

UNIVERSIDAD SANTO TOMAS
DIVISIÓN DE INGENIERÍAS



**ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO Y ANÁLISIS DEL MERCADO
INMOBILIARIO URBANO DE PREDIOS CON USOS RESIDENCIALES Y
COMERCIALES EN EL MUNICIPIO DE VILLA LEYVA (BOYACÁ).**

**AUTORES:
YINNETH MILENA RODRIGUEZ MORERA
NESTOR JOSUE ROMERO JALLER**

**UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL
ESPECIALIZACION EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS
BOGOTA D.C., AGOSTO DE 2016**

CONTENIDO

INTRODUCCION.....	6
OBJETIVOS	8
OBJETIVO GENERAL	8
OBJETIVOS ESPECIFICOS	8
JUSTIFICACION.....	10
1. FORMACIÓN DEL MUNICIPIO	12
1.1. EDIFICACIONES REPRESENTATIVAS DEL MUNICIPIO	13
1.2. TIPOLOGIAS DE EDIFICACIONES COLONIALES	14
2. DESCRIPCION DEL SECTOR OBJETO DE ESTUDIO	16
2.1. LOCALIZACION DEL MUNICIPIO DE VILLA DE LEYVA	16
2.2. DELIMITACION PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE VILLA DE LEYVA	17
3. METODOLOGÍA EMPLEADA.....	18
3.1. MULTIMÉTODOS	18
3.2. MÉTODOS CUANTITATIVOS	18
3.3. MÉTODOS CUALITATIVOS	19
3.4. MODELOS MATEMÁTICOS Y ESTADÍSTICOS	19
3.5. ANÁLISIS SIG.....	19
4. ANALISIS URBANO	20
4.1. ZONA DE VALOR 1	22
4.1.1. DELIMITACIÓN	23
4.1.2. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA DE VALOR.....	23
4.1.3. USO NORMATIVO.....	25
4.1.4. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS	25
4.1.5. INFRAESTRUCTURA VIAL SEGÚN LA NORMA QUE TIPO DE VIAS SON? Y ASI PARA TODAS Y CADA UNA DE LAS QUE AQUÍ PRESENTAN EN LOS REGISTROS FOTOGRAFICOS	25
4.1.6. ESTUDIO DE VALOR.....	26

UNIVERSIDAD SANTO TOMAS
DIVISIÓN DE INGENIERÍAS

4.2. ZONA DE VALOR 2	29
4.2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA DE VALOR	30
4.2.3. USO NORMATIVO	31
4.2.4. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS	31
4.2.5. INFRAESTRUCTURA VIAL	32
4.2.6 ESTUDIO DE VALOR	32
4.3. ZONA DE VALOR 3	35
4.3.1. DELIMITACIÓN	35
4.3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA DE VALOR	35
4.3.3. USO NORMATIVO	37
4.3.4. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS	37
4.3.5. INFRAESTRUCTURA VIAL	37
4.3.6. ESTUDIO DE VALOR	38
4.4. ZONA DE VALOR 4	41
4.4.1. DELIMITACIÓN	41
4.4.2. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA DE VALOR	41
4.4.4. USO NORMATIVO	43
4.4.4. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS	43
4.4.5. INFRAESTRUCTURA VIAL	43
4.4.6. ESTUDIO DE VALOR	44
4.5 ZONA DE VALOR 5	47
4.5.1. DELIMITACIÓN	47
4.5.2. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA DE VALOR	47
4.5.3. USO NORMATIVO	49
4.5.4. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS	49
4.5.5. INFRAESTRUCTURA VIAL	49
4.5.6. ESTUDIO DE VALOR	50
4.6. ZONA DE VALOR 6	53
4.6.1. DELIMITACIÓN	53
4.6.2. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA DE VALOR	53
4.6.3. USO NORMATIVO	55
4.6.4. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS	55

UNIVERSIDAD SANTO TOMAS
DIVISIÓN DE INGENIERÍAS

4.6.5. INFRAESTRUCTURA VIAL.....	55
4.6.6. ESTUDIO DE VALOR.....	55
BIBLIOGRAFÍA.....	59

LISTA DE TABLAS

Tabla 1: Limites urbanos

Tabla 2: Estudio de mercado zona de valor 1

Tabla 3: Estudio de mercado zona de valor 2

Tabla 4: Estudio de mercado zona de valor 3

Tabla 5: Estudio de mercado zona de valor 4

Tabla 6: Estudio de mercado zona de valor 5

Tabla 6: Estudio de mercado zona de valor 6

INTRODUCCION

El estudio del valor del suelo y la depuración del mercado inmobiliario urbano de inmuebles en el municipio de Villa Leyva Boyacá, es el resultado del análisis del mercado inmobiliario de predios con usos residencial y comercial, con el cual se establecieron zonas y se definieron valores de referencia para el terreno, así mismo el estudio proporciona una herramienta que marca la dinámica inmobiliaria en la ciudad, tenencia de la propiedad, índices de crecimiento de valor por zona y demanda del suelo urbano.

La herramienta que el presente estudio aporta a la administración municipal y a la población en general es un insumo para realizar procesos de seguimiento y monitoreo en las fluctuaciones que puede presentar el valor del suelo urbano con usos residencial y comercial, y a su vez sirve de base para los análisis que dan origen a la formulación de criterios, lineamientos y toma de decisiones de los formuladores de políticas públicas para controlar el valor del suelo y acercarlo cada vez más al justiprecio.

Mediante la zonas de valor en materia de gestión territorial la administración municipal puede implementar la construcción de un modelo territorial de desarrollo planteado en la actualización del PBOT, mediante la integración de recursos humanos, financieros, organizacionales y políticos, para indicar el crecimiento y la tenencia de tierra mostrando gráficamente la concentración del uso residencial, la disponibilidad de lotes urbanizables no urbanizados, para desarrollar proyectos de vivienda, que logren satisfacer las necesidades individuales y colectivas de los diferentes sectores de la población del Municipio.

El estudio del valor del suelo urbano pretende aportar información útil para la ciudad asociada a rangos de valores por metro cuadrado de terreno por zona,

aclarando que en ningún momento la información publicada reemplaza los avalúos comerciales o avalúos catastrales, toda vez que los valores corresponden a promedios generales los cuales deben entenderse como precios de referencia, que si bien cumplen con el propósito de brindar información global de los principales usos del suelo dentro de un contexto general, no sirven como argumento para sustentar los valores asignados en los avalúos comerciales ni pueden ser una guía para las transacciones de ninguna índole sobre predios específicos. De la misma manera este estudio no reemplaza los valores de referencia definidos para el cálculo del efecto plusvalía y los definidos en el Decreto 2729 de 2012.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

El objetivo principal del proyecto es proporcionar información para la ciudad asociada a valores de referencia o rangos de valor del terreno urbano por metro cuadrado, mediante la generación de un documento técnico y generación de salidas gráficas por zonas de valor, lo cual se convierte en una herramienta fundamental en la toma de decisiones de agentes que intervienen en el mercado inmobiliario, así como la comunidad en general, entidades bancarias y profesionales valuadores de la región, pero especialmente es una herramienta que le sirve a la oficina de planeación municipal para medir la dinámica inmobiliaria del municipio, tenencia de la propiedad, índices de crecimiento por las zonas de valor definidas y el desarrollo de las nuevas áreas, con lo cual puede promover el desarrollo del municipio, el uso equitativo y racional del suelo e implementar la ejecución de acciones urbanísticas eficientes, que satisfagan las necesidades de la comunidad, con esto se aplica los temas que abordan las políticas de gestión territorial.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

Recopilar, mapear y analizar las ofertas inmobiliarias, generando zonas en donde el valor y las condiciones físicas presuntamente sean equiparables.

Identificar las potencialidades y limitaciones de las zonas de valor delimitadas en el casco urbano municipio de Villa de Leyva.

Proponer elementos de análisis, que permitan estructurar una estrategia de gestión territorial en la determinación de las zonas de valor.

Generar tipologías constructivas que permitan agrupar y asignar el valor más probable a las construcciones de los inmuebles ofertados.

Análisis SIG para la determinación de los polígonos de las zonas de valor, para la generación de las salidas gráficas.

Generar salidas graficas con el fin presentar las zonas de valor de una manera más didáctica a la comunidad.

A partir de la aplicación de las metodologías de avalúos contenidas en la Resolución 620 de 2008¹, determinar el valor de referencia del suelo urbano, estableciendo zonas de valor.

Generar un documento técnico definiendo valores de referencia para el terreno urbano, que refleje la dinámica inmobiliaria actual del municipio de Villa de Leyva Boyacá, índices de crecimiento de valor por sector, demanda del suelo urbano y desarrollo de nuevas áreas.

Proporcionar a la comunidad un documento en la web de distribución gratuita que brinda información sobre rangos de valor del suelo por metro cuadrado sobre usos residencial y comercial en los tres sectores de la ciudad.

Recomendar políticas públicas en materia de gestión territorial en el municipio de Villa de Leyva Boyacá, en lo relacionado con la nueva reglamentación en materia tenencia de la propiedad, índices de crecimiento por las zonas de valor definidas y el desarrollo de las nuevas áreas.

Publicar en la web el documento técnico para consulta de la ciudadanía en general.

¹ Para el presente estudio las metodologías adoptadas fueron la del método de comparación o de mercado y de costo de reposición para la depuración de las ofertas.

JUSTIFICACION

Se considera importante generar un documento técnico con el cual se pretenden definir valores de referencia para el terreno urbano, que refleje la dinámica inmobiliaria actual del municipio de Villa de Leyva, índices de crecimiento de valor por sector, demanda del suelo urbano y desarrollo de nuevas áreas.

Desde el punto de vista de la Especialización en Gestión Territorial y Avalúos, aplica todo programa académico, dado que conjuga los seminarios evaluación integral del territorio, gestión del suelo urbano, gestión territorial y desarrollo local, sistema de información geográfica, técnica económica y legal de avalúos, avalúos masivos, zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.

Desde el punto de vista de la administración municipal se podrá medir el impacto económico y urbanístico, mediante las salidas graficas que indican el crecimiento y la tenencia de tierra, identificado la concentración del uso residencial y comercial, la disponibilidad de lotes urbanizables no urbanizados, en función a la formulación de criterios, lineamientos y toma de decisiones de los formuladores para controlar el valor del suelo y acercarlo cada vez más al justiprecio.

Con el Estudio del valor del suelo y análisis del mercado inmobiliario urbano de predios con usos residenciales y comerciales en el municipio de Villa Leyva Boyacá, se entregará al municipio especialmente oficina de planeación municipal, agremiaciones inmobiliarias, lonjas, sector bancario y a la ciudadanía en general por medio de una publicación que reposará en la biblioteca municipal y en la web - la línea base del valor comercial del área urbana de predios con destino residencial y comercial así como de su crecimiento, el cual servirá como punto de partida en la proyección, composición y análisis del área urbana en términos económicos, aplicando de esta manera (estudios del valor del suelo urbano) el enfoque de gestión territorial y la política de la comunidad tomasina en

aportar herramientas de interés general útiles para la sociedad como es la presente publicación.

1. FORMACIÓN DEL MUNICIPIO

El 19 de marzo de 1519 salieron de San Lucas de Barameda, una expedición organizada por Pedro Malaver de Silva y Diego Fernández de Serpa, entusiasmados por la conquista del Dorado. En 1571 llegaron a Tunja algunos de esos soldados que desviaron la expedición; al enterarse el presidente don Andrés Díaz Venero de Leyva, el 25 de Abril de 1572 encomendó al capitán gobernador y justicia mayor de Tunja don Hernán Suárez Villalobos que fundara una o dos villas en las proximidades de la ciudad de Tunja para resolver un problema y dar asiento permanente a alguno de sus soldados. Por éste motivo el presidente determinó la fundación de la Villa de Nuestra Señora de Santa María de Leyva, el 12 de Junio de 1572².

Don Hernán Suárez Villalobos halló el lugar más propicio por la calidad de sus tierras, por su clima y tranquilidad en el lugar donde antiguamente se llamaba “Valle de las Palmas” y en lengua indígena “Zaquencipa”, para cumplir con lo ordenado por el presidente. Señalaron como linderos de Villa de Leyva, “desde la raya y páramos de Chiquinquirá sobre las sierras de Tinjacá, Sutamarchán, Sorocotá, cruzando el Valle de Zaquencipá a ganar las vertientes del Guane y subiendo la montaña de Turca en el río de los Robles de ésa banda del Arcabuco, hasta confinar con tierras de Tunja en el entonces molino de pedro López Patiño y las minas de Diego de Patarroyo”.

Los principales motivos que impulsaron al gobernante español para señalar el lugar en el cual se edificó la Villa, es que era el sitio ideal de reposo material y regocijo espiritual y así quedó estipulado en el escrito de la real audiencia: su clima, su abundancia de agua y peña y la fertilidad de su suelo. En 1574 se inicia un transitorio y lento traslado de la Villa al otro lado del arroyo en terrenos, abajo

² texto extractado Memorias del II encuentro de Historiadores, Villa de Leyva: Alcaldía Municipal.

de los aposentos donde tenía un molino el Encomendero Barrera. En el sitio donde están las ruinas del Centro Astronómico Muisca.

La jurisdicción de Villa de Leyva abarco administrativamente el territorio de Ráquira y Suta y los pueblos vecinos, extendiéndose hacia el occidente hasta los paramos de Tinjacá y Chiquinquirá, y por el norte hasta la región de Moniquirá. Una de las primeras casas construidas fue la del cronista y beneficiado de la iglesia de Tunja, Don Juan de Castellanos, terminada en 1607. Poco a poco van surgiendo las principales casas en el marco de la plaza y las manzanas aledañas. De esta forma, a mediados del siglo XVII La fisonomía de la Villa se va perfilando con el empedrado de algunas de sus calles, la construcción de sus puentes y el incremento de los molinos. A finales del siglo XVII, Villa de Leyva alcanza su máximo desarrollo, especialmente en lo económico, principalmente, debido al cultivo del trigo y la producción de harinas. En 1617 ya existían 15 molinos y más de ochenta casas³.

1.1. EDIFICACIONES REPRESENTATIVAS DEL MUNICIPIO

Entre los edificios coloniales más notables se encuentran la Iglesia Catedral, la Iglesia del Carmen, el Museo Antonio Nariño, el Museo Antonio Ricaurte, el Convento de San Francisco, el Convento del Carmen, el Claustro de San Agustín, la Fábrica Real de Aguardientes, la Casa del Congreso.

Además, existen el Museo Luis Alberto Acuña y el Museo del Carmen. Lugares notables de los alrededores La región alrededor de Villa de Leyva es abundante en fósiles. El museo El Fósil exhibe un kronosaurio, en el lugar en que su esqueleto fue encontrado en 1977. El museo también exhibe una amplia colección de fósiles de los periodos Mesozóico y Cretáceo.

En el área cercana se ubican el desierto de La Candelaria (situado a 2700 de altura sobre el nivel del mar) y el monasterio La Candelaria, en el municipio de Ráquira, y el Monasterio del Santo Ecce Homo, en el municipio

³ Texto extractado de Una villa en Villa de Leyva, obra del arquitecto Guillermo Fischer A - villa in Villa de Leyva by architect Guillermo Fischer

de Santa Sofía, los pozos azules (pozos de agua coloreados por la acción de sales de azufre que se liberan dentro de los mismos).

En la parte alta del páramo, al norte de la población, se encuentra el Santuario de fauna y Flora de Iguaque, un área protegida que tiene seis lagunas, entre la que se destaca la laguna de Iguaque por su significación histórica. Según las mitologías de los muisca del agua de esta laguna surgió Bachué, la madre del género humano, junto con un niño de tres años, que al crecer se unió a ella.

Se conoce como El Infiernito un conjunto precolombino de 30 grandes columnas de piedra de forma fálica y más de un centenar de columnas más pequeñas ordenadas en dos filas de oriente a occidente, situadas a unos 5 kilómetros de la cabecera. Según las investigaciones arqueológicas, tienen por lo menos 2200 años de antigüedad, de modo que son anteriores a la llegada de los muisca a la región. Para algunos antropólogos este sitio estaba destinado a cultos y rituales de fertilidad; para otros era un observatorio astronómico

1.2. TIPOLOGIAS DE EDIFICACIONES COLONIALES

Las normativas municipales de edificación que demandan el uso de paredes blancas, carpinterías en madera, cubiertas en teja de barro y aleros de 60 centímetros; sumadas a las características tácitas de las edificaciones del lugar, como el reducido número de ventanas, la profundidad de los muros de adobe, el arrojado de sombra o los basamentos en piedra amarilla, contribuyen a forjar la apariencia positivamente intemporal de esta villa, resultado de la sabia reinterpretación de un tipo edilicio y de su apertura a las singulares determinantes de su entorno.

Puede decirse que la villa en Villa de Leyva capta todo lo que es esencial a su contexto espacial y temporal, y lo potencializa. El esfuerzo por responder a la naturaleza, por antítesis, explica la aparentemente

paradójica apariencia de las villas más representativas de la historia, sean palladianas, neopalladianas o incluso lecorbusierianas.

En continuidad con esta tradición, la villa en Villa de Leyva adopta un lenguaje ortogonal y cúbico que se opone a las formas orgánicas de la naturaleza; además, responde con muros blancos al colorido paisaje y se separa, mediante un podio, del terreno irregular. Pero no por su distanciamiento deliberado de las formas del paisaje que subraya el artificio inherente a la arquitectura deja esta edificación de sostener la relación contemplativa con la naturaleza que caracteriza a las villas. Para entender la relación que sostiene la casa con su contexto no basta con verla a ella, hay que ver desde ella. Esta villa cuenta con dos relaciones que se suceden: una horizontal, que se forja con las montañas vecinas y con el valle, mediante un eje central de simetría que atraviesa sus umbrales de acceso, y una vertical, que acontece en los patios y que pone de relieve el luminoso cielo del día e increíblemente estrellado de la noche⁴.

⁴ Texto tomado Molano Campuzano, Joaquín (1990), Villa de Leyva, ensayo de interpretación social de una catástrofe ecológica, Bogotá: Fondo Fen Colombia. ISBN 9589129153

2. DESCRIPCION DEL SECTOR OBJETO DE ESTUDIO

2.1. LOCALIZACION DEL MUNICIPIO DE VILLA DE LEYVA

El municipio de Villa de Leyva cuenta con 128 km², se encuentra sobre la cadena montañosa llamada cordillera oriental que hace parte de los Ándes, en la región central del departamento de Boyacá, en una zona montañosa que rodea un valle conocido desde épocas precolombinas llamado inicialmente por los indígenas valle de Zaquencipá, luego valle de Monquirá y que actualmente ocupa la provincia de Ricaurte. El pueblo se halla a 2.143 msnm⁵.

La provincia de Ricaurte ha sido dividida en dos zonas: Alto Ricaurte y Bajo Ricaurte, estas zonas política y administrativamente incluyen los siguientes trece municipios. En la primera los de Gachantivá, Ráquira, Sáchica, Santa Sofía (Boyacá), Sutamarchán, Tinjacá y Villa de Leyva. En la segunda Arcabuco, Chitaraque, Monquirá, San José de Pare, Santana y Togui. El municipio tiene una población de 9.645 habitantes, de los cuales 5.219 en zona urbana y 4.426 en sectores rurales, conforme al Censo General del DANE año 2005.

El municipio de Villa de Leyva está localizado a una distancia de 38.1 km aproximadamente de la ciudad de Tunja, capital del departamento de Boyacá, por una vía en buen estado de conservación y mantenimiento y desde la ciudad de Bogotá en una distancia de 162 km aproximadamente.

⁵ https://es.wikipedia.org/wiki/Villa_de_Leyva

2.2. DELIMITACION PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE VILLA DE LEYVA

El perímetro urbano corresponde a las zonas que cuentan con infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso y corresponden a la vida en comunidad, con alta densidad e intensa interacción y que responden a funciones caracterizadas por actividades productivas, generalmente diversificadas y actividades sociales de naturaleza predominantemente colectivas.

A continuación se citan los linderos del perímetro urbano del área objeto de estudio donde se propone realizar el proyecto de valor del suelo y análisis del mercado inmobiliario, así:

PUNTO DE PARTIDA	COORDENADA X	COORDENADA Y	PUNTO DE LLEGADA	DISTANCIA (M)	LINDERO
1	1062153,28	1115446,25	2	98,9	Vía a la Colorada
2	1062073,13	1115388,30	3	159,9	Predial
3	1061933,62	1115466,35	4	75,4	Camino de herradura Arcabuco
4	1061931,17	1115390,94	5	583,8	Avenida 19
5	1061364,59	1115529,71	6	423,0	Carrera 15 proyectada
6	1061021,14	1115282,80	7	454,4	Carrera 15 proyectada
7	1060635,66	1115043,12	8	269,3	Vía a Monquirá
8	1060387,75	1115147,86	9	572,7	Calle 6
9	1060567,22	1114604,04	10	62,1	Predial
10	1060563,56	1114542,13	11	90,1	Predial
11	1060506,80	1114472,35	12	31,2	Predial
12	1060536,26	1114462,02	13	86,6	Predial
13	1060622,83	1114344,49	14	195,2	Predial
14	1060460,36	1114236,28	15	328,1	Predial
15	1060675,11	1113988,29	16	45,7	Vía a Tunja carrera 9
16	1060659,46	1113945,33	17	510,3	Vía perimetral proyectada
17	1061138,89	1113783,99	18	745,7	Carrera 4 proyectada
18	1061706,28	1114267,93	19	127,3	Camino de herradura Chiquiza
19	1061678,60	1114391,88	20	79,1	Calle 12
20	1061733,77	1114344,59	21	193,6	Carrera 4
21	1061879,22	1114471,99	22	316,0	Quebrada San Agustín
22	1061793,34	1114748,63	23	289,4	Predial
23	1061756,75	1114775,97	24	45,6	Predial
24	1061771,56	1114818,78	25	45,2	Predial
25	1061861,85	1114913,02	26	130,0	Quebrada
26	1061986,00	1115011,08	27	94,5	Predial
27	1061907,84	1115064,24	28	88,5	Predial
28	1061969,90	1115127,35	29	45,0	Predial
29	1061950,71	1115167,81	30	235,2	Predial
30	1062089,29	1115356,92	31	105,1	Predial
31	1062170,98	1115423,02	1	29,2	Predial

Tabla 1: límites urbanos⁶

⁶ Acuerdo N° 021 por el cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Villa de Leyva

3. METODOLOGÍA EMPLEADA

3.1. MULTIMÉTODOS

Análisis de antecedentes de ofertas inmobiliarias publicadas en la web, entrevista a funcionarios del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Territorial Boyacá, peritos del sector bancario, artículos relacionados con el valor del suelo urbano Tunja Boyacá 2015, normas sobre los procesos de formación, actualización de la formación y conservación catastral, se definen las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y la Resolución 2555 de 1988 del IGAC, que permitan llegar al objetivo propuesto (generación de zonas de valor).

3.2. MÉTODOS CUANTITATIVOS

Análisis de las características del suelo a través de generación de las zonas homogéneas geoeconómicas, en otras palabras se refiere al sector dentro del perímetro urbano, que presenta características físicas similares y precios similares o que sus diferencias pueden ser despreciables, y que fijan la dinámica inmobiliaria del casco urbano del municipio. Para desarrollar este método se tendrán en cuenta los lineamientos contenidos en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, que se mencionan a continuación:

- **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas 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.

- **MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

3.3. MÉTODOS CUALITATIVOS

Generación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas las cuales se elaboran agrupando las ofertas inmobiliarias de sectores con características físicas similares ó aspectos como destinación económica, área de actividad, vías, topografía, uso del suelo, disponibilidad de servicios públicos y densidades. Estos aspectos son identificados en las visitas de campo y clasificados en el trabajo de oficina.

3.4 MODELOS MATEMÁTICOS Y ESTADÍSTICOS

Análisis de las ofertas inmobiliarias recopiladas en campo y modelos econométricos para generar los rangos de valor. Las ofertas agrupadas son procesadas mediante tratamientos estadísticos donde cumple el coeficiente de variación es inferior al 7.5%.

3.5. ANÁLISIS SIG⁷

Información cartográfica y generación de las salidas gráficas con los polígonos de zonas de valor mediante el software arcgis.

⁷ Sistema de Información Geográfica.

4. ANALISIS URBANO

Como primera medida se procedió a realizar recorridos en campo con el fin de identificar variables tales como: características constructivas de la edificaciones (construcciones coloniales de conservación arquitectónica, construcciones contemporáneas edificadas por el sistema de autoconstrucción, entre otros) , vías, disponibilidad de servicios públicos, norma de uso de uso, uso actual, entre otras, con el fin de agrupar en polígonos por zonas de valor.

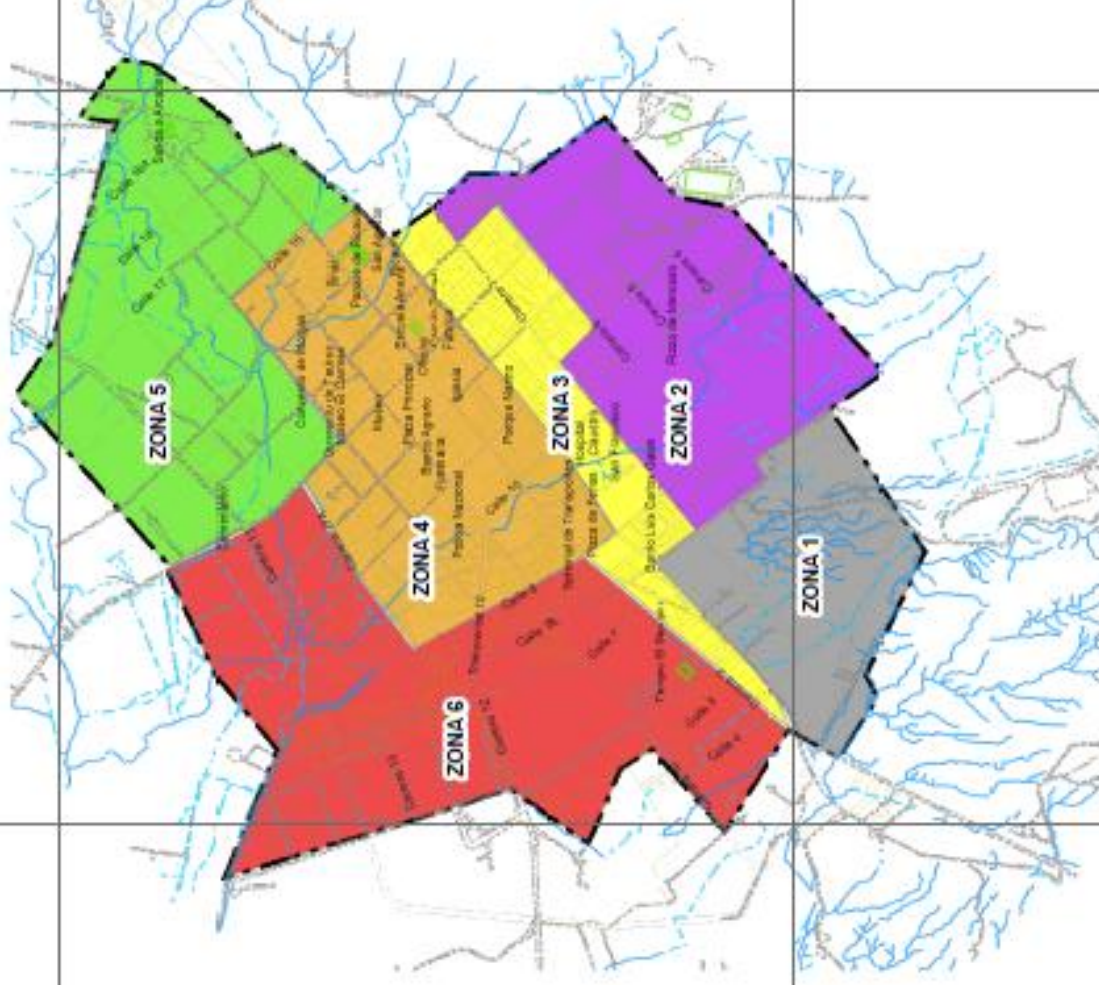
Con las visitas de inspección ocular que se realizaron en todo el perímetro urbano y con la información recopilada en campo, se procedió a estructurar una base de datos del mercado inmobiliario, donde las ofertas inmobiliarias fueron analizadas y depuradas.

Teniendo las ofertas plenamente identificadas se procedió a ubicarlas cartográficamente (georreferenciación),y realizando un análisis de valor agrupando variables como topografía, disponibilidad de servicios públicos, vías de acceso, uso actual, entre otras, se logró establecer 6 zonas de valor, como se ilustra a continuación:

PLANO GENERAL DE ZONAS DE VALOR - VILLA DE LEYVA BOYACA



Universidad Santo Tomás



CONVENCIONES

- ZONA 1
- ZONA 2
- ZONA 3
- ZONA 4
- ZONA 5
- ZONA 6

VILLA DE LEYVA

MANZANA

PERIMETRO URBANO

PLANO ZONA 1 DE VALOR - VILLA DE LEYVA BOYACA



Universidad Santo Tomás

Terminal de Transportes

Plaza de Ferias

Hospital

Claustro

San Francisco

Barrio Luis Carlos Galán

Parque El Campín

Calle 2

Calle 5

Calle 4

Carrera 9

ZONA 1

CONVENCIONES

ZONA 1

VILLA DE LEYVA

MANZANA

PERIMETRO URBANO

1:4 000

0 40 80 160 240 320 400 Metros

1060800

1061200

1114400

1114400

1114000

1114000

1113600

1113600

4.1. ZONA DE VALOR 1

4.1.1. DELIMITACIÓN

Por el Norte: Desde la intersección entre la carrera 9 y la carrera 8, en sentido sur norte y en línea recta hasta la intersección de la calle 7a la carrera 8.

Por el Oriente: Desde la intersección de la calle 7 y la carrera 8, en sentido norte – sur en línea recta hasta la intersección de la carrera 3 y la calle 7a, desde este punto partiendo en sentido oriente occidente, en línea recta hasta la intersección de la carrera 3 con la calle 8, seguidamente en sentido norte sur en línea recta hasta la intersección de la calle 8 con el límite del perímetro urbano.

Por el Sur: Desde el límite del perímetro urbano y la calle 8 en línea recta en sentido oriente occidente hasta el perímetro urbano sur.

Por el occidente: Desde el perímetro urbano sur en sentido sur– norte, en línea sinusoidal hasta la intersección de la carrera 9 y el límite urbano occidental.

4.1.2. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA DE VALOR

Esta zona se encuentra localizada en el sector norte del municipio de Villa de Leyva, presenta una pendiente que oscila entre el 0 y el 7%, actualmente se encuentra desarrollada parcialmente. Las construcciones existentes en la zona ocupan aproximadamente el 10% de la misma.

Esta zona se caracteriza por encontrarse en un proceso de crecimiento acelerado, si bien no es un sector nuevo del municipio, ya que se evidencian construcciones con más 20 años de vetustez, en la actualidad cuenta con terrenos disponibles para el desarrollo de vivienda unifamiliar y bifamiliar.

En este sector podemos encontrar que en cuanto a la tipología de las construcciones existe la vivienda antigua con remodelación y la nueva vivienda, caracterizándose una de la otra en que la primera cuenta con áreas

y espacios más grandes en ocasiones desarrollándose en claustro, en la segunda encontramos vivienda nueva que aunque guarde las características constructivas mínimas exigidas por el PBOT del municipio, se desarrollan en lotes de menor extensión teniendo en cuenta que la demanda que hoy en día existe en este municipio es alta de igual manera que el valor de la tierra.



Fotografía 1: Vivienda Clásica del sector, Fuente: Google Maps



Fotografía 2: Vivienda Unifamiliar Nueva, Fuente: Google Maps.



Fotografía 3: Terrenos – Lote urbanizado no Edificado, Fuente: Google Maps.

4.1.3. USO NORMATIVO

Tratamiento Planes Parciales / Uso Vivienda y comercio. PBOT Acuerdo 021, 2012 – 2015.

4.1.4. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS

Actualmente la zona cuenta con servicios básicos.

4.1.5. INFRAESTRUCTURA VIAL

La zona cuenta con vías pavimentadas, en adoquín y en recebo compactado en buen estado de conservación y mantenimiento. Sus principales vías son la carrera 8 y la carrera 7^a las cuales presentan continuidad en la malla urbana del municipio.

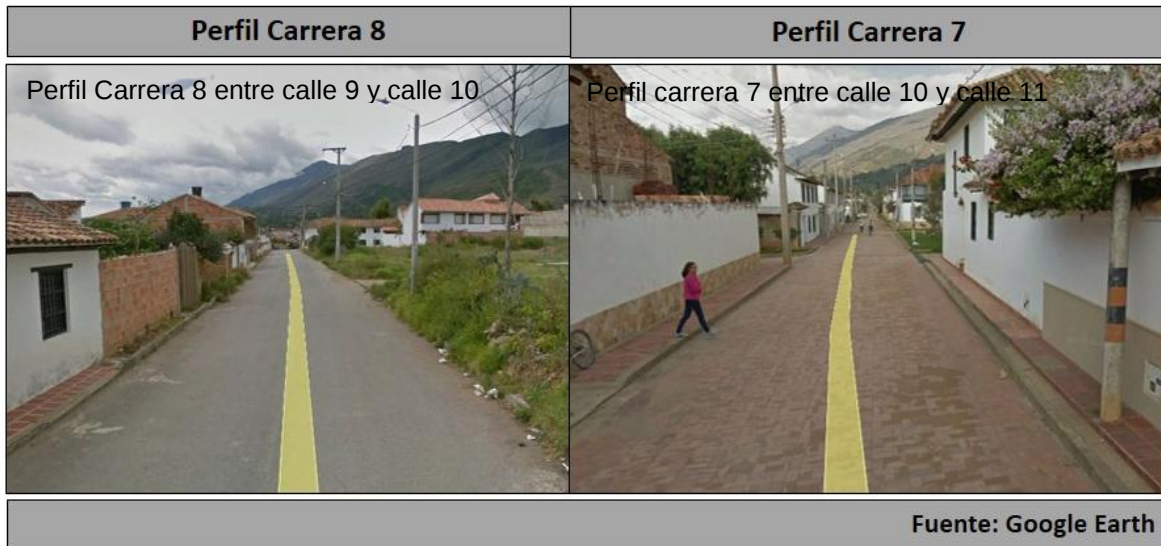


Imagen 1: Perfiles viales Polígono zona de valor 1

4.1.6. ESTUDIO DE VALOR

Luego de realizar el estudio de mercado inmobiliario se determinó que la zona cuenta con rangos de valor que van desde **\$500.000** a **\$560.000** m² de terreno, estos valores son los más bajos que presenta este estudio, teniendo en cuenta que son terrenos que se encuentran en pleno desarrollo y que aún no presentan una consolidación constructiva importante.

UNIVERSIDAD SANTO TOMAS
DIVISIÓN DE INGENIERÍAS

OFERTA	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO	VALOR TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR CONSTRUCCION	OBSERVACIONES DEL PREDIO	TELEFONO	NOMBRE DE LA FUENTE
1	LOTE	\$ 180.000.000,00	2,78%	\$ 175.000.000,00	350	\$ 500.000,00			NO CONTESTA	3213176675 DAVID MEDINA	DAVID MEDINA
2	LOTE	\$ 150.000.000,00	6,67%	\$ 140.000.000,00	265,00	\$ 528.301,89			11,40X23,60 EL SECTOR TIENE TODOS LOS SERVICIOS. PRECIO FIJO	3107929593	ENRIQUE PINZON
3	LOTE	\$ 650.000.000,00	7,69%	\$ 600.000.000,00	1070	\$ 560.747,66			CERCADO EN LADRILLO CON SERVICIOS	3106976405	CARLOS URGE

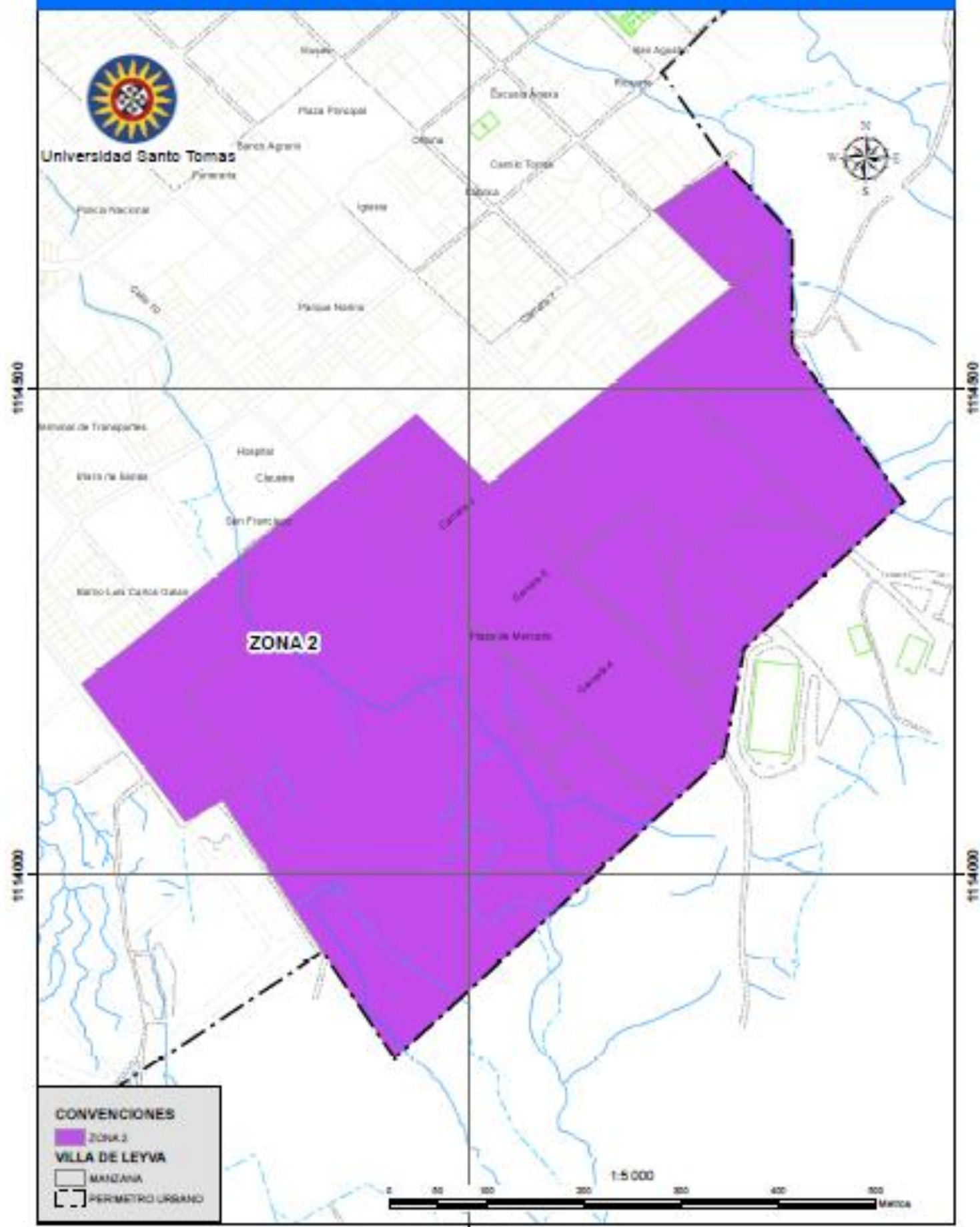
promedio	\$ 529.683,18
desviacion estandar	\$ 30.397,38
coeficiente de variacion	5,7%
Limite inferior	\$ 499.285,80
Limite superior	\$ 560.080,56
Rango Adoptado	\$ 500.000,00
	\$ 560.000,00

Tabla 2: Estudio de mercado zona de valor 1

PLANO ZONA 2 DE VALOR - VILLA DE LEYVA BOYACA



Universidad Santo Tomás



CONVENCIONES

- ZONA 2
- VILLA DE LEYVA
- MANZANA
- PERIMETRO URBANO

1051 500

4.2. ZONA DE VALOR 2

4.2.1. DELIMITACIÓN

Por el Norte: Desde la intersección de la carrera 7 y la calle 7a, en sentido occidente oriente y en línea recta hasta la intersección de la calle 11a y la carrera 7, desde este punto en sentido norte sur en línea recta hasta la intersección de la carrera 6 y la calle 11, seguidamente en sentido occidente oriente en línea recta hasta la intersección de la carrera 6 y la calle 14, se sigue en sentido sur norte hasta la intersección de la calle 14 y la carrera 7, y por ultimo sentido occidente oriente en línea recta hasta la intersección de la calle 15 y la carrera 7.

Por el Oriente: Desde la intersección de la calle 15a y la carrera 7, en sentido norte sur en línea curva hasta la intersección de la carrera 3 y la calle 15.

Por el Sur: Desde la intersección de la calle 7 en sentido oriente occidente en línea quebrada hasta la intersección de la carrera 3 y la calle 8.

Por el occidente: Desde la intersección del perímetro urbano sur y la calle 8 en sentido sur norte en línea recta hasta la intersección de la calle 8 y la carrera 3, desde este punto en sentido oriente occidente en línea recta hasta la intersección de la calle 7a y la carrera 3, desde este punto en sentido sur norte en línea recta hasta la intersección de la carrera 7 con la calle 7.

4.2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA DE VALOR

Esta zona se encuentra localizada en el sector norte del municipio de Villa de Leyva, presenta una pendiente que oscila entre el 0 y el 7%, actualmente se encuentra desarrollada parcialmente. Las construcciones existentes en la zona ocupan aproximadamente el 10% de la misma.

Esta zona se caracteriza por encontrarse construcciones importantes en el sector como la plaza de mercado, y el hotel Duruelo, Hospedería y Centro de Convenciones, los cuales han impulsado el crecimiento hacia el nororiente del municipio. En el sector se evidencian construcciones con más 20 años de vetustez, en este momento cuenta con terrenos disponibles para el desarrollo de vivienda unifamiliar y bifamiliar.

En este sector podemos encontrar que en cuanto a la tipología de las construcciones existe la vivienda antigua con remodelación y la nueva vivienda, a comparación de la zona 1, en esta zona los terrenos siguen conservando una extensión similar a las de las construcciones antiguas.



Fotografía 4: Plaza de Mercado, Fuente: Google Maps.



Fotografía 5: Tipología antigua de Vivienda, Fuente: Google Maps.



Fotografía 6: Lotes Urbanizado no edificado, zona de valor 2, Fuente: Google Maps.

4.2.3. USO NORMATIVO

Tratamiento Planes Parciales y Renovación Urbana / Uso Vivienda y comercio.

4.2.4. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS

Actualmente la zona cuenta con servicios básicos.

4.2.5. INFRAESTRUCTURA VIAL

La zona cuenta con vías en piedra y en recebo compactado en buen estado de conservación y mantenimiento. Sus principales vías son la carrera 8 y la carrera 7^a las cuales presentan continuidad en la malla urbana del municipio.



Imagen 2: Perfiles viales Polígono zona de valor 2

4.2.6 ESTUDIO DE VALOR

Luego de realizar el estudio de mercado inmobiliario se determinó que la zona cuenta con rangos de valor que van desde **\$580.000** a **\$670.000** m² de terreno, estos valores no son los más bajos que presenta este estudio, ya que presentan una cercanía importante con la plaza principal de la ciudad.

UNIVERSIDAD SANTO TOMAS
DIVISIÓN DE INGENIERÍAS

OFERTA		TIPO	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO	VALOR TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR CONSTRUCCION	OBSERVACIONES DEL PREDIO	TELEFONO	NOMBRE DE LA FUENTE
5		LOTE	\$ 220.000.000,00	2,27%	\$ 215.000.000,00	400,00	\$ 537.500,00			ESQUINERO, PERTENECE A LA URBANIZACION CON SERVICIOS	3123723227	NELSON FIGUEROA
6		LOTE	\$ 1.020.000.000,00	3,92%	\$ 980.000.000,00	1.700,00	\$ 576.470,59			SECTOR CON SERVICIOS	3115324871	JUVENAL ROBLES
8		LOTE	\$ 520.000.000,00	16,35%	\$ 435.000.000,00	590	\$ 662.033,90	120	\$ 370.000,00	CERRAMIENTO PUNTO DE AGUA PUNTO ALCANTARILLADO	3113441032	ALVARO GAVIRIA
14		CASA	\$ 700.000.000,00	8,57%	\$ 640.000.000,00	380	\$ 642.105,26	220	\$ 1.800.000,00	CENTRO HISTORICO, BARRIO CENTRO	3123514287	NO SUMINISTRO EL NOMBRE

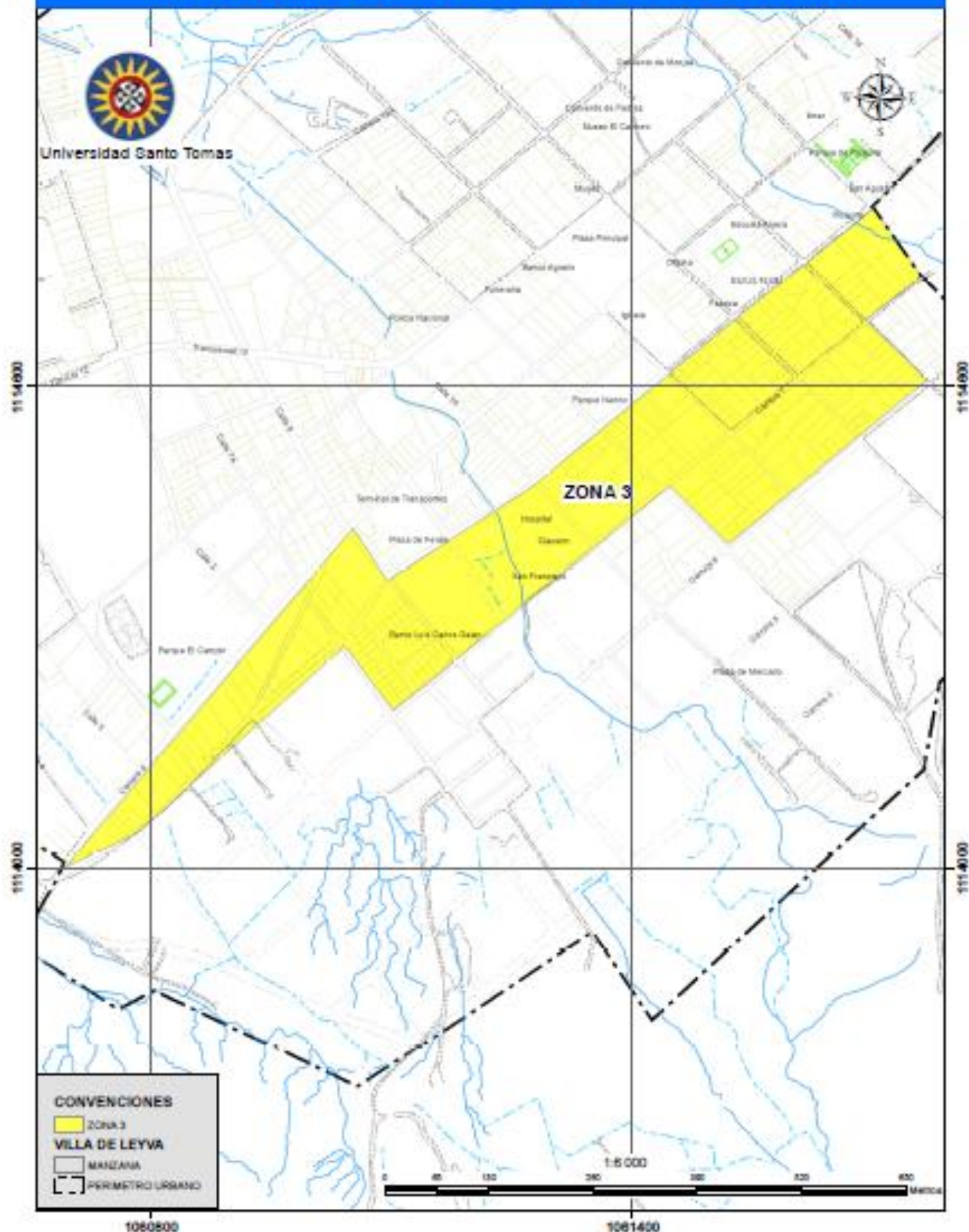
promedio	\$ 604.527,44
desviacion estandar	\$ 57.732,00
coeficiente de variacion	9,5%
Limite inferior	\$ 546.795,44
Limite superior	\$ 662.259,43
Rango Adoptado	\$ 580.000,00
	\$ 670.000,00

Tabla 2: Estudio de mercado zona de valor 2

PLANO ZONA 3 DE VALOR - VILLA DE LEYVA BOYACA



Universidad Santo Tomás



ZONA 3

4.3. ZONA DE VALOR 3

4.3.1. DELIMITACIÓN

Por el Norte: Desde la intersección de la carrera 9 y la carrera 8 en sentido occidente oriente en línea recta hasta la intersección de la carrera 9 y la calle 8, desde este punto en sentido norte sur en línea recta hasta la intersección de la carrera 8 y la calle 8, desde este punto en sentido occidente oriente en línea recta hasta la intersección de la carrera 8 con la calle 15.

Por el Oriente: Desde la intersección de la calle 15 y la carrera 8 en sentido norte sur en línea recta hasta la intersección de la calle 15 y la carrera 7, desde este punto en sentido oriente occidente en línea recta hasta la intersección de la carrera 7 con calle 14, seguidamente en sentido norte sur en línea recta hasta la intersección de la carrera 6 con la Calle 14.

Por el Sur: Desde la intersección de la carrera 6 con la calle 14 en sentido norte sur en línea recta, hasta la intersección de la calle 1 con carrera 6, desde este punto sentido sur norte hasta la intersección de la carrera 7 con calle 1, seguidamente en sentido oriente occidente en línea recta hasta la intersección de la calle 7a con la carrera 7, luego en sentido sur norte en línea recta hasta la intersección de la carrera 8 y la calle 7a, finalizando en sentido oriente occidente en línea recta hasta la intersección de la carrera 8 y la carrera 9.

4.3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA DE VALOR

Esta zona se encuentra localizada en el sector contiguo al centro del municipio de Villa de Leyva, presenta una pendiente que oscila entre el 0 y el 7%, actualmente se encuentra desarrollada la mayor parte de su extensión. Las construcciones existentes en la zona ocupan aproximadamente el 80% de la misma.

En esta zona encontramos un desarrollo que aunque no es el más importante a nivel comercial en el municipio, se encuentra en proceso de consolidación, ya que las antiguas construcciones destinadas al uso residencial, hoy en día se encuentra en su mayoría reformadas para el uso comercial. Uno de los sectores más importantes de esta zona tiene que ver con el perímetro del parque Antonio Nariño el cual cuenta con gran acogida comercial, y esto se debe también a su cercanía con la plaza principal del municipio, la cual se ubica a una cuadra. El comercio más incipiente es el de comidas y hotelería.



Fotografía 7: Parque Antonio Nariño, Fuente: Google Maps.



Fotografía 8: Hotel la posada de San Antonio, Fuente: Google Maps.

4.3.3. USO NORMATIVO

No presenta Tratamiento / Uso Vivienda y comercio.

4.3.4. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS

Actualmente la zona cuenta con servicios básicos más complementarios.

4.3.5. INFRAESTRUCTURA VIAL

La zona cuenta con vías en piedra en su totalidad, en buen estado de conservación y mantenimiento. Sus principales vías son la carrera 8 y la carrera 7 las cuales presentan continuidad en la malla urbana del municipio.



Imagen 3: Perfiles viales Polígono zona de valor 3

4.3.6. ESTUDIO DE VALOR

Luego de realizar el estudio de mercado inmobiliario se determinó que la zona cuenta con rangos de valor que van desde **\$800.000** a **\$910.000** m² de terreno, estos valores se presentan como uno de los más altos del municipio, teniendo en cuenta su cercanía con el centro de y su uso predominante comercial.

UNIVERSIDAD SANTO TOMAS
DIVISIÓN DE INGENIERÍAS

OFERTA	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO	VALOR TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR CONSTRUCCION	OBSERVACIONES DEL PREDIO	TELEFONO	NOMBRE DE LA FUENTE
7	CASA	\$ 350.000.000,00	5,71%	\$ 330.000.000,00	135	\$ 844.444,44	120	\$ 1.800.000,00	BARRIO GALAN 3A, SC, GJE ESTUDIO 1 WC, 2P 3 AL 2 WC 1 MEZZANINNE 18 AÑOS , BUEN	3112512874	JOSE REINA
9	LOTE	\$ 680.000.000,00	4,41%	\$ 650.000.000,00	842	\$ 771.971,50			LOTE ENCERRADO	3112930949	ESPERANZA MUNEVAR
10	LOTE	\$ 590.000.000,00	10,17%	\$ 530.000.000,00	600	\$ 883.333,33			SECTOR CON SERVICIOS	3112930949	ESPERANZA MUNEVAR
19	CASA	\$ 600.000.000,00	8,33%	\$ 550.000.000,00	210	\$ 890.476,19	330	\$ 1.100.000,00	3 APTO Y UNA BODEGAS	3103108629	MARIA TERESA
49	CASA	\$ 290.000.000,00	10,34%	\$ 260.000.000,00	135	\$ 905.925,93	229,5	\$ 600.000,00	2 HAB COCINA Y BAÑO Y LOCAL	3137658579 3176803773	LEO RODRIGUEZ

promedio	\$ 859.230,28
desviacion estandar	\$ 53.783,04
coeficiente de variacion	6,3%
Limite inferior	\$ 805.447,23
Limite superior	\$ 913.013,32
	\$ 800.000,00
	\$ 910.000,00

Tabla 3: Estudio de mercado zona de valor 3

PLANO ZONA 4 DE VALOR - VILLA DE LEYVA BOYACA



Universidad Santo Tomás



111 50 00

111 50 00

111 49 00

111 49 00

ZONA 4

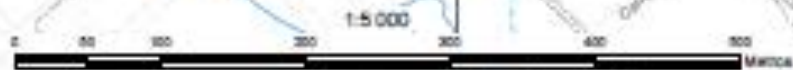
CONVENCIONES

ZONA 4

VILLA DE LEYVA

MANZANA

PERIMETRO URBANO



1061000

1061500

4.4. ZONA DE VALOR 4

4.4.1. DELIMITACIÓN

Por el Norte: Desde la intersección de la calle 8 y la carrera 12a en sentido occidente oriente en línea quebrada hasta la intersección de la carrera 12a y la calle 13, desde este punto en sentido norte sur en línea recta hasta la intersección de carrera 11 y la calle 13, seguidamente en sentido sur norte en línea recta hasta la intersección de la carrera 11 con calle 16.

Por el Oriente: Desde la intersección de la carrera 11 con calle 16 en sentido norte sur en línea recta, hasta la intersección de la carrera 9 y la calle 11, desde este punto en sentido oriente occidente hasta la intersección de la carrera 9 y la calle 15b, desde este punto en sentido norte sur en línea recta hasta la intersección de la carrera 8 y la calle 15b.

Por el Sur: Desde la intersección de la carrera 8 y la calle 15b en sentido oriente occidente en línea recta hasta la intersección de la carrera 9 y la calle 8.

Por el occidente: Desde la intersección de la carrera 8 y la calle 8 en sentido sur norte en línea recta hasta la intersección de la carrera 12a y la calle 8.

4.4.2. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA DE VALOR

Esta zona se encuentra localizada en el sector occidental del municipio de Villa de Leyva, presenta una pendiente que oscila entre el 0 y el 7%, actualmente se encuentra desarrollada parcialmente. Las construcciones existentes en la zona ocupan aproximadamente el 70% de la misma.

En esta zona prima el uso residencial con un comercio menor de tipo barrial, se caracteriza por ser una zona popular y construcciones sencillas en predios con extensiones de terreno menores al del resto de zonas. Es importante destacar que aunque las construcciones presenten especificaciones constructivas básicas, cuentan con el cumplimiento de la norma en cuanto a características tipológicas de las construcciones.

Por otra parte en este sector encontramos el coliseo municipal, La cancha de futbol y algunas instituciones educativas de básica primaria y secundaria.



Fotografía 9: Coliseo deportivo y cancha de futbol, Fuente: Google Maps.



Fotografía 9: Tipología de Viviendas nuevas zona de valor 4 , Fuente: Google Maps.



Fotografía 10: Tipología de Viviendas nueva, zona de valor 4 , Fuente:
Google Maps.

4.4.4. USO NORMATIVO

Tratamiento de Renovación Urbana y Desarrollo Urbano / Uso Vivienda y comercio.

4.4.4. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS

Actualmente la zona cuenta con servicios básicos más complementarios.

4.4.5. INFRAESTRUCTURA VIAL

La zona cuenta con vías en piedra en su totalidad, en buen estado de conservación y mantenimiento. Sus principales vías son la carrera 9 y la calle 9 las cuales presentan continuidad en la malla urbana del municipio.



Imagen 4: Perfiles viales Polígono zona de valor 4

4.4.6. ESTUDIO DE VALOR

Luego de realizar el estudio de mercado inmobiliario se determinó que la zona cuenta con rangos de valor que van desde **\$450.000** a **\$500.000** m² de terreno, estos valores se presentan como los más bajos del municipio, teniendo en cuenta que se caracteriza por ser un sector popular dentro del municipio y poseer un desarrollo comercial inferior al de las demás zonas.

UNIVERSIDAD SANTO TOMAS
DIVISIÓN DE INGENIERÍAS

OFERTA	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO	VALOR TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR CONSTRUCCION	OBSERVACIONES DEL PREDIO	TELEFONO	NOMBRE DE LA FUENTE
45	CASA	\$ 300.000.000,00	6,67%	\$ 280.000.000,00	510,00	\$ 490.196,08	100,00	\$ 300.000,00	CASA PARA DEMOLER 3 ALCOBAS, BARRIO SANTANDER A LAS SALIDA SANTA SOFIA. SUCESION LEGALIZADA	3134432612 3138663006	PEDRO NIÑO
51	LOTE	\$ 400.000.000,00	7,50%	\$ 370.000.000,00	800	\$ 462.500,00			BARRIO LA PALMA	3123798439	PABLO GUZMAN
52	LOTE	\$ 350.000.000,00	8,57%	\$ 320.000.000,00	702	\$ 455.840,46			CARRERA 9A BARRIO LA PALMA	3123798439	PABLO GUZMAN
53	LOTE	\$ 290.000.000,00	13,79%	\$ 250.000.000,00	432	\$ 506.481,48	120	\$ 260.000,00	CERRRAMIENTO EN LADRILLO Y POSTES EN CONCRETO Y ALAMBRE DE PUJA. BARRIO LA PALMA	3114856742	MIGUEL CARDENAS

promedio	\$ 478.754,50
desviacion estandar	\$ 27.517,37
coeficiente de variacion	5,7%
Limite inferior	\$ 451.237,13
Limite superior	\$ 506.271,87
Rango Adoptado	\$ 450.000,00
	\$ 500.000,00

Tabla 4: Estudio de mercado zona de valor 4

PLANO ZONA 5 DE VALOR - VILLA DE LEYVA BOYACA



Universidad Santo Tomás



1115000

1115000

1115200

1115200

1114800

1114800

ZONA 5

CONVENCIONES

- ZONA 5
- VILLA DE LEYVA
- MANZANA
- PERIMETRO URBANO

1:6 000

1061400

1062000

4.5 ZONA DE VALOR 5

4.5.1. DELIMITACIÓN

Por el Norte: Desde la intersección de la carrera 14 y el perímetro urbano norte en sentido occidente en línea quebrada, hasta la intersección de la carrera 8 y el límite urbano oriental.

Por el Oriente: Desde la intersección de la carrera 8 y el límite urbano oriental en sentido oriente occidente en línea quebrada hasta la intersección de la carrera 8 y la calle 15b.

Por el Sur: Desde la intersección de la calle 15b y la carrera 8 en sentido sur norte en línea recta hasta la intersección de la carrera 9 con la calle 15b, desde este punto en sentido occidente oriente en línea recta hasta la intersección de la carrera 9 con la calle 16, seguidamente en sentido sur norte en línea recta hasta la intersección de la carrera 11 con la calle 16, por ultimo en sentido oriente occidente en línea recta hasta la intersección de la carrera 11 con calle 13.

Por el occidente: Desde la intersección de la carrera 11 y calle 13 en sentido sur – norte en línea quebrada hasta la intersección de la calle 13 con la carrera 13.

4.5.2. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA DE VALOR

Esta zona se encuentra localizada en el centro del municipio de Villa de Leyva, presenta una pendiente que oscila entre el 0 y el 7%, actualmente es el sector con mayor desarrollo comercial por sus atractivos turísticos y hotelería. Las construcciones existentes en la zona ocupan el 100% de la misma.

Esta zona se caracteriza por ser la de mayor desarrollo comercial en el municipio de Villa de Leyva, en donde se congrega el turismo en su Plaza Mayor, y se constituye como epicentro del desarrollo del municipio.

La tipología constructivas en la mayoría de los casos, son casas de gran extensión con diseño tipo claustro, las cuales han sido modificadas con el paso del tiempo para convertirlas en centros comerciales, gastronómicos hoteles y museos. Con el paso del tiempo esta zona se ha quedado corta en cuanto a tamaño y capacidad de albergar a una mayor cantidad de turistas, por tal motivo se evidencian desarrollos turísticos y hoteles en sectores más distantes del municipio y en otros municipios como Sutamarchan, Raquira, Tinjacá, entre otros.



Fotografía 11: Plaza Mayor, Fuente: Google Maps.



Fotografía 12: Calle Comercial carrera 9, Fuente: Google Maps.



Fotografía 13: Los Arcos (Plaza Mayor), Fuente: Google Maps.

4.5.3. USO NORMATIVO

Tratamiento de Renovación Urbana / Uso Vivienda y comercio e institucional

1.

4.5.4. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS

Actualmente la zona cuenta con servicios básicos más complementarios.

4.5.5. INFRAESTRUCTURA VIAL

La zona cuenta con vías en piedra en su totalidad, en buen estado de conservación y mantenimiento. Sus principales vías son las carreras 9 y 10 las calles 12 y 13 las cuales presentan continuidad en la malla urbana del municipio.



Imagen 5: Perfiles viales Polígono zona de valor 5

4.5.6. ESTUDIO DE VALOR

Luego de realizar el estudio de mercado inmobiliario se determinó que la zona cuenta con rangos de valor que van desde **\$910.000** a **\$1.030.000 m²** de terreno, estos valores se presentan como los más altos del municipio, teniendo en cuenta su relación directa con la plaza principal epicentro del desarrollo comercial y turístico del municipio.

UNIVERSIDAD SANTO TOMAS
DIVISIÓN DE INGENIERÍAS

OFERTA	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO	VALOR TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR CONSTRUCCION	OBSERVACIONES DEL PREDIO	TELEFONO	NOMBRE DE LA FUENTE
11	CASA	\$ 400.000.000,00	5,00%	\$ 380.000.000,00	352,26	\$ 1.010.617,16	300	\$ 80.000,00	CASA EN MAL ESTADO ESTA PARA TUMBAR	3114725465	FLOR ESPITIA
39	LOTE	\$ 300.000.000,00	1,67%	\$ 295.000.000,00	330	\$ 893.939,39			SECTOR CON SERVICIOS	3114478042	VILMA RODRIGUEZ
40	CASA	\$ 600.000.000,00	16,67%	\$ 500.000.000,00	247	\$ 1.004.048,58	210	\$ 1.200.000,00	9 CUARTOS, 5 BAÑOS, DOS COCINAS, 1 PARQUEO. QUINCE AÑOS	3017849319	Fernando Castillo

promedio	\$ 969.535,04
desviacion estandar	\$ 65.550,08
coeficiente de variacion	6,8%
Limite inferior	\$ 903.984,96
Limite superior	\$ 1.035.085,13
Rango Adoptado	\$ 910.000,00
	\$ 1.030.000,00

Tabla 5: Estudio de mercado zona de valor 5

PLANO ZONA 5 DE VALOR - VILLA DE LEYVA BOYACA



Universidad Santo Tomás



ZONA 6

CONVENCIONES

- ZONA 6
- VILLA DE LEYVA
- MANZANA
- PERIMETRO URBANO

1:5 000



1060200

1060800

1114000

1114000

1115200

4.6. ZONA DE VALOR 6

4.6.1. DELIMITACIÓN

Por el Norte: Desde la intersección de la diagonal 8 y el limite urbano norte en sentido norte sur en línea quebrada hasta la intersección de la calle 13 con la carrera 14.

Por el Oriente: Desde la intersección de la calle 13 con la carrera 14 en sentido norte sur en línea recta hasta la intersección de la carrera 12a con calle 13.

Por el Sur: Desde la intersección de la carrea 12 con la calle 13 en sentido oriente occidente en línea recta hasta la intersección de la calle 8 con la carrera 12a, desde este punto en sentido norte sur en línea recta hasta la intersección de la carrera 9 con calle 8, por ultimo en sentido oriente occidente en línea recta hasta la intersección de la carrera 9 y el perímetro urbano occidental.

Por el occidente: Desde la intersección de la carrera 9 y el perímetro urbano occidental en sentido sur norte, hasta la intersección de la carrera 10 y el perímetro urbano occidental, desde este punto en sentido sur norte hasta la intersección de la carrera 10 y la calle 4, finalizando en sentido sur norte en línea quebrada hasta la intersección de la diagonal 8 y el perímetro urbano norte.

4.6.2. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA DE VALOR

Esta zona se encuentra localizada en el sector norte del municipio de Villa de Leyva, presenta una pendiente que oscila entre el 0 y el 7%, actualmente es el sector presenta un desarrollo parcial encontrando en su mayoría vivienda y servicios de hotelería y turismo en mayor proporción. Las construcciones existentes en la zona ocupan aproximadamente el 35% de la misma.

En esta zona encontramos lo terrenos con mayor extensión de tipo urbano del municipio, por lo general las construcciones son casas campestres con

amplias zonas verdes, este sector está muy ligado a los desarrollos rurales de tipo campestre que se localizan hacia el norte del municipio.



Fotografía 14: Tipologías Constructivas vivienda nueva, Fuente: Google Maps.



Fotografía 15: Tipologías Constructivas vivienda contemporanea, Fuente: Google Maps.

4.6.3. USO NORMATIVO

Tratamiento de Consolidación Urbana y Planes Parciales / Uso Vivienda y comercio.

4.6.4. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS

Actualmente la zona cuenta con servicios básicos más complementarios.

4.6.5. INFRAESTRUCTURA VIAL

La zona cuenta con vías en piedra y recebo compactado, en buen estado de conservación y mantenimiento. Sus principales vías son las carrera 9 y la calle 13 las cuales presentan continuidad en la malla urbana del municipio.



Imagen 6: Perfiles viales Polígono zona de valor 6

4.6.6. ESTUDIO DE VALOR

Luego de realizar el estudio de mercado inmobiliario se determinó que la zona cuenta con rangos de valor que van desde **\$670.000** a **\$800.000** m² de terreno, estos valores se presentan como los más altos del municipio, teniendo en cuenta que la zona se encuentra en un proceso de consolidación.

UNIVERSIDAD SANTO TOMAS
DIVISIÓN DE INGENIERÍAS

OFERTA	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO	VALOR TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR CONSTRUCCION	OBSERVACIONES DEL PREDIO	TELEFONO
26	LOTE	\$ 1.400.000.000,00	3,57%	\$ 1.350.000.000,00	2000	\$ 675.000,00			LOTE DE 50 X 40, HOTEL COMERCIO VIVIENDA URBANO CERCA DE LA PLAZA	3114410017
37	LOTE	\$ 480.000.000,00	6,25%	\$ 450.000.000,00	645	\$ 697.674,42			SECTOR CON SERVICIOS, PAPELES AL DIA	3213742603
38	CASA	\$ 1.050.000.000,00	4,76%	\$ 1.000.000.000,00	760	\$ 753.289,47	570	\$ 750.000,00	DOS CONSTRUCCIONE S TIENE UNA DISCOTECA 70% Y UNA PARTA VIFIA PARA	3115207232

Rango Adoptado	\$ 670.000,00
	\$ 800.000,00

|

Tabla 6: Estudio de mercado zona de valor 6

CONCLUSIONES

Con el presente estudio del valor del suelo se podrá medir el impacto económico y urbanístico en función de las diferentes intervenciones en el territorio asociadas a cambios normativos (Plan de Ordenamiento Territorial) y construcción de infraestructura pública y privada.

El fin primordial es aportar información útil para la ciudadanía asociada a rangos de valores por metro cuadrado de terreno por sector, los cuales corresponden a promedios generales que deben entenderse como precios de referencia, que cumplen con el propósito de brindar información global de los principales usos del suelo dentro de un contexto general y que se visualizan de una manera dinámica y agradable en la web mediante el link <http://valor-del-suelo-villa-de-leyva.webnode.com.co/>

Para determinar las zonas de valor técnicamente se utilizaron dos de los cuatro métodos reglamentados en la Resolución 620 de 2008 (metodología para la realización de avalúos comerciales), empleando el método de comparación o de mercado para determinar el valor de terreno y la metodología de Costo de reposición para calcular el los costos de construcción de las ofertas inmobiliarias presentadas.

Mediante las herramientas del SIG se puede visualizar la tendencias de índices de crecimiento de valor por sector, demanda del suelo urbano y desarrollo de nuevas áreas.

RECOMENDACIONES

La zonas de valor propuestas sirven como herramienta de monitoreo y seguimiento de la aplicación de políticas públicas, donde puede evidenciar la reactivación de un sector y la tendencia del crecimiento urbanístico del municipio.

Propiciar que los procesos valuatorios sean la base de los estudios económicos que anteceden la formulación de lineamientos y criterios para el desarrollo de las políticas públicas de ordenamiento normativo de uso del territorio.

Promover la generación de observatorios inmobiliarios urbanos, con el fin de proporcionar al público en general información inmobiliaria de primera mano, que permita formular lineamientos congruentes con la realidad, disminuyendo así las especulaciones de valor (burbuja inmobiliaria), para que los formuladores de política pública pueden tomar acciones en la regulación del mercado del suelo.

BIBLIOGRAFÍA

- La Constitución de 1991.
- Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial. Ley 388 de 1997 (Julio 18).
- Decreto 1420 DE 1998.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (23 de Septiembre de 2008). Resolución 620 de 2008. Metodología de Avalúos. Bogotá, Cundinamarca, Colombia.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (4 de Febrero de 2011). Resolución 70 de 2011. Bogotá, Cundinamarca, Colombia.
- Ministerio de trabajo. (Septiembre de 2015). Obtenido de <http://www.mintrabajo.gov.co/medios>- Ministerio de Vivienda. (Septiembre de 2015). Obtenido de <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/vis-y-vip>
- enero-2015/4121-salario-minimo-de-644350-en-2015.html
- Planes de Desarrollo Nacional, Departamental y Locales.
- El Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de Villa de Leyva.
- Cartografía básica del municipio de Villa de Leyva a escala 1:2.500.
- IGAC. Bases de Datos Catastrales para el municipio de Villa de Leyva.
- DANE. estadísticas publicadas en la página web.
- MORENO, S.R., y VAYÁ, VALCARCE E., (2000). Técnicas econométricas para el tratamiento de datos espaciales: La econometría espacial. Edicions Universitat de Barcelona. UBManuals. Barcelona. España.
- Notas de clase de la Especialización en Gestión Territorial y Avalúos.
- Bibliografía recomendada en la Especialización en Gestión Territorial y Avalúos.
- Plan de desarrollo del municipio de villa de leyva del 2007.

- Molano Campuzano, Joaquín (1990), Villa de Leyva, ensayo de interpretación social de una catástrofe ecológica, Bogotá: Fondo Fen Colombia. ISBN 9589129153
- Ariza S., Alberto E., Fray (1972), La Villa de Nuestra Señora de Leiva : homenaje en el IV centenario de su fundación 1572-12 de junio-1972, Bogotá: Ed. Kelly.
- Memorias del II encuentro de Historiadores, Villa de Leyva: Alcaldía Municipal. ISBN 9583320021
- Silva Celis, Eliécer: "Investigaciones arqueológicas en Villa de Leyva", en Boletín del Museo del Oro.- (4): 1981.
- Bibliografía – documento (Una villa en Villa de Leyva, obra del arquitecto Guillermo Fischer A villa in Villa de Leyva by architect Guillermo Fischer)