

La afectación de las variables intrínsecas y extrínsecas en el valor comercial del m2 en predios en P.H y en N.P.H en el barrio Lagos del Cacique en el municipio de Bucaramanga, Santander

Juan José Pinzón, María Fernanda Flórez

Trabajo de grado para optar el título de Especialista en avalúos

Director

Álvaro Pinto Serrano

Especialista en derecho urbano y candidato a magister en derecho y gestión urbanística

Universidad del Rosario

Universidad Santo Tomás, Bucaramanga

División de Ingenierías y Arquitectura

Facultad de Arquitectura

Especialización Avalúos

2024

Contenido

1. La afectación de las variables intrínsecas y extrínsecas en el valor comercial del m2 en predios en P.H y en N.P.H en el barrio Lagos del Cacique en el municipio de Bucaramanga, Santander	10
1.1 Planteamiento del problema.....	10
1.2 Justificación.....	11
1.3 Objetivos	12
1.3.1 Objetivo general	12
1.3.2 Objetivos específicos.....	12
2. Marco referencial	12
2.1 Marco conceptual	14
2.2 Marco legal.....	23
3. Método	25
4. Resultado.....	27
4.1 Fase 1.....	27
4.1.2 Inmuebles sometidos a propiedad horizontal	28
4.1.3 Inmuebles no sometidos a régimen de propiedad horizontal	32
4.2 Fase 2.....	37
4.2.1 Estudio de mercado inmuebles sometidos a propiedad horizontal.....	37
4.2.2 Estudio de mercado de inmuebles no sometidos a propiedad horizontal	38
4.2 Fase 3.....	42
4.2.1 Matriz de calificación valuatoria inmuebles P.H.....	44
4.3.2 Análisis normativo.....	48

4.3.3 Matriz de calificación valuatoria inmuebles N.P.H.....	52
5. Conclusiones	58
Referencias.....	69
Apéndices.....	72

Lista de tablas

Tabla 1. <i>Estudio de mercado N.P.H</i>	39
Tabla 2. <i>Estudio de mercado N.P.H</i>	41
Tabla 3. <i>Matriz de calificación valuatoria inmuebles P.H</i>	44
Tabla 4. <i>Matriz de calificación valuatoria inmuebles N.P.H</i>	53
Tabla 5. <i>Calificación de inmuebles P.H</i>	60

Lista de figuras

Figura 1. <i>Inmuebles P.H y N.P.H</i>	28
Figura 2. <i>Altos de Cantarela</i>	29
Figura 3. <i>Prados del Cacique</i>	29
Figura 4. <i>Linares del Lago</i>	30
Figura 5. <i>Valladolid</i>	30
Figura 6. <i>Palmeras del Cacique 2</i>	31
Figura 7. <i>El Tirol Country House</i>	31
Figura 8. <i>Octava</i>	32
Figura 9. <i>Cacique 1</i>	32
Figura 10. <i>Carrera 52 # 71-153</i>	33
Figura 11. <i>Carrera 51 # 71-160</i>	33
Figura 12. <i>Carrera 50 # 71-31</i>	34
Figura 13. <i>Carrera 52 # 71-160</i>	34
Figura 14. <i>Carrera 54 # 73-84</i>	35
Figura 15. <i>Carrera 51 # 72-98</i>	35
Figura 16. <i>Carrera 53 # 73-08</i>	36
Figura 17. <i>Carrera 52 # 74-12</i>	36
Figura 18. <i>Carrera 52 # 74-100</i>	37
Figura 19. <i>Clasificación del suelo</i>	48
Figura 20. <i>Subsistema vial</i>	49
Figura 21. <i>Áreas de actividad</i>	50
Figura 21. <i>Tratamientos urbanísticos</i>	51

Figura 22. <i>Amenaza natural</i>	52
Figura 23. <i>Línea de tiempo</i>	58
Figura 24. <i>Vivienda P.H</i>	63
Figura 25. <i>Valor del m2</i>	64
Figura 26. <i>Valor del m2 (1)</i>	65

Lista de apéndices

Apéndice A. <i>Comparables de inmuebles en propiedad horizontal en venta</i>	72
---	----

Resumen

La afectación de las variables intrínsecas y extrínsecas en el valor comercial del m² en predios en P.H (Propiedad Horizontal) y en N.P.H (No propiedad Horizontal) en el barrio Lagos del Cacique en el municipio de Bucaramanga, Santander es una monografía que tiene como finalidad determinar la diferencia porcentual en los valores del metro cuadrado en estos dos tipos de propiedades, a partir del valor comercial del metro cuadrado en este sector del municipio de Bucaramanga, obtenido mediante la técnica de mercado y probado mediante una matriz de valuación de calificación en la cual se analizan las diferentes variables intrínsecas y extrínsecas de este tipo de propiedades.

Palabras clave: Variables, intrínsecas, extrínsecas, propiedad, horizontal, lagos cacique, valor, matriz, valuación, calificación.

Abstract

The impact of intrinsic and extrinsic variables on the commercial value of m2 in properties in P.H (Horizontal Property) and in N.P.H (Non-Horizontal Property) in the Lagos del Cacique neighborhood in the municipality of Bucaramanga, Santander is a monograph that aims to determine the percentage difference in the values of the square meter in these two types of properties, based on the commercial value of the square meter in this sector of the municipality of Bucaramanga, obtained through the market technique and tested through a rating valuation matrix in which the different intrinsic and extrinsic variables of this type of properties are analyzed.

Keywords: Variables, intrinsic, extrinsic, property, horizontal, lagos cacique, value, matrix, valuation, rating.

1. La afectación de las variables intrínsecas y extrínsecas en el valor comercial del m2 en predios en P.H y en N.P.H en el barrio Lagos del Cacique en el municipio de Bucaramanga, Santander

1.1 Planteamiento del problema

Teniendo en cuenta la alta demanda de vivienda unifamiliar de estratos 5 y 6 que se ha presentado en los últimos años en la meseta de Bucaramanga y por ende la consulta del valor comercial de este tipo de inmuebles por parte de los propietarios y compradores, se decidió analizar un sector que cumpla con estas características de estratificación, además de otras variables que caracterizan a este tipo de inmuebles, las cuales varían dependiendo de su forma de construcción y emplazamiento y que inciden de manera directa en el valor comercial del metro cuadrado de este tipo de inmuebles y por ende en el valor total comercial, por ello, hemos delimitado esta investigación a un sector que ha sido un hito en la historia de la ciudad por sus casas con generosas áreas, ubicación y equipamientos, cuyo nombre es barrio Lagos del Cacique.

Al respecto, en un reportaje del periodista Euclides Kilô Ardila para el periódico Vanguardia Liberal (2018) se cuenta la historia del sector que se remonta a la década de 1950, cuando allí se situaban 3 lagos de los cuales en la actualidad solo existe uno. Por aquella época el sector era rural y abundaba la vegetación debido a que en gran parte era una hacienda perteneciente a la familia de Don Luis Sánchez Puyana.

Él fue el que decidió empezar a construir parte del sector con casas quintas que aún se conservan, y en el año 1975 fue constituido como un barrio y se categorizó en el estrato 6, seguido de esto se estableció el Camposanto de La Colina. En años recientes el sector se ha consolidado como uno de los sectores más exclusivos de la ciudad debido a su ubicación, vegetación, la calidad

de los equipamientos educativos como la Universidad de Santander [UDES], el Colegio Instituto Caldas, el Gimnasio Piedemonte, entre otros.

Ahora bien, en su mayoría el barrio se ha desarrollado a partir de unidades residenciales de conjunto cerrado, al igual que por casas en lotes individuales con áreas generosas y diversos elementos y características, lo cual ha hecho del sector un lugar muy deseado por las familias santandereanas.

Teniendo en cuenta lo anterior, en el momento de realizar la tasación de un inmueble urbano que cuenta con elementos tales como piscinas, bbq, grandes zonas verdes y/o terrazas, salones comunales, perfiles viales, antejardines, entre otros, las cuales se denominan variables intrínsecas y extrínsecas de un predio, es complicado estimar cual es el valor agregado que dan este tipo de variables al inmueble, más aún si la misma se encuentra en Propiedad horizontal (P.H), puesto que no existe una normatividad o un porcentaje establecido para agregar al valor del metro cuadrado de un inmueble.

1.2 Justificación

Así pues, partiendo de lo expuesto en el apartado anterior y debido a la alta demanda de este tipo de inmuebles P.H (sometidos a Propiedad Horizontal) es necesario determinar si la propiedad que se encuentra dentro de este tipo de tenencia jurídica, genera una mayor rentabilidad y valorización a futuro con respecto a un inmueble N.P.H (No sometido a propiedad horizontal) para de esta manera lograr estimar cual es el porcentaje de diferencia de estas tipologías de vivienda urbana y que este pueda ser aplicado a futuras tasaciones.

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo general

Establecer la afectación de las variables intrínsecas y extrínsecas en el valor comercial del m² en predios en P.H (Propiedad Horizontal) y N.P.H (No propiedad Horizontal) en el barrio Lagos del Cacique de Bucaramanga con el fin de determinar el porcentaje de diferencia en el valor del metro cuadrado de estos dos tipos de inmuebles.

1.3.2 Objetivos específicos

- Estudiar la dinámica que se desarrolla en una propiedad en P.H (Propiedad Horizontal) y en N.P.H (No Propiedad Horizontal) en el barrio de Lagos del Cacique a partir de la identificación de las variables intrínsecas y extrínsecas que los caracterizan.
- Identificar la diferencia porcentual del valor del metro cuadrado entre propiedades P.H y N.P.H mediante el método comparativo de mercado.
- Probar este tipo de muestras mediante una matriz de valuación calificando las variables intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles y el valor del metro cuadrado obtenido mediante análisis estadístico.

2. Marco referencial

Para lograr el objetivo principal de esta investigación, se utilizaron monografías de grado, normativa actual, estudios y cartografía como referencia. Estas monografías se enfocaron en los problemas que surgen cuando los inmuebles a tasar tienen variables intrínsecas y extrínsecas, las cuales pueden tener un impacto significativo en el precio final del inmueble, valores comerciales y valores de propiedad, Las propiedades en las que predomina el estrato medio-bajo presentan un

desafío para el evaluador, ya que al desarrollar el cálculo del valor comercial del inmueble encargado, no tienen métodos para dar valor final al inmueble al no tener un referente que le permita argumentar el valor adicional que dan este tipo de variables al inmueble y la incidencia de estas variables, si se encuentran en propiedad horizontal o si se encuentran en propiedad horizontal.

Para el caso concreto de este trabajo de grado, se revisaron los siguientes referentes:

- Universidad Distrital Francisco José de Caldas facultad de Ingeniería especialización en avalúos Bogotá 2020, con el tema: *“Estimación de la incidencia de las variables intrínsecas y extrínsecas en el valor comercial de predios rurales en propiedad horizontal caso estudio – municipio de Cajicá”*, realizado por Ingrid Tatiana Bello Rodríguez y Diana Marcela Garnica Garzón, este estudio nos da un referente de análisis de los conceptos de variables intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles en general, lo cual nos permite realizar y clasificar la matriz de valuación calificatoria que nos dará el resultado final del valor del m² de los inmuebles en P.H y N.P.H del barrio lagos del cacique en el municipio de Bucaramanga, Santander. (Garnica y Bello, 2020)
- Universidad Santo Tomás Bucaramanga facultad de Arquitectura especialización en avalúos 2022, con el tema: *“Modelo informático para la optimización de informes de avalúos urbanos en procesos hipotecarios mediante el método del mercado”*, realizado por Edison Fabian Plata Martínez, este referente nos permite tener conceptos claros sobre términos valuatorios, así como de los inmuebles sometidos a la propiedad horizontal. (Plata, 2022)
- Pontificia Universidad Javeriana facultad de ciencias jurídicas pregrado de derecho 2022, con el tema: *“Análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia”*, realizado por Lina Margarita Nader Danies, este estudio lo tomamos como referente ya que nos permite

analizar desde el ámbito jurídico y ampliar el conocimiento de la Ley 675 de 2001, por medio del cual se expide el régimen de propiedad horizontal en Colombia; ya que este sometimiento a los predios afecta la propiedad y tenencia de las construcciones y el terreno de este tipo de inmuebles. (Nader, 2022)

2.1 Marco conceptual

A continuación, se presentan algunos conceptos básicos relacionados con el tema del presente proyecto, esto con el fin de facilitar la comprensión y análisis del objetivo principal. De manera general estas definiciones fueron tomadas de la normatividad nacional vigente.

Aspecto físico y económico: el aspecto económico se refiere al estado económico de los inmuebles y a las diferentes mutaciones que el mismo pudiera tener, en los aspectos físico, jurídico o económico de un predio, una vez han sido conformados, estas mutaciones pueden ser de diversas clases, cinco categorías en totalidad que pueden llegar a modificar el valor del avalúo catastral. (Resolución 1149, 2021)

Avaluador: es la persona natural y profesional, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores. (Ley 1673, 2013)

Avalúo catastral en la conservación catastral: el avalúo de la conservación catastral se definirá con fundamento en la determinación de los valores catastrales aprobados en la formación o última actualización para el terreno, la construcción y anexos y su afectación por los índices anuales establecidos por el Gobierno Nacional o por los gestores catastrales según su competencia, para vigencias anuales, a partir del primero (1°) de enero de cada año. (Resolución 1149, 2021)

Avalúos de bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal: se diferencia del avalúo catastral, toda vez que este se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad. (Resolución 620, 2008)

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse de dos maneras (Resolución 620, 2008):

- De acuerdo con el régimen de propiedad vigente y sus normas generales. Las cubiertas de las construcciones son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.
- Teniendo en cuenta las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.
- Si el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen algún tipo de restricciones, como servidumbres, o bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.
- Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

Avalúos en las zonas rurales: los métodos enunciados en la presente resolución también se aplican en la zona rural, pero es importante tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

- Clasificación de los suelos de acuerdo con su capacidad de uso, manejo y aptitud.
- Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas bien sea de forma permanente o transitoria.
- Estado de las vías internas de los inmuebles, así como las vías de comunicación y acceso.

- Topografía.
- Clima, temperatura, precipitación y su distribución anual.
- Posibilidades de adecuación y transformación.
- Cultivos: tipos, variedades de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si este es de carácter comercial cultivado o protector. (Resolución 620, 2008)

Cancha múltiple: este espacio generalmente es al aire libre con fines deportivos, su uso puede ser variable ya que permite la práctica de diferentes deportes, su importancia radica en el bienestar que acompaña las diferentes prácticas físicas en la vida de las personas y su construcción depende de las condiciones particulares y tamaño del predio. (Garnica y Bello, 2020)

Cancha tenis: son espacios dedicados específicamente a la práctica de este deporte, de importancia por los beneficios que ofrece, como coordinación motriz, flexibilidad, equilibrio, entre otras.

Cada una de las variables expuestas anteriormente, cuenta con un beneficio propio y que afecta de manera directa a las propiedades, bien sea que estas se encuentren o no, sometidas al régimen de propiedad horizontal. (Garnica y Bello, 2020)

Catastro: censo de los bienes inmuebles localizados en el territorio nacional, de dominio público o privado, independiente de su tipo de tenencia, el cual debe estar actualizado y clasificado con el "fin de lograr su identificación física, jurídica y económica con base en criterios técnicos y objetivos. (Decreto 148, 2020)

Clases de suelo: los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección (Ley 388, 1997). Esta clasificación

nos permite conocer cómo se agrupan los suelos con base en su capacidad para producir, según factores o limitantes presentes. (Garnica y Bello, 2020)

Club house: son espacios equipados, modernos y funcionales dispuestos para actividades recreativas y deportivas, pensados para compartir con la familia y con amigos puesto que se convierte en el punto de encuentro para disfrutar de diversas actividades sin salir del conjunto. Como los clubs house son construcciones modernas, deben responder a ambientes amplios y cómodos, con zonas que permitan una buena convivencia entre niños, jóvenes y adultos. (Garnica y Bello, 2020)

Gimnasio: recinto cerrado para la práctica de deportes o para realizar ejercicios físicos destinados a desarrollar, fortalecer y dar flexibilidad al cuerpo. Esta variable es importante, ya que para las personas que incluyan este tipo de actividades en su vida cotidiana, es cómodo tener acceso a instalaciones de este tipo sin tener que desplazarse muy lejos de su lugar de residencia. (Garnica y Bello, 2020)

Socialización de la formación y/o actualización: los detalles de las actividades realizadas en el marco del proceso de formación y/o actualización catastral, serán socializadas por el gestor catastral a través de mecanismos de interlocución de acuerdo con las características del territorio. Al inicio del proceso será socializado al gobierno local, gobierno de comunidades étnicas, líderes comunitarios y comunidad en general. Durante la identificación predial, el gestor catastral informará a propietarios, poseedores y ocupantes sobre el alcance de la gestión catastral, al tiempo que atenderá las inquietudes que se generen por parte de estos actores. (Resolución 1149, 2021)

Informe de valuación: documento que registra las instrucciones del encargo de valuación, la base y sus finalidades y los resultados de análisis que llevaron a un concepto sobre el valor de un inmueble. Un informe de valuación también puede explicar el proceso analítico desarrollado al

llevar a cabo la valuación y presentar toda la información adecuada para la realización de los análisis. Los informes de valuación pueden ser orales o escritos. El tipo, contenido y extensión del informe puede variar según el usuario para el que se prepare, las exigencias legales, el tipo de bien y la naturaleza y complejidad del encargo. (ICONTEC y RNA, 2009)

Informe escrito: comunicación de los resultados de una tasación inmobiliaria a un cliente de manera escrita, incluyendo medios telemáticos. Los informes escritos pueden ser detallados, que contienen todos los materiales apropiados examinados y los análisis realizados para llegar a un valor final o documentos abreviados, entre los que se encuentran las actualizaciones periódicas del valor, los formatos usados por agencias estatales y de otra índole, o cartas a los clientes. (ICONTEC y RNA, 2009)

Método de comparación o de mercado: cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes, mediante la inspección técnica y la utilización de herramientas de medición. Se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos y facilitar su posterior análisis. Esta técnica valuatoria busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas de mercado o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser

clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. (Resolución 620, 2008)

Microsoft Excel: programa informático creado y distribuido por Microsoft, el cual permite interactuar con hojas de cálculo formadas por celdas ubicadas mediante la interacción de filas y columnas. De manera más detallada Excel es una aplicación desarrollada para trabajar con hojas de cálculo que permiten llevar a cabo operaciones sencillas, tales como sumar, restar y dividir números, hasta acciones más complejas como la creación de tablas dinámicas y el uso de fórmulas avanzadas para obtener datos específicos. (Peña, 2016)

Norma: la norma corresponde la reglamentación de los usos, intervenciones, tratamientos, aprovechamientos, parámetros, regulaciones y lineamientos definidos para cualquier práctica o desarrollo en pro del buen manejo y cuidado del suelo y de paso de la posible explotación de los recursos. (Garnica y Bello, 2020)

Ordenamiento del territorio: el ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales. (Ley 388, 1997)

Parque juegos: espacio de recreación para niños, con juegos infantiles y normalmente al aire libre. Deben caracterizarse por ser seguros y resistentes, con sujeciones firmes y estables, evitando salientes y aristas en su estructura, especialmente en los puntos de unión y soldaduras.

Gracias a estos espacios los niños cuentan con lugares seguros donde pueden desarrollar variedad de habilidades cerca de su vivienda. (Garnica y Bello, 2020)

Pendiente: esta variable clasifica la zona según la condición topográfica presente, es decir muestra la diferencia de la elevación en metros por cada cien metros horizontales; se expresa en términos de porcentaje y se mide sobre la forma del suelo. (Garnica y Bello, 2020)

Piscina: depósitos de agua para baños y deportes acuáticos, las piscinas actuales gozan de significativos avances tecnológicos, sobre todo en lo relativo a la depuración del agua y temperatura de esta. Se emplean derivados de cloro para mantenerlas limpias, se controla su pH, y algunas se climatizan calentando su agua. Su importancia radica en el bienestar que produce el desarrollo de actividades físicas, actividades recreativas que incluyen de forma integral a la población de todas las edades, momentos de tranquilidad y relajación que puede representar para algunos usuarios. (Garnica y Bello, 2020)

Registro abierto de evaluadores: protocolo a cargo de la entidad reconocida autorregulación de evaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los evaluadores, de conformidad con lo establecido en la presente ley. (Ley 1673, 2013)

Salón comunal: espacios disponibles para el goce de los copropietarios y cuyo uso está limitado por las normas y por los derechos de todos los propietarios, residentes y usuarios, a la vida, la salud, la seguridad, la intimidad, la tranquilidad y un ambiente sano, los cuales en ningún momento pueden ser vulnerados por los usuarios de los bienes comunes con destinación específica. (Garnica y Bello, 2020)

Suelo de protección: constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de

infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. (Ley 388, 1997)

Suelo rural: constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. (Ley 388, 1997)

Suelo suburbano: constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. (Ley 388, 1997)

Uso de las construcciones y/o edificaciones: es la actividad que se desarrolla en la construcción y/o edificación. (Resolución 1149, 2021)

Valor de mercado: cuantía estimada por la que un bien podría venderse o negociarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción. (RNA y ICONTEC, 2012)

Valuación: actividad por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley 1673, 2013)

Variables: para efectos del presente estudio se definen las variables explicativas partiendo de la disposición de estas por medición directa, además se consideran relevantes dentro del

contexto del estudio al representar valores agregados importantes en el mercado y la evolución en el sector. (Garnica y Bello, 2020)

Variables extrínsecas: se definen como aspectos totalmente independientes del círculo de construcción de las propiedades, su desarrollo, participación y estado actual depende de la regulación, asignación, seguimiento y mantenimiento de las entidades encargadas del bienestar poblacional. Sin embargo, la incidencia de estas se considera importante en el desarrollo del mercado, ya que pueden afectar de forma positiva o negativa la experiencia de vida o el desarrollo de cada zona. (Garnica y Bello, 2020)

Variables intrínsecas: variables se definen como aspectos dependientes dentro del círculo constructivo de las propiedades, los conjuntos en propiedad horizontal cuentan o no con algunas de estas y no se consideran indispensables para el desarrollo de la propiedad como tal, sin embargo, las siguientes se piensan como valores agregados dentro del ejercicio del mercado inmobiliario, que podrían llegar a tener influencia en el valor de las ofertas, más en zonas de desarrollo de vivienda campestre, estas se convierten en un punto importante de comparación con respecto a las variables extrínsecas. (Garnica y Bello, 2020)

Vías acceso: clasificación vial es un factor determinante en comodidad y accesibilidad; Según el POT del área metropolitana, de acuerdo con su perfil, el cual incluye calzadas, bermas, cunetas y franjas de aislamiento ambiental respecto de los linderos prediales. (Garnica y Bello, 2020)

Vigencia fiscal: la vigencia fiscal del avalúo catastral se aplicará conforme a lo establecido en la Ley 14 de 1983 y el artículo 2.2.2.2.28 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 148 de 2020 o en la norma que la modifique, adicione o derogue. (Resolución 1149, 2021)

Terreno: en el ámbito catastral es la porción de tierra con una extensión geográfica definida ocupada por un predio. (Resolución 1149, 2021)

Tipología constructiva: es la clasificación o categorización de las características para cuales fueron creadas las construcciones y/o edificaciones, que comprende la estructura, acabados, altura y los muros, vetustez, entre otros. (Resolución 1149, 2021)

Zonas homogéneas físicas: son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes. (Resolución 1149, 2021)

Zonas homogéneas geoeconómicas: son los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario. (Resolución 1149, 2021)

Zonas húmedas: zonas conocidas por ser espacios de relajación, en estas zonas se encuentra espacios como; sauna, turco, hidromasaje y otros relacionados con el uso del agua, también con fines recreativos, deportivos o medicinales. (Garnica y Bello, 2020)

2.2 Marco legal

La Ley 388 de 1997 es un marco legal fundamental que regula el crecimiento urbano y territorial de Colombia. Hay varias razones principales por las que es importante:

Ordenamiento del territorio: los lineamientos para la planificación y el ordenamiento del territorio están establecidos por la Ley 388 para garantizar un crecimiento urbano sostenible y equitativo.

Control del uso del suelo: esta norma define los usos del suelo en áreas urbanas, rurales y de expansión, así como los métodos para controlar y regularlos. Esto es fundamental para evitar la especulación y el desarrollo sin control de las ciudades y las zonas rurales:

Instrumentos de gestión: introduce una serie de instrumentos de gestión como los planes de ordenamiento territorial (POT), los planes parciales, los instrumentos de captura de plusvalía, entre otros, que son herramientas fundamentales para la planificación y el desarrollo urbano.

Participación ciudadana: promueve la participación de la comunidad en la toma de decisiones sobre el desarrollo urbano, garantizando que los intereses de los ciudadanos sean tenidos en cuenta en la planificación y ejecución de proyectos.

Protección del medio ambiente: la Ley 388 también incluye disposiciones para la protección del medio ambiente, promoviendo el uso racional del suelo y la conservación de áreas naturales y ecosistemas estratégicos.

En resumen, la norma urbanística Ley 388 de 1997 es crucial para garantizar un desarrollo urbano ordenado, equitativo y sostenible en Colombia, protegiendo el medio ambiente y promoviendo la participación ciudadana en la planificación territorial.

- La Resolución 620 de 2008: por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997, en esta resolución podemos encontrar todo lo referente a los diferentes métodos o técnicas valuatorias que son permitidas para que los evaluadores obtengan los valores aproximados de los bienes inmuebles a su encargo, así como los procedimientos específicos para los casos de inmuebles sometidos y no sometidos a la propiedad horizontal, el efecto de plusvalía y otras disposiciones que son necesarias y pertinentes en el marco del desarrollo del presente trabajo de grado.

- Decreto 1420 de 1998: reglamenta artículos de la ley 388 de 1997, ley 151 de 1998 y decreto 2150 de 1995. El Decreto 1420 de 1998 es importante porque reglamenta aspectos clave de otras leyes y decretos relacionados con la planificación urbana, la gestión ambiental y la organización municipal en Colombia, lo que contribuye a la implementación efectiva de estas normativas y al cumplimiento de sus objetivos.
- La Ley 675 de 2001: por medio del cual se expide el régimen de propiedad horizontal, la Ley 675 de 2001 es importante porque regula la propiedad horizontal en Colombia, promoviendo una administración eficiente, la convivencia armoniosa, la protección de derechos y la seguridad jurídica de los propietarios e inversores en bienes de este tipo.
- Acuerdo 011 del 21 de mayo de 2014: por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del municipio de Bucaramanga 2014-2027, es importante tener en cuenta este acuerdo además de porque el mismo establece la visión de desarrollo de la ciudad a largo plazo, promueve la sostenibilidad, mejora la calidad de vida de los habitantes, ordena el territorio, fomenta la inclusión social, impulsa la competitividad y fortalece la resiliencia urbana, permite identificar para este estudio las características de las variables extrínsecas de los inmuebles N.P.H (No sometidos a propiedad horizontal) ya que le aporta características calificables a los terrenos de este tipo de inmuebles.

3. Método

Para el desarrollo del presente proyecto se proponen tres fases de trabajo, las cuales se relacionan y se describen a continuación:

- Fase 1. Con el fin de tener conocimiento de la dinámica inmobiliaria del sector de estudio, barrio Lagos del Cacique y posteriormente poder realizar un análisis del valor comercial del sector y las particularidades que presentan los inmuebles en P.H (Propiedad Horizontal) y en N.P.H (No Propiedad Horizontal) se realizará una visita de campo al sector para determinar los inmuebles en P.H y N.P.H que se tomaran para el estudio de mercado y obtención del valor comercial de la zona de estudio.

Los recursos para esta fase son vehículo, cámara fotográfica, planos urbanos (cartografía P.O.T Bucaramanga) y libreta de notas. Finalmente, en esta fase esperamos obtener como producto una zonificación en donde se pueda identificar los inmuebles en P.H y N.P.H del barrio lagos del cacique que serán utilizados para el estudio de mercado.

Como producto de esta fase se elaboraran fichas de caracterización y valoración de los inmuebles identificados, donde se pueda evidenciar las variables intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles seleccionados, en estas se podrá identificar qué tipo de inmueble (N.P.H o PH), el número de viviendas que conforma la propiedad horizontal cuando aplique, precio del inmueble, estrato, área construida, área de terreno, tipo de estructura, tipo de ubicación (medianera o esquinera), cantidad de habitaciones, parqueaderos, baños, antigüedad, tipos de acabados, observaciones, links de consulta.

- Fase 2. Para la obtención del valor comercial se realizará un estudio de mercado para los inmuebles en P.H (Propiedad Horizontal) en donde se estimara el valor por metro cuadrado de acuerdo a el área privada de los inmuebles y se tendrán en cuenta distintos aspectos de homologación como lo son, la vetustez, las características constructivas, los acabados y la edificabilidad, entre otros, de igual manera se hará con los inmuebles en N.P.H (No Propiedad Horizontal) pero en estos se estimará el valor del terreno de acuerdo al mercado

y las construcciones de estos inmuebles se estimara teniendo en cuenta el estado de la construcción y se tomara como referente el catálogo de tipologías constructivas del IGAC a fecha de diciembre 2023.

Los recursos para esta fase son vehículo, cámara fotográfica, herramientas web de localización como Google Maps, ArcGIS, cartografía del P.O.T del municipio de Bucaramanga y herramientas de ofimáticas como Excel y Word. En esta fase, buscamos obtener el valor comercial promedio de los inmuebles en P.H y N.P.H del barrio lagos del cacique, por lo tanto, los productos de esta fase serán, un estudio de mercado en Excel de los inmuebles en P.H y un estudio de mercado en Excel de los inmuebles N.P.H.

- Fase 3. En esta fase se establecerá el valor por metro cuadrado de inmuebles en P.H y en N.P.H mediante la elaboración de una matriz de calificación valuatoria, teniendo en cuenta las variables intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles o propiedades horizontales y el valor obtenido en el estudio de mercado.

Los recursos para esta fase son programas ofimáticos como Excel, diagramas comparativos, recurso impreso y digital. Como producto tendremos dos matrices de calificación valuatoria, una para los inmuebles en P.H y otra para los inmuebles N.P.H.

4. Resultado

4.1 Fase 1

Visita de campo: una vez realizada la visita de campo en el barrio lagos del cacique se seleccionaron 8 muestras de inmuebles P.H (sometidos a Propiedad Horizontal) y 9 muestras de

Figura 1. *Inmuebles P.H y N.P.H*



A continuación, se presentan las fichas de caracterización de los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal que se seleccionaron para estudio de mercado posterior a la visita de campo, en términos generales se escogieron 8 inmuebles ubicados en propiedades horizontales específicamente conjuntos cerrados con distinta cantidad de número de viviendas y variables intrínsecas las cuales se relacionan específicamente en las fichas de caracterización.

Figura 2. Altos de Cantarela

DIRECCION		CALLE 71#53-97 ALTOS DE CANTARELA		LOCALIZACION	
TIPO DE INMUEBLE		P.H	N.P.H		
NUMERO DE VIVIENDAS		24			
PRECIO		\$ 940.000.000			
ESTRATO		6	# DE PISOS		3
AREA CONSTRUIDA		171 m2			
AREA TERRENO		120 m2			
TIPO DE ESTRUCTURA		TRADICIONAL			
TIPO DE VIVIENDA		MEDIANERA	ESQUINERA		
HABITACIONES		3	BAÑOS		4
PARQUEADEROS		2	ANTIGÜEDAD		16 - 20 AÑOS
TIPO DE ACABADOS		NUEVOS	VIEJOS		
DESCRIPCION INMUEBLE					
Vivienda ubicada en el sector de lagos del cacique, con un area de 171 m2 esta distribuida en 3 niveles con acabados en excelentes codiciones y de un alto nivel de terminacion, cuenta con un parqueadero cubiero y uno descubierto.					
LINK		https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lagos-del-cacique/bucaramanga/10099830			
ZONA SOCIAL					
PISCINA	SI	CANCHA	NO		
SENDEROS	NO	GIMNASIO	SI		
SALON SOCIAL	SI	PARQUE	SI		
PORTERIA	SI	BBQ	SI		
ADMINISTRACION		\$ 586.000			

FACHADA


Figura 3. Prados del Cacique

DIRECCION				LOCALIZACION
CARRERA 54 #72-64 PRADOS DEL CACIQUE				
TIPO DE INMUEBLE		P.H	N.P.H	
NUMERO DE VIVIENDAS		10		
PRECIO		\$1.090.000.000		
ESTRATO	6	# DE PISOS	3	
AREA CONSTRUIDA		260 M2		
AREA TERRENO		130 M2		
TIPO DE ESTRUCTURA		TRADICIONAL		
TIPO DE VIVIENDA		MEDIANERA	ESQUINERA	
HABITACIONES	3	BAÑOS	4	
PARQUEADEROS	2	ANTIGÜEDAD	16 - 20 AÑOS	
TIPO DE ACABADOS		NUEVOS	VIEJOS	
DESCRIPCION INMUEBLE				
Vivienda ubicada en el sector de lagos del cacique, con un area de 260 m2 esta distribuida en 3 niveles con acabados en excelentes codiciones y de un alto nivel de terminacion, cuenta con DOS parqueadero cubiertos. Esta vivienda cuenta con jacuzzi y una terraza cubierta.				
LINK	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lagos-del-cacique/bucaramanga/10099830			
ZONA SOCIAL				
PISCINA	SI	CANCHA	NO	
SENDEROS	NO	GIMNASIO	NO	
SALON SOCIAL	NO	PARQUE	NO	
PORTERIA	SI	BBQ	NO	
ADMINISTRACION		\$ 950.000		

FACHADA


Figura 4. Linares del Lago

DIRECCION		CALLE 73 #54-101 LINARES DEL LAGO		LOCALIZACION	
TIPO DE INMUEBLE		P.H	N.P.H		
NUMERO DE VIVIENDAS		7			
PRECIO		\$ 1.100.000.000			
ESTRATO		6	# DE PISOS		2
AREA CONSTRUIDA		194 M2			
AREA TERRENO		180 M2			
TIPO DE ESTRUCTURA		TRADICIONAL			
TIPO DE VIVIENDA		MEDIANERA	ESQUINERA		
HABITACIONES		4	BAÑOS		4
PARQUEADEROS		2	ANTIGÜEDAD		20 - 30 AÑOS
TIPO DE ACABADOS		NUEVOS	VIEJOS		
DESCRIPCION INMUEBLE					
Vivienda ubicada en el sector de lagos del cacique, con un area de 194 m2 esta distribuida en 2 niveles con acabados en un estado regular , cuenta con dos parqueadero cubiertos.					
LINK		https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lagos-del-			
ZONA SOCIAL					
PISCINA		NO	CANCHA	NO	
SENDEROS		NO	GIMNASIO	NO	
SALON SOCIAL		NO	PARQUE	NO	
PORTERIA		SI	BBQ	NO	
ADMINISTRACION		\$ 490.000			

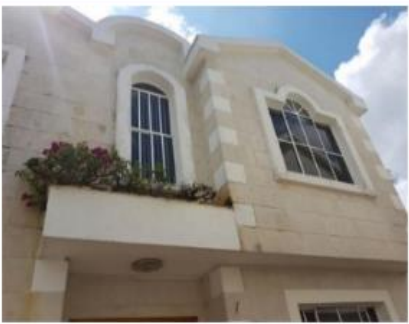
FACHADA	
	

Figura 5. Valladolid

DIRECCION		CARRERA 55 #71-23 VALLADOLID		LOCALIZACION	
TIPO DE INMUEBLE		P.H	N.P.H		
NUMERO DE VIVIENDAS		20			
PRECIO		\$ 1.150.000.000			
ESTRATO		6	# DE PISOS		2
AREA CONSTRUIDA		245 M2			
AREA TERRENO		230 M2			
TIPO DE ESTRUCTURA		TRADICIONAL			
TIPO DE VIVIENDA		MEDIANERA	ESQUINERA		
HABITACIONES		3	BAÑOS		3
PARQUEADEROS		2	ANTIGÜEDAD		20 - 30 AÑOS
TIPO DE ACABADOS		NUEVOS	VIEJOS		
DESCRIPCION INMUEBLE					
Vivienda ubicada en el sector de lagos del cacique, con un area de 245 m2 esta distribuida en 2 niveles con acabados en un estado regular , cuenta con dos parqueadero cubiertos.					
LINK		https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/altos-del-			
ZONA SOCIAL					
PISCINA	SI	CANCHA	NO		
SENDEROS	SI	GIMNASIO	NO		
SALON SOCIAL	SI	PARQUE	SI		
PORTERIA	SI	BBQ	SI		
ADMINISTRACION		\$ 780.000			

FACHADA	
	

Figura 6. Palmeras del Cacique 2

DIRECCION		CALLE 74a #49-63 PALMERAS DEL CACIQUE 2		LOCALIZACION	
TIPO DE INMUEBLE		P.H	N.P.H		
NUMERO DE VIVIENDAS		116			
PRECIO		\$ 1.183.000.000			
ESTRATO		6	# DE PISOS		3
AREA CONSTRUIDA		270 M2			
AREA TERRENO		120 M2			
TIPO DE ESTRUCTURA		TRADICIONAL			
TIPO DE VIVIENDA		MEDIANERA	ESQUINERA		
HABITACIONES		3	BAÑOS		4
PARQUEADEROS		2	ANTIGÜEDAD		20 - 30 AÑOS
TIPO DE ACABADOS		NUEVOS	VIEJOS		
DESCRIPCION INMUEBLE					
Vivienda ubicada en el sector de lagos del cacique, con un area de 270 m2 esta distribuida en 3 niveles con acabados en excelentes codiciones y de un alto nivel de terminacion, cuenta con DOS parqueaderos cubiertos.					
LINK	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/conjunto-residencial-hacienda-del-				
ZONA SOCIAL					
PISCINA	SI	CANCHA	SI		
SENDEROS	SI	GIMNASIO	SI		
SALON SOCIAL	SI	PARQUE	SI		
PORTERIA	SI	BBQ	SI		
ADMINISTRACION		\$ 600.000			

FACHADA	
	

Figura 7. El Tirol Country House

DIRECCION		CALLE 72 #53-86 EL TIROL COUNTRY HOUSE		LOCALIZACION	
TIPO DE INMUEBLE		P.H	N.P.H		
NUMERO DE VIVIENDAS		6			
PRECIO		\$ 1.250.000.000			
ESTRATO		6	# DE PISOS		2
AREA CONSTRUIDA		300 M2			
AREA TERRENO		220 M2			
TIPO DE ESTRUCTURA		TRADICIONAL			
TIPO DE VIVIENDA		MEDIANERA	ESQUINERA		
HABITACIONES		5	BAÑOS		5
PARQUEADEROS		2	ANTIGÜEDAD		20 - 30 AÑOS
TIPO DE ACABADOS		NUEVOS	VIEJOS		
DESCRIPCION INMUEBLE					
Vivienda ubicada en el sector de lagos del cacique, con un area de 300 m2 esta distribuida en 2 niveles con acabados en regular estado, cuenta con dos parqueaderos cubiertos. Esta vivienda cuenta con un amplio ante jardin.					
LINK	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lagos-del-				
ZONA SOCIAL					
PISCINA	SI	CANCHA	NO		
SENDEROS	SI	GIMNASIO	NO		
SALON SOCIAL	SI	PARQUE	SI		
PORTERIA	SI	BBQ	SI		
ADMINISTRACION		\$ 550.000			

FACHADA	
	

Figura 8. Octava

DIRECCION		CARRERA 53 #72-118 OCTAVIA		LOCALIZACION
TIPO DE INMUEBLE		P.H	N.P.H	
NUMERO DE VIVIENDAS		8		
PRECIO		\$ 1.650.000.000		
ESTRATO		6	# DE PISOS 3	
AREA CONSTRUIDA		248 M2		
AREA TERRENO		195 M2		
TIPO DE ESTRUCTURA		TRADICIONAL		
TIPO DE VIVIENDA		MEDIANERA	ESQUINERA	
HABITACIONES		7	BAÑOS 7	
PARQUEADEROS		2	ANTIGÜEDAD 5 - 10 AÑOS	
TIPO DE ACABADOS		NUEVOS	VIEJOS	
DESCRIPCION INMUEBLE				FACHADA
Vivienda ubicada en el sector de lagos del cacique, con un area de 248 m2 esta distribuida en 3 niveles con acabados en excelentes codiciones y de un alto nivel de terminacion, cuenta con dos parqueaderos cubiertos.				
LINK	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lagos-del-cacique/bucaramanga/10238344			
	ZONA SOCIAL			
PISCINA	NO	CANCHA	NO	
SENDEROS	NO	GIMNASIO	NO	
SALON SOCIAL	NO	PARQUE	NO	
PORTERIA	SI	BBQ	NO	
ADMINISTRACION		\$ 910.000		

Figura 9. Cacique 1

DIRECCION	CALLE 71B #55-21/40 CACIQUE 1			LOCALIZACION
TIPO DE INMUEBLE	P.H		N.P.H	
NUMERO DE VIVIENDAS	22			
PRECIO	\$ 1.200.000.000			
ESTRATO	6	# DE PISOS	4	
AREA CONSTRUIDA	330 M2			
AREA TERRENO	360 M2			
TIPO DE ESTRUCTURA	TRADICIONAL			
TIPO DE VIVIENDA	MEDIANERA	ESQUINERA		
HABITACIONES	5	BAÑOS	3	
PARQUEADEROS	4	ANTIGÜEDAD	20 - 30 AÑOS	
TIPO DE ACABADOS	NUEVOS	VIEJOS		
DESCRIPCION INMUEBLE				FACHADA
Vivienda ubicada en el sector de lagos del cacique, con un area de 330 m2 esta distribuida en 4 niveles con acabados en regular estado, cuenta con dos parqueaderos cubiertos.				
LINK	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lagos-del-cacique/bucaramanga/10238344			
ZONA SOCIAL				
PISCINA	SI	CANCHA	SI	
SENDEROS	SI	GIMNASIO	SI	
SALON SOCIAL	SI	PARQUE	SI	
PORTERIA	SI	BBQ	SI	
ADMINISTRACION	\$ 762.000			

4.1.3 Inmuebles no sometidos a régimen de propiedad horizontal

A continuación, se presentan las fichas de caracterización de los inmuebles no sometidos a régimen de propiedad horizontal que se seleccionaron posterior a la visita de campo.

Figura 10. Carrera 52 # 71-153

DIRECCION		CARRERA 52 #71-153		LOCALIZACION
TIPO DE INMUEBLE		P.H	N.P.H	
NUMERO DE VIVIENDAS		1		
PRECIO	\$ 1,500,000,000			
ESTRATO	6	# DE PISOS	3	
AREA CONSTRUIDA		171 m2		
AREA TERRENO		800 m2		
TIPO DE ESTRUCTURA		TRADICIONAL		
TIPO DE VIVIENDA		MEDIANERA	ESQUINERA	
HABITACIONE	5	BAÑOS	6	
PARQUEADER	2	ANTIGÜEDAD	16 - 20 AÑOS	
TIPO DE ACABADOS		NUEVOS	VIEJOS	
DESCRIPCION INMUEBLE				
Vivienda ubicada en el sector de lagos del cacique, con un area de 171 m2 esta distribuida en 3 niveles con acabados en excelentes codiciones y de un alto nivel de terminacion, esta construido en un terreno independiente con vista a la ciudad.				
LINK	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lagos-del-			

FACHADA


Figura 11. Carrera 51 # 71-160

DIRECCION		CARRERA 51 #71-160		LOCALIZACION
TIPO DE INMUEBLE		P.H	N.P.H	
NUMERO DE VIVIENDAS		1		
PRECIO		\$ 1,500,000,000		
ESTRATO	6	# DE PISOS	2	
AREA CONSTRUIDA		433 m2		
AREA TERRENO		334 m2		
TIPO DE ESTRUCTURA		TRADICIONAL		
TIPO DE VIVIENDA		MEDIANERA	ESQUINERA	
HABITACIONE	5	BAÑOS	6	
PARQUEADER	2	ANTIGÜEDAD	16 - 20 AÑOS	
TIPO DE ACABADOS		NUEVOS	VIEJOS	
DESCRIPCION INMUEBLE				
Vivienda ubicada en el sector de lagos del cacique, con un area de 433 m2 esta distribuida en 2 niveles con acabados en excelentes codiciones y de un alto nivel de terminacion, esta construido en un terreno longitudinal.				
LINK	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lagos-del-			

Figura 12. Carrera 50 # 71-31

DIRECCION		CARRERA 50 #71-31		LOCALIZACION	
TIPO DE INMUEBLE		P.H	N.P.H		
NUMERO DE VIVIENDAS		1			
PRECIO		\$ 2,000,000,000			
ESTRATO		6	# DE PISOS		2
AREA CONSTRUIDA		N/A			
AREA TERRENO		800 m2			
TIPO DE ESTRUCTURA		TRADICIONAL			
TIPO DE VIVIENDA		MEDIANERA	ESQUINERA		
HABITACIONE		4	BAÑOS		6
PARQUEADER		2	ANTIGÜEDAD		16 - 20 AÑOS
TIPO DE ACABADOS		NUEVOS	VIEJOS		
DESCRIPCION INMUEBLE					
Vivienda ubicada en el sector de lagos del cacique, con un area de lote de 800 m2 esta distribuida en 3 niveles con acabados en excelentes codiciones y de un alto nivel de terminacion, esta construido en un terreno longitudinal con una pendiente hacia la parte posterior.					
FACHADA					
LINK		https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lagos-del-			
					

Figura 13. Carrera 52 # 71-160

DIRECCION		CARRERA 52 #71-160		LOCALIZACION
TIPO DE INMUEBLE		P.H	N.P.H	
NUMERO DE VIVIENDAS		1		
PRECIO		\$ 2,500,000,000		
ESTRATO	6	# DE PISOS	4	
AREA CONSTRUIDA		639 m2		
AREA TERRENO		742 m2		
TIPO DE ESTRUCTURA		TRADICIONAL		
TIPO DE VIVIENDA		MEDIANERA	ESQUINERA	
HABITACIONE	5	BAÑOS	8	
PARQUEADER	2	ANTIGÜEDAD	16 - 20 AÑOS	
TIPO DE ACABADOS		NUEVOS	VIEJOS	
DESCRIPCION INMUEBLE				FACHADA
Vivienda ubicada en el sector de lagos del cacique, con un area de lote de 742 m2 esta distribuida en 4 niveles con acabados en excelentes codiciones y de un alto nivel de terminacion, esta construido en un terreno con una pendiente pronunciada lo cual genera una gran vista a la ciudad.				
LINK	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lagos-del-			

Figura 14. Carrera 54 # 73-84

DIRECCION		CARRERA 54 #73-84		LOCALIZACION
TIPO DE INMUEBLE		P.H	N.P.H	
NUMERO DE VIVIENDAS		1		
PRECIO	\$ 2,500,000,000			
ESTRATO	6	# DE PISOS	1	
AREA CONSTRUIDA		300 m2		
AREA TERRENO		1300 m2		
TIPO DE ESTRUCTURA		TRADICIONAL		
TIPO DE VIVIENDA		MEDIANERA	ESQUINERA	
HABITACIONE	4	BAÑOS	3	
PARQUEADER	2	ANTIGÜEDAD	20 - 30 AÑOS	
TIPO DE ACABADOS		NUEVOS	VIEJOS	
DESCRIPCION INMUEBLE				FACHADA
Vivienda ubicada en el sector de lagos del cacique, con un area de lote de 1300 m2 esta distribuida en 1 nivel, cuenta con un amplio lote que le permite tener bastante privacidad.				
LINK	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/lagos-del-			

Figura 15. Carrera 51 # 72-98

DIRECCION	CARRERA 51 #72-98			LOCALIZACION
TIPO DE INMUEBLE	P.H	N.P.H		
NUMERO DE VIVIENDAS	1			
PRECIO	\$ 2,600,000,000			
ESTRATO	6	# DE PISOS	3	
AREA CONSTRUIDA	300 m2			
AREA TERRENO	N/A			
TIPO DE ESTRUCTURA	TRADICIONAL			
TIPO DE VIVIENDA	MEDIANERA	ESQUINERA		
HABITACIONE	6	BAÑOS	7	
PARQUEADER	2	ANTIGÜEDAD	10 - 15 AÑOS	
TIPO DE ACABADOS	NUEVOS	VIEJOS		
DESCRIPCION INMUEBLE				FACHADA
Vivienda ubicada en el sector de lagos del cacique, con un area de 300 m2 esta distribuida en 3 niveles con acabados en excelentes codiciones y de un alto nivel de terminacion, esta construido en un terreno con una pendiente pronunciada lo cual genera una gran vista a la ciudad.				
LINK	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lagos-del-			

Figura 16. Carrera 53 # 73-08

DIRECCION	CARRERA 53 #73-08			LOCALIZACION
TIPO DE INMUEBLE	P.H		N.P.H	
NUMERO DE VIVIENDAS	1			
PRECIO	\$ 2,800,000,000			
ESTRATO	6	# DE PISOS	2	
AREA CONSTRUIDA	N/A			
AREA TERRENO	2.800 m2			
TIPO DE ESTRUCTURA	TRADICIONAL			
TIPO DE VIVIENDA	MEDIANERA	ESQUINERA		
HABITACIONE	N/A	BAÑOS	N/A	
PARQUEADER	N/A	ANTIGÜEDAD	10 - 15 AÑOS	
TIPO DE ACABADOS	NUEVOS	VIEJOS		
DESCRIPCION INMUEBLE				FACHADA
Vivienda ubicada en el sector de lagos del cacique, con un area de lote de 2,800 m2 se encuentra en estado de abandono.				
LINK	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/lagos-del-			

Figura 17. Carrera 52 # 74-12

DIRECCION		CARRERA 52 #74-12		LOCALIZACION
TIPO DE INMUEBLE		P.H	N.P.H	
NUMERO DE VIVIENDAS		1		
PRECIO		\$ 4,000,000,000		
ESTRATO		6	# DE PISOS 2	
AREA CONSTRUIDA		576 m2		
AREA TERRENO		2178 m2		
TIPO DE ESTRUCTURA		TRADICIONAL		
TIPO DE VIVIENDA		MEDIANERA	ESQUINERA	
HABITACIONE		6	BAÑOS 6	
PARQUEADER		2	ANTIGÜEDAD 20 - 30 AÑOS	
TIPO DE ACABADOS		NUEVOS	VIEJOS	
DESCRIPCION INMUEBLE				
Vivienda ubicada en el sector de lagos del cacique, con un area de lote esquinero de 2178 m2 esta distribuida en 2 niveles, cuenta con un amplio lote que le permite tener bastante privacidad y zonas verdes.				
LINK		https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lagos-del-		

FACHADA


Figura 18. Carrera 52 # 74-100

DIRECCION		CARRERA 52 #74-100		LOCALIZACION
TIPO DE INMUEBLE		P.H	N.P.H	
NUMERO DE VIVIENDAS		1		
PRECIO	\$ 4,000,000,000			
ESTRATO	6	# DE PISOS	3	
AREA CONSTRUIDA		550 m2		
AREA TERRENO		1200 m2		
TIPO DE ESTRUCTURA		TRADICIONAL		
TIPO DE VIVIENDA		MEDIANERA	ESQUINERA	
HABITACIONE	5	BAÑOS	6	
PARQUEADER	2	ANTIGÜEDAD	20 - 30 AÑOS	
TIPO DE ACABADOS		NUEVOS	VIEJOS	
DESCRIPCION INMUEBLE				
Vivienda ubicada en el sector de lagos del cacique, con un area de lote esquinero de 1200 m2 esta distribuida en 3 niveles, cuenta con un amplio lote que le permite tener bastante privacidad, zonas verdes y una agradable vista a la ciudad.				
LINK	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lagos-del-			

FACHADA


4.2 Fase 2

4.2.1 Estudio de mercado inmuebles sometidos a propiedad horizontal

Para la elaboración del presente estudio de mercado se analizaron 6 ofertas de inmuebles P.H (sometidos a régimen de propiedad horizontal) ubicadas en el sector de estudio, barrio Lagos del Cacique. Estas muestras de mercado fueron homologadas de acuerdo con su ubicación, acabados y características de construcción. La formulación de este método está acorde a los lineamientos de la Res. 620/2008 del IGAC. Conforme al artículo 18 de la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; se tendrán en cuenta únicamente las áreas privadas que legalmente existan y no se tendrán en cuenta en este estudio de mercado áreas de terreno (Apéndice A).

Se obtiene que el precio de mercado en inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal (P.H) para el sector de lagos del cacique un valor por metro cuadrado de \$5.972.000 incluyendo el valor de parqueadero de uso exclusivo.

4.2.2 Estudio de mercado de inmuebles no sometidos a propiedad horizontal

Para la elaboración del estudio de mercado de los inmuebles N.P.H (No sometidos a régimen de propiedad horizontal) se tomaron las 8 ofertas de mercado descritas en las fichas de caracterización las cuales se encuentran ubicadas en el sector de estudio, barrio lagos del cacique. Todas las ofertas se tuvieron en cuenta para el cálculo del análisis estadístico.

Los precios de construcción corresponden a consulta en Catálogo IGAC ajustado con el ICCV a 2023 aplicando la depreciación de las construcciones de las ofertas de mercado teniendo en cuenta la edad y el estado de conservación de la construcción, según investigación de mercado. La formulación de este método está acorde a los lineamientos del Art. 37 de la Res. 620/2008 del IGAC. El valor a nuevo tomado para la reposición fue estimado de acuerdo al Catalogo IGAC ajustado con el ICCV, el cual nos da una referencia del valor de construcción a nuevo según el tipo de construcción del inmueble avaluado, sin embargo el valor a nuevo adoptado esta dado de acuerdo a las características del sector como son el tipo de acabados, los materiales de construcción, las características constructivas, su estructura y su ubicación, los cuales nos pueden dar una variación de los valores registrados en el Catálogo IGAC. (Tabla 1)

Tabla 1. Estudio de mercado N.P.H

Ítem	Tipo de inmueble	Dirección	Tipo de transacción	No. de pisos	No. Hab	No. Baños	Disp	Estudio mercado N.P.H					Construcción m2		Terreno m2		Fuente electrónica
								Edad (años)	Valor total del inmueble	% Comer	Valor total negociado	Área m2	V/m2	Área m2	V/m2		
1	Casa	Cra 52 #71-153 Lagos del Cacique	Venta	3	5	6	Med	15	\$ 1,500,000,000	0.00%	\$ 1,500,000,000	171.00	\$ 2,390,000	800.00	\$ 1,364,138	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/lagos-del-cacique/bucaramanga/10110265	
2	Casa	Cra 51 #71-160 Lagos del Cacique	Venta	3	5	6	Med	15	\$ 1,500,000,000	0.00%	\$ 1,500,000,000	433.00	\$ 2,390,000	334.00	\$ 1,392,605	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/lagos-del-cacique/bucaramanga/6498313	
3	Casa	Cra 50 #71-31 Lagos del Cacique	Venta	3	4	6	Med	10	\$ 2,000,000,000	0.00%	\$ 2,000,000,000	300.00	\$ 2,470,000	800.00	\$ 1,573,750	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/lagos-del-cacique/bucaramanga/7941377	
4	Casa	Cra 52 #71-160 Lagos del Cacique	Venta	4	5	8	Med	15	\$ 2,500,000,000	0.00%	\$ 2,500,000,000	639.00	\$ 2,390,000	742.00	\$ 1,311,038	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/lagos-del-cacique/bucaramanga/6846178	
5	Casa	Cra 54 #73-84 Lagos del Cacique	Venta	2	4	3	Med	30	\$ 2,500,000,000	0.00%	\$ 2,500,000,000	300.00	\$ 2,110,000	1,300.00	\$ 1,436,154	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-venta/lagos-del-cacique/bucaramanga/10574791	
6	Casa	Cra 51 #72-98	Venta	2	6	7	Med	8	\$ 2,600,000,000	0.00%	\$ 2,600,000,000	710.55	\$ 2,500,000	800.00	\$ 1,029,531	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/lagos-del-	

Ítem	Tipo de inmueble	Dirección	Tipo de transacción	No. de pisos	No. Hab	No. Baños	Disp	Estudio mercado N.P.H					Construcción m2		Terreno m2		Fuente electrónica
								Edad (años)	Valor total del inmueble	% Comer	Valor total negociado	Área m2	V/m2	Área m2	V/m2		
		Lagos del Cacique															cacique/bucaramanga/6518437
7	Casa	Cra 52 #74-100 Lagos del Cacique	Venta	3	5	6	Med	15	\$ 4,000,000,000	0.00%	\$ 4,000,000,000	550.00	\$ 2,390,000	1,200.00	\$ 2,237,917		https://www.fincaraiz.com.co/inmuelle/casa-en-venta/lagos-del-cacique/bucaramanga/7411002
8	Casa	Lagos del Cacique	Venta	2	6	6	Esq	15	\$ 3,000,000,000	0.00%	\$ 3,000,000,000	576.00	\$ 2,390,000	2,178.00	\$ 745,344		https://www.fincaraiz.com.co/inmuelle/casa-en-venta/lagos-del-cacique/bucaramanga/7411128
													Promedio	\$ 2,378,750	\$ 1,386,310		
													Desviación estándar	\$ 37,712	\$ 92,833		
													Coeficiente de variación (%)	1.59	6.70		
													Límite superior	\$ 2,416,462	\$ 1,479,142		
													Límite inferior	\$ 2,341,038	\$ 1,293,477		
														\$	\$		
													Valor adoptado m2 bien valorado	2,416,462	1,479,142		\$ 3,895,604

Tabla 2. *Estudio de mercado N.P.H*

Reposición de ofertas de mercado												
Inmueble	Edad (x)	Vida útil	Estado de conservación	% Depreciación	Valor m² a nuevo	Valor m² depreciado	Valor final	Valor adoptado	Área m2	Un	Valor parcial	Fuente verificable
Construcción 1	15	100	1	0.0862	\$ 2,616,221	\$ 225,503	\$ 2,390,718	\$ 2,390,000	171.00	M2	\$ 408,690,000	Base de tipologías IGAC indexadas 2018 a julio 2023
Construcción 2	15	100	1	0.0862	\$ 2,616,221	\$ 225,503	\$ 2,390,718	\$ 2,390,000	433.00	M2	\$ 1,034,870,000	
Construcción 3	10	100	1	0.0549	\$ 2,616,221	\$ 143,733	\$ 2,472,488	\$ 2,470,000	300.00	M2	\$ 741,000,000	
Construcción 4	15	100	1	0.0862	\$ 2,616,221	\$ 225,503	\$ 2,390,718	\$ 2,390,000	639.00	M2	\$ 1,527,210,000	
Construcción 5	30	100	1	0.195	\$ 2,616,221	\$ 510,056	\$ 2,106,165	\$ 2,110,000	300.00	M2	\$ 633,000,000	
Construcción 6	8	100	1	0.0431	\$ 2,616,221	\$ 112,856	\$ 2,503,365	\$ 2,500,000	710.55	M2	\$ 1,776,375,000	
Construcción 7	15	100	1	0.0862	\$ 2,616,221	\$ 225,503	\$ 2,390,718	\$ 2,390,000	550.00	M2	\$ 1,314,500,000	
Construcción 8	15	100	1	0.0862	\$ 2,616,221	\$ 225,503	\$ 2,390,718	\$ 2,390,000	576.00	M2	\$ 1,376,640,000	

El anterior ejercicio corresponde a la depreciación de las construcciones de las ofertas de mercado relacionado en la imagen anterior teniendo en cuenta la edad y el estado de conservación de la construcción, según investigación de mercado y visita de campo. La formulación de este método está acorde a los lineamientos del Art. 37 de la Res. 620/2008 del IGAC. El valor a nuevo tomado para la reposición fue estimado de acuerdo con la base de tipologías indexadas 2018 a mayo 2023, el cual nos da una referencia del valor de construcción a nuevo según el tipo de construcción del inmueble avaluado, sin embargo, el valor a nuevo adoptado este dado de acuerdo con las características del sector como son el tipo de acabados, los materiales de construcción, las características constructivas, su estructura y su ubicación. (Tabla 2)

Se obtiene que el precio de mercado en inmuebles N.P.H (NO sometidos a régimen de propiedad horizontal) para el sector de lagos del cacique un valor por metro cuadrado es de \$3.895.604 total, el cual corresponde \$1.479.142 al valor del terreno y \$2.416.462 al valor de las construcciones.

4.2 Fase 3

Con el fin de obtener el valor que aportan las variables intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles procedimos a elaborar una matriz de calificación valuatoria para los inmuebles sometidos a la propiedad horizontal P.H y una matriz de calificación valuatoria para los inmuebles no sometidos a propiedad horizontal N.P.H.

Para la elaboración de las matrices de calificación valuatoria se tuvieron en cuenta las variables intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles de acuerdo con su clasificación de propiedad, inmuebles sometidos a propiedad horizontal y no sometidos a la propiedad horizontal.

Para los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal se tuvieron en cuenta dentro de los componentes intrínsecos el número de casas por copropiedad, salón comunal, piscina, gimnasio, senderos peatonales, parque de juegos, zonas verdes, parqueaderos disponibles para los visitantes, portería y servicio de vigilancia, cancha múltiple, club house, zonas húmedas, cancha de tenis y la calidad de las vías internas vehiculares de las copropiedades analizadas, entre otros factores.

En cuanto a los aspectos extrínsecos de estos inmuebles P.H, se calificaron el tipo de estructura, la topografía del suelo, el área construida, las vías de acceso a la copropiedad, la capacidad de parqueaderos de las copropiedades estudiadas, entre otros factores.

Para los inmuebles N.P.H (No sometidos a Propiedad Horizontal) se tuvieron en cuenta y se evaluaron aspectos extrínsecos como la ubicación en la ciudad, la ubicación en el barrio, el área, la forma, la relación frente -fondo del predio, la topografía, el urbanismo existente, la clasificación vial y la normatividad vigente sobre los terrenos de los inmuebles estudiados, así como las variables intrínsecas de los inmuebles como la vetustez, el tipo de estructura, el área construida, canchas, juegos, zonas verdes, entre otros que se encuentren en las muestras analizadas.

Además de las variables intrínsecas y extrínsecas, se tuvieron en cuenta para este ejercicio de valuación aspectos arquitectónicos, constructivos y propios del inmueble como la flexibilidad funcional espacial – adaptabilidad, funcionalidad, diseño, posibilidad de crecimiento y expansión, diseño arquitectónico, iluminación y ventilación que hacen parte propia de las construcciones de los inmuebles tanto en P.H y N.P.H.

Los mencionados aspectos fueron calificados de manera objetiva teniendo en cuenta la veracidad de la información consultada y mencionada a lo largo del presente documento, así como la formación académica y experiencia de los peritos valuadores del presente caso de estudio.

4.2.1 Matriz de calificación valuatoria inmuebles P.H

Tabla 3. Matriz de calificación valuatoria inmuebles P.H

Matriz de calificación valuatoria inmuebles P.H										
Ítem	Malo	Deficiente	Regular	Bueno	Excelente	Subtotal	Observaciones	% de calificación	Valor máximo estimado x Tipología	Valor resultante
	1	2	3	4	5					
Variables extrínsecas										
Ubicación en la ciudad					5	5	Buena ubicación teniendo en cuenta que a su alrededor se encuentran vías principales y secundarias de comunicación del área metropolitana de Bucaramanga, así como el centro comercial cacique, la UDES entre otros.	100%		
Clase de suelo (norma)					5	5	El suelo según norma es de uso residencial.	100%		
Topografía			3			3	Es una pendiente pronunciada de aproximadamente un 40% teniendo en cuenta que se encuentra a borde de montaña.	60%	\$ 5,972,000	\$ 4,593,846
Área construida				4		4	En términos generales las viviendas tienen un área construida que supera las condiciones mínimas de habitabilidad.	80%		
Vías de acceso				4		4	El barrio cuenta con vías de acceso desde todos los sentidos del área metropolitana.	80%		

Matriz de calificación valuatoria inmuebles P.H

Ítem	Malo	Deficiente	Regular	Bueno	Excelente	Subtotal	Observaciones	% de calificación	Valor máximo estimado x Tipología	Valor resultante
	1	2	3	4	5					
Capacidad de parqueaderos				4		4	No se observan parqueaderos públicos disponibles, sin embargo, se evidencia que los conjuntos residenciales cuentan con parqueaderos para visitantes.	80%		
Relación área privada - Área común					5	5	Se observan que las copropiedades cuentan con diferentes áreas comunes por lo cual esta relación es excelente.	100%		
Vetustez			3			3	Se conoció que en promedio estas copropiedades tienen aproximadamente 40 años de vetustez.	60%		
Flexibilidad funcional espacial - Adaptabilidad		2				2	Es regular para estos casos teniendo en cuenta que existe un reglamento de propiedad horizontal y un coeficiente de propiedad que limita la ampliación o adaptabilidad de estas viviendas.	40%		
Funcionalidad - Diseño					5	5	En términos generales se observa que los diseños de estas viviendas son excelentes con respecto a la media de la ciudad en cuanto a funcionalidad y diseño.	100%		
Posibilidad de crecimiento y expansión		2				2	Es regular para estos casos teniendo en cuenta que existe un reglamento de propiedad horizontal y un coeficiente de propiedad que limita la ampliación o adaptabilidad de estas viviendas y la copropiedad en general.	40%		

Matriz de calificación valuatoria inmuebles P.H

Ítem	Malo	Deficiente	Regular	Bueno	Excelente	Subtotal	Observaciones	% de calificación	Valor máximo estimado x Tipología	Valor resultante
	1	2	3	4	5					
Diseño arquitectónico (Ventilación/Iluminación)					5	5	Se observan viviendas con cualidades en cuanto a ventilación e iluminación.	100%		
Cuota de administración			3			3	Las cuotas de administración tienen un costo elevado, a mayor cantidad de casas dentro de la copropiedad disminuye el valor.	60%		
Subtotal	0	4	9	12	25	50		77%		
Variables intrínsecas										
Número de casas				4		4	Se observan copropiedades con diferentes números de unidades residenciales, algunas menores a 10 unidades y otras mayores a 100 unidades, lo cual es favorable comercialmente.	80%		
Salón comunal				4		4		80%		
Piscina				4		4		80%		
Gimnasio				4		4	En términos generales se observa que estas copropiedades cuentan con esta variable intrínseca dentro de sus áreas comunes.	80%		
Senderos peatonales				4		4		80%		
Parque de juegos				4		4		80%		
Zonas verdes				4		4		80%		
									\$ 5,972,000	\$ 4,351,029

Matriz de calificación valuatoria inmuebles P.H

Ítem	Malo	Deficiente	Regular	Bueno	Excelente	Subtotal	Observaciones	% de calificación	Valor máximo estimado x Tipología	Valor resultante
	1	2	3	4	5					
Parqueaderos visitantes				4		4		80%		
Portería y vigilancia				4		4		80%		
Cancha múltiple				4		4		80%		
Club House		2				2	En términos generales se observa que estas copropiedades no cuentan con esta variable intrínseca dentro de sus áreas comunes.	40%		
Zonas húmedas		2				2		40%		
Cancha tenis		2				2		40%		
Vías vehiculares internas					5	5	Se observan en excelente estado de conservación y mantenimiento.	100%		
Subtotal	0	6	0	40	5	51		73%		
Total:	0	10	9	52	30	101		75%	\$ 5,972,000	\$ 4,472,438

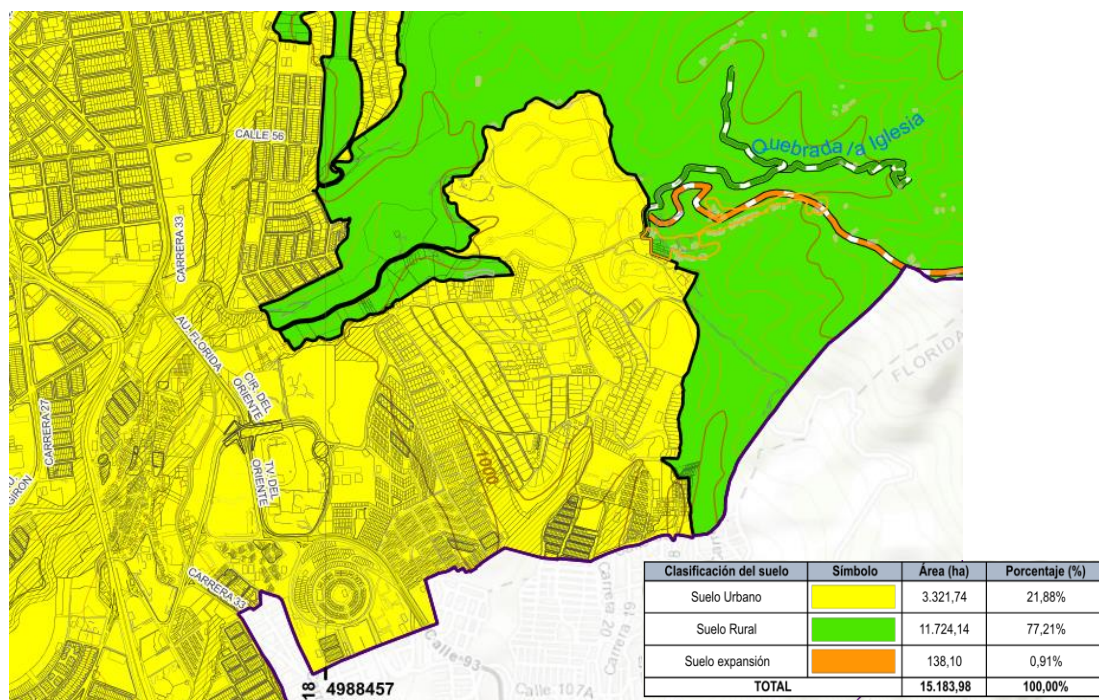
Calificación	Cuadro de calificación	
	Valor	Porcentaje
5	108 a 135	100%
4	81 a 108	80%
3	54 a 81	60%
2	27 a 54	40%
1	0 a 27	20%

Una vez aplicada la matriz de calificación para inmuebles sometidos a propiedad horizontal P.H, se obtuvo que el precio de valor de m2 para este tipo de inmuebles es de \$4.472.438, se pudo evidenciar que las variables intrínsecas y extrínsecas de este tipo de inmuebles disminuye el valor por m2 de estos inmuebles en aproximadamente un 25% del valor obtenido por método comparativo del mercado, factores como la flexibilidad funcional espacial, adaptabilidad, canones de administración, vetustez, entre otros factores fueron los tomados en cuenta para esta calificación valuatoria.

4.3.2 Análisis normativo

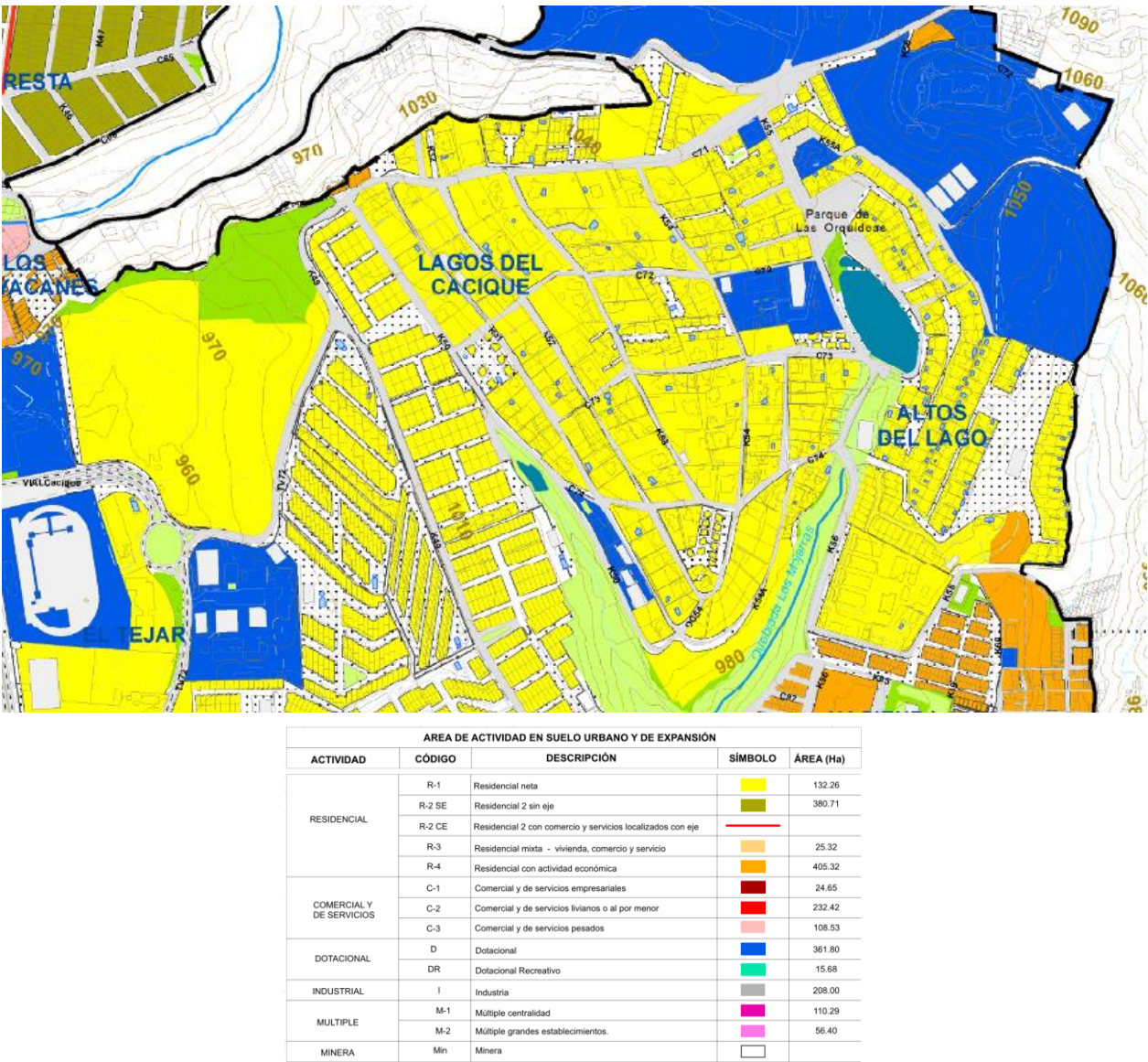
- Clasificación del suelo: el barrio Lagos del Cacique se encuentra ubicado sobre una porción de terreno del municipio de Bucaramanga, urbana.

Figura 19. Clasificación del suelo



Tomada de la cartografía Mapa G-1 (Alcaldía de Bucaramanga, 2023).

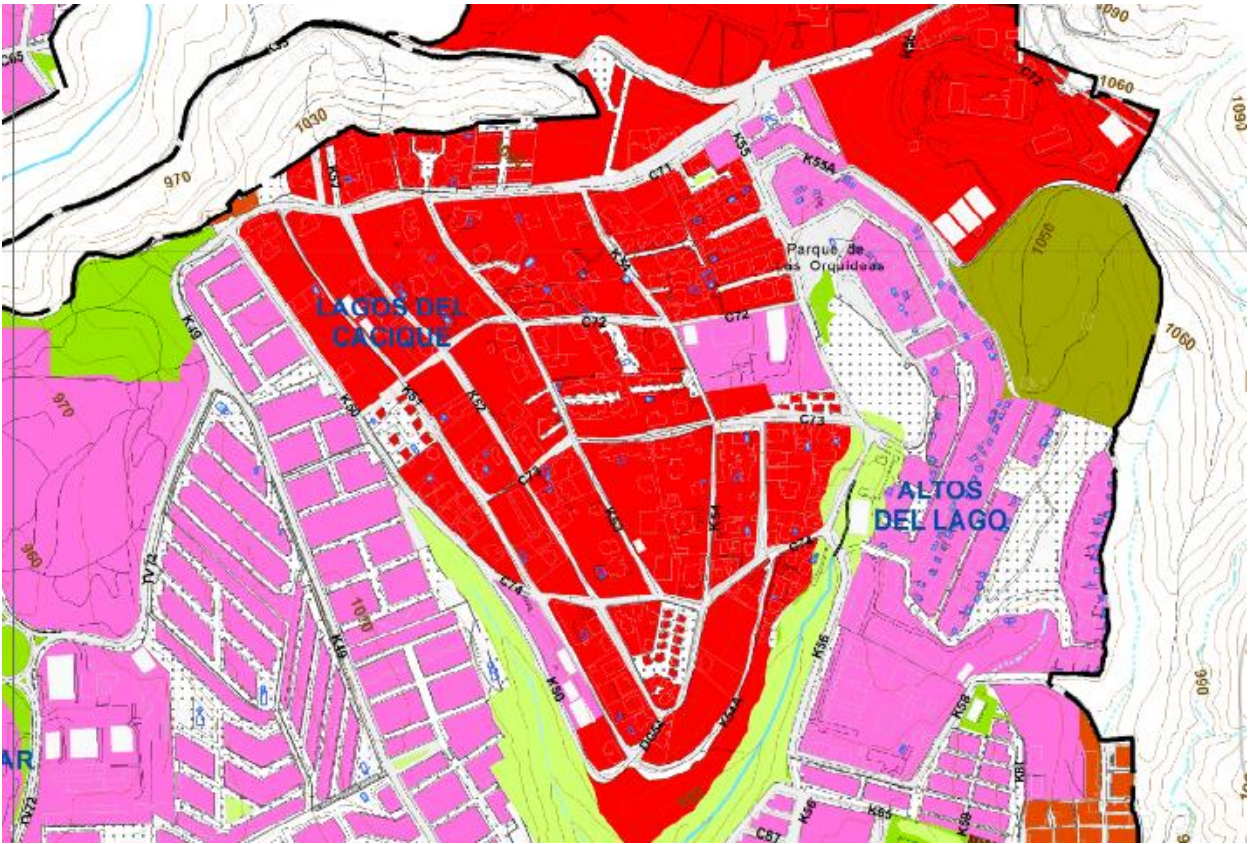
Figura 21. Áreas de actividad



Tomada de la cartografía Mapa U-4 (Alcaldía de Bucaramanga, 2023).

- Tratamientos urbanísticos: se evidencia que el barrio lagos del cacique tiene un tratamiento urbanístico de TC-2 de consolidación con recuperación y rehabilitación de espacio público, este tipo de tratamiento busca mejorar, recuperar y rehabilitar el espacio público y evitar la ocupación de este.

Figura 21. Tratamientos urbanísticos

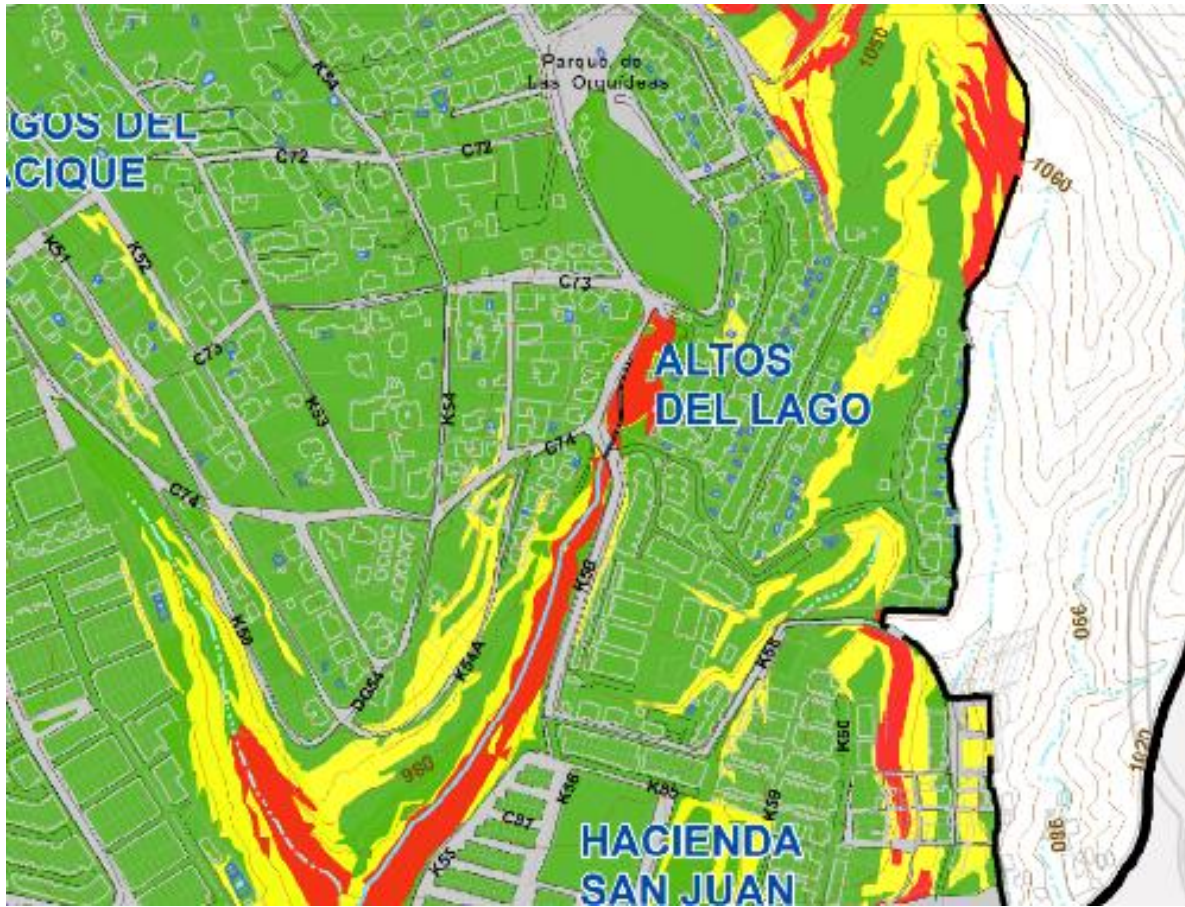


TRATAMIENTO URBANISTICO				
TRATAMIENTO	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO	ÁREA (Ha)
DESARROLLO (TD)	TD	Desarrollo		220.07
CONSOLIDACIÓN (TC)	TC-1	Consolidación urbana		603.31
	TC-2	Consolidación con Recuperación y Rehabilitación de espacio publico		169.44
RENOVACIÓN URBANA (TR)	TRD	Redesarrollo		
	TRA-1	Reactivación		123.49
	TRA-2	Reactivación		453.81
	TRA-3	Reactivación de sector urbano especial		113.44
	TRV	Revitalización		14.12
MEJORAMIENTO INTEGRAL (TMI)	TMI-1	Complementario		94.69
	TMI-2	De Reordenamiento		135.20
	TMI-3	Asentamientos Legalizados		38.57
CONSERVACIÓN* (TCo)	TCoU	Para Inmuebles de interes cultural del grupo urbano		7.27
	TCoA-1	Para Inmuebles de interes cultural del grupo Arquitectónico Agrupación		82.12
	TCoA-2	Para Inmuebles de interes cultural del grupo Arquitectónico Individual		8.85

Tomada de la cartografía Mapa U-5 (Alcaldía de Bucaramanga, 2023).

- Amenaza natural: el barrio en general se encuentra sobre una porción de terreno en donde la amenaza natural según normatividad es baja.

Figura 22. *Amenaza natural*



LEYENDA		
CATEGORIA	SIMBOLOGÍA	AREA (ha)
Alta		542,00
Media		493,31
Baja		2437,87
TOTAL		3473,18

Nota: Se debe consultar el mapa de amenaza de cada fenómeno natural para identificar la evaluación y categorización respectiva.

Tomada de la cartografía Mapa U-6 (Alcaldía de Bucaramanga, 2023).

4.3.3 Matriz de calificación valuatoria inmuebles N.P.H

Tabla 4. *Matriz de calificación valuatoria inmuebles N.P.H*

Matriz de calificación valuatoria inmuebles N.P.H										
Ítem	Malo	Deficiente	Regular	Bueno	Excelente	Subtotal	Observaciones	% de Calificación	Valor máximo estimado x Tipología	Valor resultante afectado lote + Constr
	1	2	3	4	5					
Valor residual Obtenido / Estimado:										
Variables extrínsecas										
Ubicación en la ciudad					5	5	Buena ubicación teniendo en cuenta que a su alrededor se encuentran vías principales y secundarias de comunicación del área metropolitana de Bucaramanga, así como el centro comercial cacique, la UDES entre otros.	100%		
Ubicación en el barrio				4		4	Buena ubicación teniendo en cuenta que a su alrededor se encuentran vías principales y secundarias de comunicación del área metropolitana de Bucaramanga, así como el centro comercial cacique, la UDES entre otros.	80%		
Área					5	5	Se evidencia que los inmuebles en N.P.H cuentan con un área de terreno buena.	100%		
Forma				4		4	Formas variables e irregulares.	80%		

Matriz de calificación valuatoria inmuebles N.P.H

Ítem	Malo	Deficiente	Regular	Bueno	Excelente	Subtotal	Observaciones	% de Calificación	Valor máximo estimado x Tipología	Valor resultante afectado lote + Constr
	1	2	3	4	5					
Rel Frente-Fondo				4		4	Buena relación entre el frente y el fondo de los predios.	80%		
Topografía			3			3	Es una pendiente pronunciada de aproximadamente un 40% teniendo en cuenta que se encuentra a borde de montaña.	60%		
Urbanismo existente				4		4	El barrio cuenta con andenes, vías pavimentadas, paradas de bus, zonas verdes e iluminación.	80%		
Clasificación vial				4		4	El barrio cuenta con vías de acceso desde todos los sentidos del área metropolitana.	80%		
Subtotal	0	0	3	20	10	33		83%		
Normatividad										
Clasificación del suelo					5	5	Según P.O.T el barrio lagos del cacique se encuentra clasificado en suelo urbano.	100%		
Subsistema Vial					5	5	En el barrio en general no se encuentran vías principales, se encuentra bordeada en el oriente por una vía urbana con proyección.	100%		

Matriz de calificación valuatoria inmuebles N.P.H

Ítem	Malo	Deficiente	Regular	Bueno	Excelente	Subtotal	Observaciones	% de Calificación	Valor máximo estimado x Tipología	Valor resultante afectado lote + Constr
	1	2	3	4	5					
Áreas de actividad					5	5	El barrio tiene un área de actividad residencial Neto.	100%		
Tratamiento urbanístico					5	5	El tratamiento urbanístico es de consolidación.	100%		
Amenazas naturales				4		4	La amenaza es tipo baja	80%		
Subtotal	0	0	0	4	20	24		96%		
Variables intrínsecas										
Tipo de Estructura				4		4	Acordes a la norma sismorresistente.	80%		
Vetustez			3			3	Se conoció que en promedio estas propiedades tienen aproximadamente 40 años de vetustez.	60%		
Área construida				4		4	Los inmuebles cuentan con áreas construidas considerables.	80%		
Flexibilidad funcional espacial - Adaptabilidad					5	5	Las construcciones permiten adaptabilidad y flexibilidad ya que se tiene el dominio y la propiedad del terreno.	100%		
Funcionalidad - Diseño					5	5	Funcionalidad y diseño por encima de la media del municipio de Bucaramanga.	100%		
Posibilidad de crecimiento y expansión					5	5	Posible acorde a normatividad.	100%		

Matriz de calificación valuatoria inmuebles N.P.H

Ítem	Malo	Deficiente	Regular	Bueno	Excelente	Subtotal	Observaciones	% de Calificación	Valor máximo estimado x Tipología	Valor resultante afectado lote + Constr
	1	2	3	4	5					
Diseño arquitectónico (Ventilación/Illuminación)					5	5	Se evidencian construcciones con diseños por encima de las condiciones mínimas de habitabilidad.	100%		
Subtotal	0	0	3	8	20	31		89%		
Piscina			3			3	Son variables de acuerdo con la propiedad y más costosas en mantenimiento porque solo le corresponden a un propietario	60%		
Gimnasio			3			3		60%		
Parque infantil			3			3		60%		
Zonas verdes			3			3		60%		
Cancha			3			3		60%		
Subtotal	0	0	15	0	0	15		60%		
Total:	0	0	15	32	50	103		82%	\$ 3,895,604	\$ 3,185,352

Cuadro de calificación

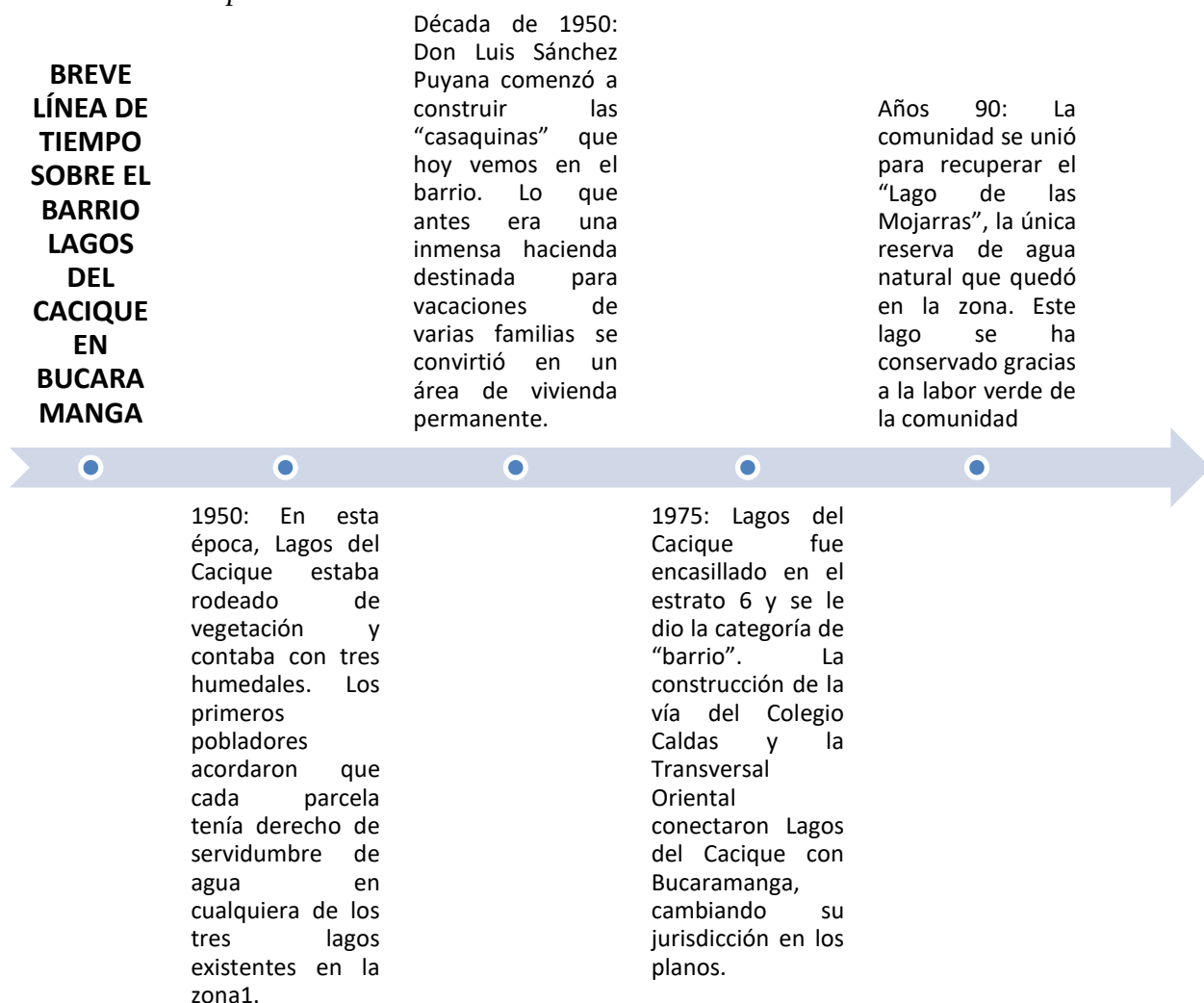
Clasificación	Valor	Porcentaje
5	100 a 125	100%
4	75 a 100	80%
3	50 a 75	60%
2	25 a 50	40%
1	0 a 25	20%

Una vez aplicada la matriz de calificación valuatoria a inmuebles NO sometidos a propiedad horizontal N.P.H se obtuvo que el precio de m² es de \$3.185.352, se pudo evidenciar en este punto que las diferentes variables intrínsecas y extrínsecas de en estos inmuebles disminuyen su valor en un 19% aproximadamente, factores como el análisis normativo, la adaptabilidad y flexibilidad de las construcciones, la tenencia y propiedad de la tierra son características importantes en este tipo de predios.

5. Conclusiones

Lagos del Cacique es un exclusivo y tradicional sector de Bucaramanga que ha mantenido su atractivo a lo largo de las décadas y su historia la podemos concluir en la siguiente línea de tiempo:

Figura 23. Línea de tiempo



Podemos concluir qué este barrio es considerado uno de los más costosos de la ciudad por las siguientes razones:

Ubicación privilegiada: Lagos del Cacique se encuentra en el área suroriental de la meseta de Bucaramanga. Las casas casi “besan” la montaña, lo que proporciona vistas panorámicas y una sensación de tranquilidad. Esta ubicación privilegiada contribuye al alto valor de las propiedades.

Entorno natural: a pesar del crecimiento urbanístico, Lagos del Cacique sigue embelleciendo la zona con espesa vegetación y jardines bien cuidados. El “Lago de las Mojaras”, una reserva de agua natural también agrega atractivo al sector.

Historia y desarrollo: en la década de 1950, Lagos del Cacique era parte de una gigantesca hacienda de la familia de Don Luis Sánchez Puyana. Las “casaquintas” construidas en esa época se han convertido en viviendas permanentes. El cambio de estrato y la conexión con Bucaramanga contribuyeron a su transformación.

Comunidad activa: la comunidad se ha unido para preservar su entorno natural y ha participado en proyectos como la remodelación del camposanto y la creación del Parque “Bosque Lagos del Cacique”.

En resumen, Lagos del Cacique combina naturaleza, historia y exclusividad, lo que lo convierte en un lugar deseado para vivir

El barrio lagos del cacique esta conformado por predios con un área de terreno mayor a 300 metros cuadrados y conjuntos residenciales con inmuebles sometidos a propiedad horizontal con diferente cantidad de viviendas y áreas comunales.

La valoración de una casa en este sector de la ciudad, puede verse afectada por varios factores. A continuación, algunos aspectos que podrían hacer más valiosas estos inmuebles:

Ubicación: la proximidad a servicios, transporte público, áreas verdes y zonas comerciales puede influir en el valor de una propiedad.

Tamaño y distribución: casas más grandes o con distribuciones funcionales suelen tener un mayor valor. Habitaciones adicionales, baños o espacios de entretenimiento pueden aumentar su atractivo.

Estado de conservación: casas bien mantenidas y en buen estado suelen ser más valiosas. Renovaciones recientes, sistemas actualizados y estructuras sólidas contribuyen al valor.

Acabados y materiales: calidad de los acabados, materiales utilizados en pisos, cocinas y baños, así como detalles como encimeras de granito o pisos de madera, pueden afectar el precio.

Estrato y clasificación: el estrato socioeconómico y la clasificación de la propiedad (P.H o N.P.H) también influyen. Propiedades en estratos más altos tienden a ser más valiosas.

Antigüedad: casas más nuevas pueden tener un mayor valor debido a su estado y diseño actualizado.

Variables intrínsecas y extrínsecas: piscinas, jardines, gimnasios, parqueaderos adicionales o áreas de recreación pueden aumentar el valor.

Perspectivas de desarrollo: la proyección de crecimiento y desarrollo en la zona puede afectar la valoración a largo plazo.

Tabla 5. *Calificación de inmuebles P.H*

C as a	Dire cció n	Tip o de inm uebl e	Nú mer o de Viv.	Precio	Est rat o	# de pi so s	Área const ruid a	Ár ea ter ren o	Tipo de estru ctura	Tipo de vivie nda	Habit acione s	Ba ños	Parqu eadero s	Antig ueda d
1	Calle 71#5 3-97 Alto s de Cant arela	P.H	24	\$940.0 00.000	6	3	171m ²	120 m ²	Tradi ciona l	Medi aner a	3	4	2	16- 20año s
2	Cra 54#7 2-64	P.H	10	\$1.090. 000.00 0	6	3	260 m ²	130 m ²	Tradi ciona l	Medi aner a	3	4	2	16- 20año s

C as a	Dire cció n	Tip o de inm uebl e	Nú mer o de Viv.	Precio	Est rat o	# de pi so s	Área const ruid a	Ár ea ter ren o	Tipo de estru ctura	Tipo de vivie nda	Habit acione s	Ba ño s	Parqu eadero s	Antig ueda d
3	Prad os del Caci que Calle 73 #54- 101 Lina res del Lago	P.H	7	\$1.100. 000.00 0	6	2	194 m ²	180 m ²	Tradi ciona l	Medi aner a	4	4	2	20- 30año s
4	Cra 55- 71- 23 Vall adoli d	P.H	20	\$1.150. 000.00 0	6	2	245m ²	230 m ²	Tradi ciona l	Medi aner a	3	3	2	20- 30año s
5	Calle 74ª# 49- 63 Palm eras del Caci que 2	P.H	116	\$1.183. 000.00 0	6	3	270m ²	120 m ²	Tradi ciona l	Medi aner a	3	4	2	20- 30año s
6	Calle 71B #55- 21/4 0 Caci que 1	P.H	22	\$1.200. 000.00 0	6	4	330m ²	360 m ²	Tradi ciona l	Medi aner a	5	3	4	20- 30año s
7	Calle 72#5 3-86 El Tirol Cou ntry Hous e	P.H	6	\$1.250. 000.00 0	6	2	300m ²	220 m ²	Tradi ciona l	Medi aner a	5	5	2	20- 30año s
8	Cra 53#7 2-	P.H	8	\$1.650. 000.00 0	6	3	248m ²	195 m ²	Tradi ciona l	Medi aner a	7	7	2	5- 10año s

C as a	Dire cció n	Tip o de inm uebl e	Nú mer o de Viv.	Precio	Est rat o	# de pi so s	Área const ruid a	Ár ea ter ren o	Tipo de estru ctura	Tipo de vivie nda	Habit acione s	Ba ño s	Parqu eadero s	Antig ueda d
118														
Octa														
via														

Las casas en esquina suelen tener un costo más elevado que una casa de las mismas dimensiones ubicada a mitad de la cuadra debido a su ubicación privilegiada, mayor visibilidad, privacidad, iluminación y ventilación, así como su potencial comercial. Estos factores contribuyen a aumentar su valor en el mercado inmobiliario.

Mayor visibilidad y accesibilidad: las casas en esquina suelen ser más visibles y accesibles desde la calle. Esto las hace atractivas para los compradores, lo que aumenta su demanda y, por ende, su precio.

Mayor privacidad: al estar ubicadas en la esquina de una cuadra, estas casas tienen menos vecinos y más espacio alrededor. Esto proporciona una mayor sensación de privacidad y exclusividad.

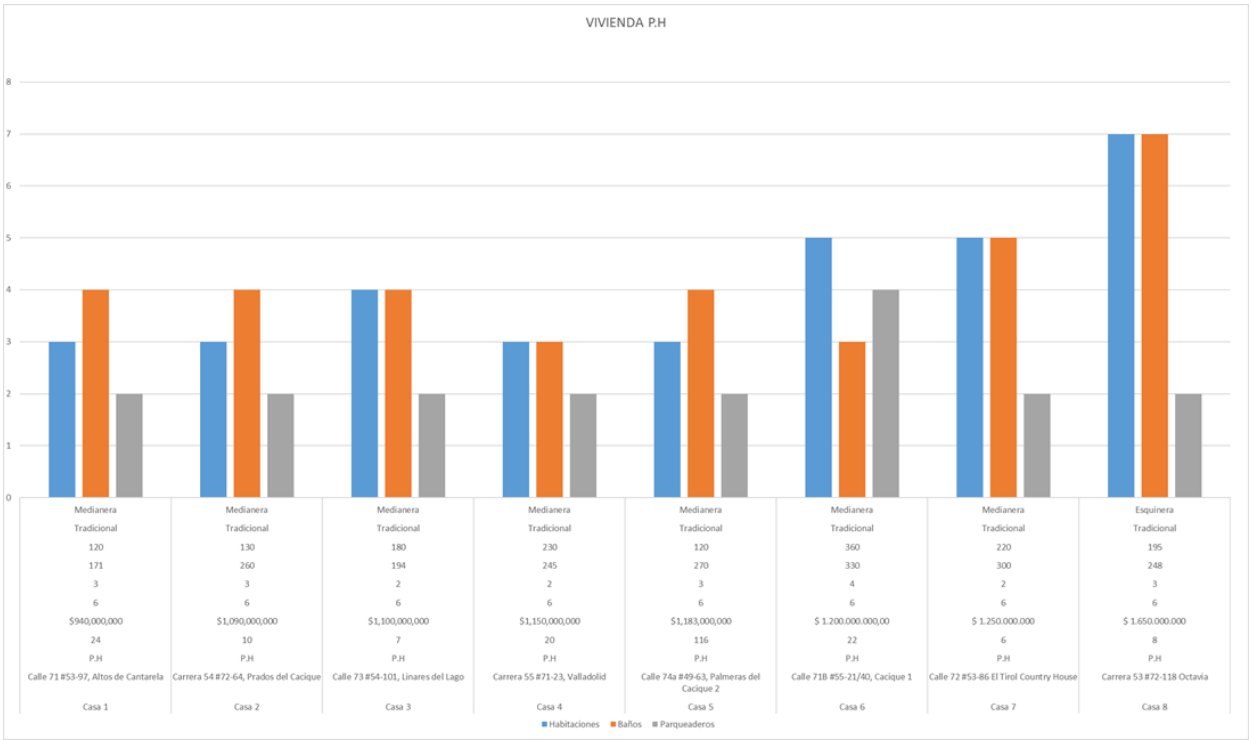
Mayor iluminación y ventilación: las casas en esquina suelen tener más ventanas y aberturas en varios lados. Esto proporciona una mejor iluminación natural y ventilación cruzada, lo que se considera una ventaja deseable que contribuye al aumento del valor de la propiedad.

Potencial comercial: Se puede considerar que la zona de estudio tiene alta perspectiva de valorización de manera constante, así como también en mediano y largo plazo, esto teniendo en cuenta las diferentes transacciones inmobiliarias que se realizan en el sector, la actividad residencial neta y la normatividad vigente la cual es bondadosa para este uso al mantener unos bajos índices de ocupación y construcción, lo cual garantiza el uso actual y la permanencia de las características urbanas.

Mayor seguridad: al tener más visibilidad desde diferentes ángulos y múltiples puntos de acceso, las casas en esquina disuaden la actividad delictiva, lo que las convierte en una opción menos atractiva para los maleantes.

En resumen, la combinación de estas características hace que las casas en esquina sean altamente deseables y, por lo tanto, más costosas en el mercado inmobiliario con respecto a otros sectores de la ciudad.

Figura 24. Vivienda P.H



Con respecto al análisis normativo realizado del plan de ordenamiento territorial del municipio de Bucaramanga Acuerdo No. 011 del 21 de mayo de 2014, así como su cartografía se puede concluir que esta normatividad aporta privilegios y atributos a este sector de la ciudad principalmente por la baja densidad urbanística teniendo en cuenta los índices de ocupación y

construcción, puesto se mantienen alturas, la tipología de vivienda, la no ocupación con comercio, lo que lo provee con las mejores condiciones de habitabilidad, seguridad y confort.

El valor por metro cuadrado de los inmuebles P.H es mayor a los inmuebles N.P.H en un porcentaje de diferencia de aproximadamente 35% de acuerdo con el método comparativo del mercado.

Figura 25. *Valor del m2*



La diferencia porcentual entre los precios de mercado obtenidos obedece al siguiente calculo:

Vph: \$5.972.000 equivalente al 100% en donde, Vph: Valor porcentual inmuebles P.H

Vnph: \$3.895.604 equivalente al 65% en donde, Vnph: Valor porcentual inmuebles N.P.H

Obtenido así:

$$\mathbf{Vnph: \$3.895.604 * 100\% / \$5.972.000}$$

Vnph: 65%

Por ende, la diferencia porcentual corresponde a la diferencia entre ambos valores, así:

D: $V_{ph} - V_{nph}$ en donde, D: Diferencia porcentual

D: 100% - 65%

D: 35%

La diferencia porcentual entre los valores del metro cuadrado de inmuebles P.H y N.P.H una vez aplicada la matriz de calificación valuatoria elaborada es del 29% aproximadamente.

Figura 26. Valor del m2 (1)



La diferencia porcentual entre los precios obtenidos una vez se castigan o premian los valores del mercado y la aplicación de la matriz de valuación calificatoria obedece al siguiente calculo:

Vph: \$4.472.438 equivalente al 100% en donde, Vph: Valor porcentual inmuebles P.H

Vnph: \$3.185.352 equivalente al 65% en donde, Vnph: Valor porcentual inmuebles N.P.H

Obtenido así:

$$\mathbf{V_{nph}: \$3.185.352 * 100\%/\$4.472.438}$$

$$\mathbf{V_{nph}: 71\%}$$

Por ende, la diferencia porcentual corresponde a la diferencia entre ambos valores, así:

D: $V_{ph} - V_{nph}$ en donde, D: Diferencia porcentual

$$D: 100\% - 71\%$$

$$D: 29\%$$

Se puede concluir entonces de la variación en el precio del metro cuadrado de mercado de los inmuebles P.H con respecto a la aplicación de la matriz de calificación valuatoria que disminuyó su valor en aproximadamente 26%, porcentaje que se obtuvo del siguiente calculo.

V_{ph}: \$5.972.000 equivalente al 100% en donde, V_{ph}: Valor porcentual inmuebles P.H

V_{ph}: \$4.472.438 equivalente al 74% en donde, V_{ph}: Valor porcentual inmuebles P.H

Obtenido así:

$$\mathbf{V_{nph}: \$4.472.438 * 100\%/\$5.972.000}$$

$$\mathbf{V_{nph}: 74\%}$$

Por ende, la diferencia porcentual corresponde a la diferencia entre ambos valores, así:

D: $V_{ph} - V_{nph}$ en donde, D: Diferencia porcentual

$$D: 100\% - 74\%$$

$$D: 26\%$$

Observamos entonces que la matriz de calificación valuatoria castiga el valor del metro cuadrado de inmuebles P.H, por factores que obedecen a las variables extrínsecas como lo son la limitada flexibilidad funcional espacial - adaptabilidad de los inmuebles así como la posibilidad de crecimiento y expansión, esto teniendo en cuenta que al estar los inmuebles sometidos a un

régimen de propiedad horizontal y a un coeficiente de copropiedad, no es posible aumentar el área construida de los inmuebles, así como las fachadas, entre otras características que por esta característica jurídica obligan al propietario a regirse a lo estipulado en la normativa de propiedad horizontal de los condominios y conjuntos del sector de estudio. De igual manera se castigan estos inmuebles teniendo en cuenta las altas cuota de administración obligatoria que son permanentes y además aumentan con el tiempo lo que representa una desventaja para los propietarios de este tipo de inmuebles. Mientras que en las variables intrínsecas observamos una favorabilidad ya que estas propiedades horizontales cuentan con áreas comunales en muy buenas condiciones como piscina, salón comunal, gimnasio, senderos peatonales, parqueaderos para visitantes, entre otros.

Se puede concluir entonces de la variación en el precio del metro cuadrado de mercado de los inmuebles N.P.H con respecto a la aplicación de la matriz de calificación valuatoria que disminuyó su valor en aproximadamente 19%, porcentaje que se obtuvo del siguiente calculo.

Vnph: \$3.895.604 equivalente al 100% en donde, Vnph: Valor porcentual inmuebles N.P.H

Vph: \$3.185.352 equivalente al 81% en donde, Vph: Valor porcentual inmuebles P.H

Obtenido así:

$$\mathbf{Vnph: \$3.185.352 * 100\% / \$3.895.604}$$

$$\mathbf{Vnph: 81\%}$$

Por ende, la diferencia porcentual corresponde a la diferencia entre ambos valores, así:

D: Vph-Vnph en donde, D: Diferencia porcentual

$$D: 100\% - 81\%$$

$$D: 19\%$$

Identificamos que este castigo en el valor del inmueble es mucho menor con respecto a los inmuebles P.H en un 7%, para este tipo de inmuebles N.P.H, factores extrínsecos como la normatividad vigente por la tenencia del suelo en su totalidad y variables intrínsecas como la posibilidad de adaptación, crecimiento y adaptabilidad premian a este tipo de inmuebles en una calificación máxima de acuerdo con la matriz de calificación valuatoria, por otro, lado encontramos que las áreas destinadas para el goce común, como lo son piscina, gimnasio, parqueaderos, entre otros, que en este caso son privadas son menores con respecto a los inmuebles ubicados en propiedades horizontales, puesto que, la construcción y mantenimiento de ellas es mucho más costosa para un solo propietario y resultan mantenibles en los inmuebles sometidos a la propiedad horizontal con el pago de la cuota de administración.

Finalmente, podemos inferir que una vez aplicada la matriz de valuación calificatoria que apremia o castiga a los inmuebles en P.H y N.P.H ubicados en el sector lagos del cacique del municipio de Bucaramanga es más favorable para los inmuebles no sometidos a propiedad horizontal.

Referencias

Acuerdo 011. (21 de Mayo de 2014). *Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial.*

Consejo de Bucaramanga - Bucaramanga capital sostenible - 14 Tomos:

https://www.concejodebucaramanga.gov.co/acuerdo011_2014_POT.php

Alcaldía de Bucaramanga. (2023). *Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga.*

<https://www.bucaramanga.gov.co/bucaramanga-avanza/plan-de-ordenamiento-territorial/>

Decreto 1420. (24 de Julio de 1998). *Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la*

Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67,

75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de

1998. Presidencia de la República de Colombia - IGAC:

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1508>

Decreto 148. (4 de Febrero de 2020). *Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79,*

80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del

Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario

Único del Sector. Presidencia de la República:

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=105952>

Garnica Garzón, D., y Bello Rodríguez, I. (12 de Agosto de 2020). Estimación de la incidencia de

las variables intrínsecas y extrínsecas en el valor comercial de predios rurales en propiedad

horizontal caso de estudio - Municipio de Cajicá. (Especialización en Avalúos, Ed.)

Universidad Distrital Francisco José de Caldas, 1-97.

<https://repository.udistrital.edu.co/handle/11349/25569>

ICONTEC, y RNA. (10 de Septiembre de 2009). Contenido de informes de valuación NTS S 03.

1-8. <https://es.scribd.com/document/519156911/NTS-S-03-CONTENID-DE-INFORMES-DE-VALUACION>

Kilô Ardila, E. (20 de Septiembre de 2018). *Por los barrios de Bucaramanga: Lagos del Cacique*.

Bucaramanga: <https://www.vanguardia.com/area-metropolitana/bucaramanga/2018/09/20/por-los-barrios-de-bucaramanga-lagos-del-cacique/>

Ley 1673. (19 de Julio de 2013). *Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan*

otras disposiciones. Congreso de Colombia: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=53881>

Ley 388. (18 de Julio de 1997). *Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se*

dictan otras disposiciones. Congreso de Colombia: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>

Ley 675. (3 de Agosto de 2001). Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

(Diario oficial 44.509, Ed.) *Congreso de Colombia*, 1-44. https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley_675_2001.pdf

Nader Danies, L. (2002). Análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia. (Pontificia

Universidad Javeriana, Ed.) *Facultad de ciencias jurídicas*, 1-297. [https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/55489/Tesis-](https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/55489/Tesis-58.pdf?sequence=1)

[58.pdf?sequence=1](https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/55489/Tesis-58.pdf?sequence=1)

Peña, C. (2016). Excel 2016 - Planillas de cálculo: De usuarios principiantes a expertos - Curso

visual y práctico. 01. *RedUSERS*, 1-24. https://issuu.com/redusers/docs/excel_2016_-_muestra_gratis#google_vignette

Plata Martínez, E. (2022). Modelo informático para la optimización de informes de avalúos urbanos en procesos hipotecarios mediante el método de mercado. (Universidad Santo Tomás, Ed.) *Especialización en avalúos*, 1-43.
<https://repository.usta.edu.co/bitstream/handle/11634/48383/2023PLATAFAABIAN.pdf?sequence=4&isAllowed=y>

Resolución 1149. (19 de Agosto de 2021). *Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito*". Instituto Geográfico Agustín Codazzi:
https://antiguo.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/normograma/resolucion_1149_de_2021.pdf

Resolución 620. (23 de Septiembre de 2008). *Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*. Instituto Geográfico Agustín Codazzi sede central:
<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=36158>

RNA, y ICONTEC. (2012). Valuación para garantía de créditos NTS A 02. 1-10.
<https://es.scribd.com/document/456006337/NTS-I-02-CONTENIDO-DE-INFORMES-RURALES-ConsulPubli>

Apéndice A. Comparables de inmuebles en propiedad horizontal en venta

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$/m²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$	
							Ubic.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi					Sup.
ALTOS DE CANTALERA	https://www.incar.biz/naps/g/valorar/cacique/	1	171.00	Privada	1	20	SM	M	S	1.00	1.2	1.00	1.08	1.11	\$ 25,000,000	\$ 5,955,556	\$ 940,000,000
PRADOS DEL CACIQUE	https://www.incar.biz/naps/g/valorar/cacique/	1	260.00	Privada	2	20	S	S	S	1.00	1.2	1.00	1.14	1.37	\$ 25,000,000	\$ 5,551,154	\$ 1,090,000,000
LINARES DEL LAGO	https://www.incar.biz/naps/g/valorar/cacique/	1	194.00	Privada	5	20	SM	SM	S	1.00	1.2	1.00	1.10	1.19	\$ 25,000,000	\$ 6,103,093	\$ 1,100,000,000
VALLADOLID	https://www.incar.biz/naps/g/valorar/cacique/	1	245.00	Privada	2	20	S	SM	S	1.00	1.2	1.00	1.13	1.29	\$ 25,000,000	\$ 5,851,020	\$ 1,150,000,000
PALMERAS DEL CACIQUE	https://www.incar.biz/naps/g/valorar/cacique/	1	270.00	Privada	2	20	S	S	S	1.00	1.2	1.00	1.15	1.38	\$ 25,000,000	\$ 5,861,259	\$ 1,183,000,000
CACIQUE 1	https://www.incar.biz/naps/g/valorar/cacique/	1	330.00	Privada	2	20	S	S	S	1.00	1.2	1.00	1.18	1.42	\$ 25,000,000	\$ 5,012,121	\$ 1,200,000,000
Piso y area del sujeto:		1	100.00		1	0	PROMEDIO						\$ 25,000,000	\$ 5,722,367	\$ 1,110,500,000		

P: Peor	S: Similar	M: Mejor
NP: Notoriamente Peor	SP: Sensiblemente Peor	MM: Mucho Mejor
MP: Mucho Peor	SM: Sensiblemente Mejor	NM: Notoriamente Mejor

Promedio m2 HOM.	\$ 5,722,367
Promedio m2	\$ 4,424,599
Media Aritmética	\$ 5,722,367
Desviación Estánd.	392,157
Coef. De Variación	6.85%