

**UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL**

**ESPECIALIZACIÓN EN
GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS**

**APLICACIÓN DE MODELO INTERNACIONAL PARA LA REALIZACIÓN DE
AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES EN COLOMBIA**

**LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR
ANA RUTH MOLANO ROJAS
Bogotá, D.C.**

Agosto de 2014

Tabla de contenido

1	INTRODUCCIÓN	1
2	JUSTIFICACIÓN	2
3	OBJETIVOS	3
3.1	OBJETIVO GENERAL	3
3.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	3
4	EL TERRITORIO, LA CIUDAD Y SUS INMUEBLES COMO MANIFESTACIONES DE SU HISTORIA	3
5.	MÉTODOS PARA LA VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS ELEMENTOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL: EXPERIENCIAS INTERNACIONALES	5
5.1	MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO	7
5.2	MÉTODO DE REPOSICIÓN FÍSICA O COSTO DE REPOSICIÓN	7
5.3	MÉTODO ECONÓMICO FINANCIERO	8
5.3.1	MÉTODO DE LA CAPACITACIÓN DE RENTAS	10
5.4	MÉTODO DEL COSTO DE VIAJE	10
5.5	MÉTODO DE PRECIOS HEDÓNICOS	11
5.6	MÉTODO DE VALOR CONTINGENTE (MVC)	13
5.7	MÉTODO DE PLEBISCITOS	15
6.	MÉTODOLÒGIA INTERNACIONAL DE VALUACIÓN DE INMUEBLES PATRIMONIALES	17
6.1	MÉTODO VALCAP	18
6.2	MÉTODO ANGELÓPOLIS	19
6.3	MÉTODO DE MATRIZ DE COEFICIENTES	21
6.4	MÉTODO GRUPO TINSA	24
6.4.1	Variables Referentes Al Entorno:	25
6.4.2	Variables Referentes A La Construcción:	26
6.4.3	Variables Referentes Al Interés Cultural:	27
7.	ESTUDIO PUNTUAL DE CASO 1: AVALÚO COMERCIAL PREDIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL UBICADO EN BOGOTÁ D.C. LA CANDELARIA - CENTRO - CARRERA 5 N° 12 C - 40.	28
7.1	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE	29
	TIPO DE AVALÚO	29
	TIPO DE INMUEBLE	29
	DIRECCIÓN	29
	CHIP	30

CÉDULA CATASTRAL.....	30
CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL	30
DESTINO ECONÓMICO.....	30
7.2 INFORMACIÓN JURÍDICA	30
PROPIETARIO.....	30
TÍTULO	30
MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	31
7.3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.....	31
DELIMITACIÓN DEL SECTOR	31
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	31
ACTIVIDAD EDIFICADORA.....	32
ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA.....	33
VÍAS DE ACCESO.....	33
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.....	34
7.4 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	34
USOS PRINCIPALES	36
USOS COMPLEMENTARIOS.....	36
USOS RESTRINGIDOS.....	36
7.5 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	37
UBICACIÓN	37
LINDEROS.....	37
TOPOGRAFÍA.....	38
FORMA GEOMÉTRICA	38
FRENTE.....	38
FONDO.....	38
ÁREA TERRENO.....	38
SERVICIOS PÚBLICOS.....	39
7.6 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.....	39
DESCRIPCIÓN	39
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	40
DISTRIBUCIÓN ESPACIAL	42
ÁREA CONSTRUCCIÓN	42
7.7 MÉTODOS DE AVALÚO.....	42
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	42

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.....	43
7.8 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	43
CALCULO DEL VALOR PARA LA CONSTRUCCIÓN	50
7.9 CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO	54
7.10 RESULTADO DEL AVALÚO.....	55
8. APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA INTERNACIONAL ADOPTADA.....	56
8.1 MÉTODO TRADICIONAL	56
8.2 MATRIZ DE COEFICIENTES.....	56
8.3 MÉTODO ANGELÓPOLIS	56
9. REGISTRO FOTOGRÁFICO CASO 1: AVALÚO COMERCIAL PREDIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL UBICADO EN BOGOTÁ D.C. LA CANDELARIA- CENTRO. CARRERA 5 N° 12 C – 40.....	58
.....	58
10. ESTUDIO PUNTUAL DE CASO 2: AVALÚO COMERCIAL PREDIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL UBICADO EN BOGOTÁ D.C.- CALLE 12 C No. 3-41. LA CANDELARIA- CENTRO.....	60
10.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE	60
TIPO DE AVALÚO	60
Avalúo comercial urbano.....	60
TIPO DE INMUEBLE.....	60
Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional (Monumento Nacional), donde funciona la Casa de Poesía Silva	60
DIRECCIÓN	60
Calle 12 C N° 3 - 41.	60
CÓDIGO DE SECTOR.....	60
CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL	61
DESTINO ECONOMICO ACTUAL.....	61
Dotacional, Casa de cultura (Casa de Poesía Silva).	61
10.2 INFORMACIÓN JURÍDICA	61
PROPIETARIO.....	61
TÍTULO	61
MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	61
10.3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.....	62
DELIMITACIÓN DEL SECTOR:	62
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	62
ACTIVIDAD EDIFICADORA.....	63

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA.....	63
VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR.....	64
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.....	64
VALORIZACIÓN	65
10.4 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	65
10.5 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	67
UBICACIÓN	67
ÁREA DE TERRENO	67
LINDEROS Y DIMENSIONES:.....	68
TOPOGRAFÍA Y RELIEVE	68
FORMA GEOMÉTRICA	68
FRENTE.....	68
FONDO	69
RELACIÓN FRENTE FONDO.....	69
VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO	69
10.6 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	70
DESCRIPCIÓN	70
NIVELES O NÚMERO DE PISOS.....	71
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	71
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE BAÑOS Y COCINA	72
ESTADO DE CONSERVACIÓN.....	72
VETUSTEZ	73
DISTRIBUCIÓN INTERNA.....	73
ÁREAS Y FUENTE	73
SERVICIOS PÚBLICOS.....	73
10.7 MÉTODOS DE AVALÚO.....	74
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	74
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.....	74
10.8 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	75
DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE OFERTAS:	77
10.9 CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	82
10.10 CONSIDERACIONES GENERALES.....	86
10.11 RESULTADO DEL AVALÚO.....	87
11. APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA INTERNACIONAL ADOPTADA	88

11.1	MÉTODO TRADICIONAL	88
11.2	MATRIZ DE COEFICIENTES.....	88
11.3	MÉTODO ANGELÓPOLIS	88
12.	REGISTRO FOTOGRÁFICO CASO 2: AVALÚO COMERCIAL PREDIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL UBICADO EN BOGOTÁ D.C.- LA CANDELARIA- CENTRO. CALLE 12 C N° 3-41.	90
13.	IMPACTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE UN MODELO DE VALUACIÓN DE PREDIOS PATRIMONIALES Y BENEFICIARIOS	95
14.	IMPLICACIONES SOCIOCULTURALES Y ÉTICAS	95
	CONCLUSIONES	100
	BIBLIOGRAFÍA.....	101

1 INTRODUCCIÓN

Con base en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008, el patrimonio cultural de la Nación está constituido por todos los bienes materiales, las manifestaciones inmateriales, los productos y las representaciones de la cultura que son expresión de la nacionalidad colombiana.

Ejemplos de lo anterior se tiene: la lengua castellana, las lenguas y dialectos de las comunidades indígenas, negras y creoles, la tradición, el conocimiento ancestral, el paisaje cultural, las costumbres y los hábitos, así como los bienes materiales de naturaleza mueble e inmueble a los que se les atribuye, entre otros, especial interés histórico, artístico, científico, estético o simbólico en ámbitos como el plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, fílmico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico o antropológico.

Es así como los valores de bienes de Patrimonio Histórico intangible que cuentan con elementos como el valor estético, el valor arquitectónico, el valor social, la diferencia del valor funcional inicial y el actual, como las construcciones de estos bienes en Colombia se encuentran normados de acuerdo con el decreto 1420 de 1998, Artículo 21, numeral 7, el cual establece que “Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido”.

2 JUSTIFICACIÓN

La población en Colombia se ha incrementado en las últimas décadas de manera significativa, de igual manera las ciudades han crecido transformándose en grandes centros urbanos.

Estos grandes centros cuentan su historia a través de una serie de inmuebles localizados en centros históricos o en diferentes sitios de las ciudades, influyendo de manera significativa en la trazabilidad de las mismas, y constituyendo los bienes materiales en patrimonio cultural de la Nación tal y como se define en la Ley 397 de 1997.

El patrimonio histórico cultural posee alto significado sociocultural debido a que constituye una parte importante de la herencia de toda comunidad, o Nación, y de la humanidad entera. Más allá de estos valores, universalmente reconocidos, también tiene un importante valor económico. (Herrero, L. y Sanz, J. 2006).

Hasta el momento las prácticas inmobiliarias se habían desarrollado de manera artesanal, relegando la actividad valuatoria a un simple oficio, ahora con la ley 1673 de 2013 que tiene como objeto “regular y establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado”, se debe de manera profesional abrir nuevos escenarios técnicos en la profesión que con lleven a la formulación de decretos que permitan incluir y aplicar nuevas técnicas que permitan la formulación de decretos para aplicar nuevas técnicas valuatorias que se traduzcan en un mejoramiento continuo de dicha práctica profesional.

3 OBJETIVOS

3.1 OBJETIVO GENERAL

Verificar la aplicabilidad de modelos internacionales para la realización de avalúos de bienes inmuebles patrimoniales en Colombia.

3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Determinar una serie de valores tangibles e intangibles susceptibles de ser valorados.

Investigar modelos existentes en países que cuentan con una tradición valuatoria más avanzada que la nuestra, en la valoración de bienes inmuebles patrimoniales, verificando la posible aplicabilidad de estos modelos en Colombia, teniendo en cuenta las características propias de nuestro país.

4 EL TERRITORIO, LA CIUDAD Y SUS INMUEBLES COMO MANIFESTACIONES DE SU HISTORIA

El análisis del territorio es indispensable para la comprensión de la estructura socio-espacial de nuestro país, el territorio es el escenario de las relaciones sociales evidentes en el Estado soberano.

En el territorio se encuentran inmersas todas las interrelaciones sociales acontecidas en el tiempo, y es a través de su arquitectura como se manifiestan y encuentran representación en la historia, marcan su huella indeleble en esa serie de manifestaciones materiales que nos dan sentido de pertenecía, arraigo y que se constituyen en testigos mudos de nuestras vivencias, son por lo tanto nuestros bienes inmuebles históricos catalogados, vestigios del desarrollo y el crecimiento

de nuestras ciudades y como tal marcan la trazabilidad urbana, en esa ciudad en donde se genera el desarrollo urbano entendido como un proceso de naturaleza multidimensional y dinámica. Se refiere a cambios cuya dirección y velocidad constituyen puntos de controversia en los planos: económico, político, social, ambiental, tecnológico y territorial y, por lo tanto, se asocia a procesos y cuestiones tales como el crecimiento de la producción, el progreso técnico, la distribución del poder, la distribución del ingreso, de las oportunidades individuales y colectivas, la preservación de los recursos y del medio ambiente, de sus inmuebles en general y, la organización territorial de la sociedad (Gómez, D., 2002).

Siempre estará referido a un marco territorial, el cual no puede reducirse a simple espacio abstracto e indiferenciado. En su lugar hay que considerarla la ciudad como un actor fundamental de desarrollo, integrado no sólo por el medio físico, sino por los actores sociales y sus organizaciones, las instituciones locales, la cultura y el patrimonio histórico-cultural local, entre otros aspectos básicos (Albuquerque, F., 2001).

El desarrollo territorial posee dimensiones: social, económica, científico-tecnológica, medioambiental, urbanístico-patrimonial y política, las que determinan la configuración espacial urbana.¹

La ciudad es una construcción social y un producto histórico, donde el patrimonio histórico-cultural constituye un elemento que puede revertirse en la gestión de su desarrollo y es allí donde estamos llamados como evaluadores a dar fe del valor de sus inmuebles, a descubrir y plasmar en el trabajo profesional del evaluador,

¹ Se ha planteado por el grupo de investigadores del Centro de Estudios de Dirección Empresarial y Territorial operacionalizar el desarrollo local en cinco dimensiones; la económica, la social que incluye también el aspecto demográfico, la dimensión medioambiental, la científico-tecnológica y la política. (González y otros, 2002: 25).

Sin embargo, se plantea que en el caso de algunas localidades y/o territorios, algunos de los aspectos que están incluidos en las dimensiones cobra una importancia significativa para el desarrollo estratégico del mismo, como es el caso de las ciudades que poseen un alto valor patrimonial histórico y urbanístico, sumándose como una dimensión propia. (Perón, 2008)

considerado hasta hace poco un oficio, esos valores implícitos en el bien inmueble, como lo son el valor histórico y patrimonial.

5. MÉTODOS PARA LA VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS ELEMENTOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL: EXPERIENCIAS INTERNACIONALES

El objetivo de este documento es el de identificar un modelo internacional, que pueda dar respuesta a la valoración de los bienes inmuebles patrimoniales en nuestro país y se constituya en un punto de partida, para la realización posterior de un modelo como tal aplicado a Colombia, donde se valoren los elementos como el temporal (año y siglo de construcción), el valor arquitectónico, el valor estético, el valor social, la diferencia del valor funcional inicial y el actual.

En ese orden de ideas, es importante aclarar que de acuerdo a la legislación Colombiana, lo expresado respecto al método para la valoración de las construcciones de Patrimonio Histórico, en el Decreto 1420/98 art. 21 numeral 7 que dice: “ Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido”.

Y posteriormente en la Resolución 620 de 2008 del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI en su artículo “DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO DE BIENES INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL”. Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el

tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica, se sujetará al siguiente procedimiento:

- Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de **mercado y/o el método de capitalización de rentas o ingresos**. (métodos tradicionales de valoración)
- El valor del suelo corresponderá a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la depreciación.

De tal manera que el objeto principal de una valoración de inmuebles patrimonial histórico-cultural, es estimar su valor más cercano a la realidad en el mercado.

Ahora bien en ese sentido consideramos pertinente explicar, en primera instancia los métodos tradicionales de los que se habla en los decretos antes mencionados, y que como podemos dar cuenta que existen algunas semejanzas con métodos valuatorios foráneos.

Internacionalmente se emplean múltiples métodos para la valoración de inmuebles patrimonial con valor histórico-cultural, dividiéndose en dos grandes vertientes de análisis, una de carácter económico y otra de variante socio-cultural.

Dentro de las investigaciones valuatorias más utilizadas podemos encontrar:

- Método comparativo o de Mercado.
- Reposición física o costo de reposición.
- Económico-financiero.
- Costos de Viaje.
- Método de precios hedónicos.
- Método de valor contingente.
- Método de Plebiscitos.

5.1 MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Es aplicado tanto para activos fijos tangibles como intangibles. Este es el más generalizado para evaluar inmuebles, es el de aproximación por comparación del mercado, usando el principio de sustitución.

Consiste en estimar el valor de un inmueble a partir de datos de ventas de propiedades con cierta similitud. Exige dominar los precios que se establecen en compraventas similares y permite hallar directamente el valor de realización o de mercado.

Su deficiencia radica en que cada venta es única, sin embargo el evaluador al hacer una aproximación al valor del mercado, solamente determina un estimado.

Esto no garantiza que este valor sea exactamente igual al valor por el cual el inmueble se venda.

5.2 MÉTODO DE REPOSICIÓN FÍSICA O COSTO DE REPOSICIÓN

Es un método que se aplica a bienes que no están ligados a una explotación económica, a edificaciones de cualquier tipo o partes de estas, estén o no terminadas, tiene como fin el ajuste en los registros contables de las empresas.

El valor total de un inmueble es equivalente al costo de reponerla a nueva, menos la depreciación acumulada, más el valor del terreno.

Toda edificación tiene una vida útil o vida económica, por lo que a mayor edad menor valor. Este método mide los costos de una réplica idéntica del inmueble de evaluación, tanto en su tipología, estructura, materiales, acabados y otros.

Precisamente para el caso de cálculos del valor de inmuebles patrimoniales histórico- cultural esta última definición constituye su principal dificultad, ya que a consideración del investigador, entre mayor años tenga este tipo de patrimonio mayor será su valor, ya que representa su vitalidad ante el tiempo y devenir de la sociedad.

Otra de las dificultades de este método es que no siempre es posible la ejecución de un acabado exacto, pues los cambios operados en el sector de la construcción hacen que determinados sistemas de edificación no sean hoy reproducibles, por lo menos en una dimensión económica.

5.3 MÉTODO ECONÓMICO FINANCIERO

El valor del inmueble está determinado con la aplicación de este método por la capacidad que tiene el mismo de generar beneficios, independientemente de sus características físicas. En ellas se parte de datos económicos y financieros relacionados con el inmueble valorado y las cifras previstas para el futuro.

Para la obtención del valor por este método existen varios procedimientos, unos basan el análisis de las inversiones con valores esperados (Valor Residual Dinámico), el método residual dinámico en principio, puede ser el más adecuado para acometer la valoración de suelos no consolidados por edificaciones, escasamente urbanizados, sin urbanizar, en los que existe un mínimo de planeamiento (un uso y una edificabilidad bruta) o un planeamiento de desarrollo más definido, generalmente el mercado no suele ser muy significativo.

Se parte de la consideración de que la urbanización y venta del producto inmobiliario terminado es concebida en su inicio como un proyecto empresarial cualquiera, que como tal implica un riesgo, llevándose a cabo en un horizonte temporal en el que se produce una inversión inicial de capital generándose ingresos y gastos.

El método parte de la hipótesis de que en un terreno se van a hacer unos gastos de urbanización y edificación. Años más tarde se construirán unas viviendas por las que se obtendrán unos ingresos.

Otro tipo de análisis de inversión se realiza, en función del estudio o de las inversiones con valores actuales (Valor Residual Estático). La característica fundamental del método Residual Estático, a diferencia del residual dinámico es que tanto el valor de venta del producto inmobiliario como los costos, gastos y utilidades a sustraer para obtener el valor del suelo, son considerados con valores actuales.

Ambos métodos parten de la consideración de ingresos y gastos con valores actuales. El método residual estático puede ser el más apropiado para calcular valores en zonas consolidadas por la edificación en las que todo se encuentra urbanizado, donde generalmente existe un mercado del que, con las correcciones necesarias, deducir valores del suelo.

Esta técnica tiene en cuenta el valor de mercado de la edificación proyectada con el mejor y más alto uso del terreno (Método de comparación directa de Mercado para edificaciones nuevas), a la que se le resta el costo de la edificación y utilidad del promotor (Método del costo de Reposición) quedando así un residuo que equivale al valor del bien.

Su principal problema radica en que es necesario efectuar una prefactibilidad técnico-económica de una edificación hipotética que le dé el mejor y más extensivo uso posible al terreno, conforme al mercado y con seguimiento estricto de las normas urbanas.

5.3.1 MÉTODO DE LA CAPACITACIÓN DE RENTAS

Se basa en el principio de anticipación, siendo aplicable a toda clase de instalación susceptible de producir beneficios futuros.

Tiene por objeto producir una estimación del valor de un inmueble en función de su capacidad de producir ventas o rendimiento por alquiler o arrendamiento.

Su principal problema radica en que se precisa dominar y estratificar adecuadamente el mercado de inmuebles tanto en ventas como en alquiler.

Además, se debe conocer detalladamente el comportamiento de la transformación de los rendimientos brutos en netos y los tipos de descuento en época de inflación.

Los estudios económicos de impacto socio-cultural realizados a nivel internacional acerca de esta temática han estado en su mayoría dirigidos a la estimación del valor económico de elementos del patrimonio histórico-cultural, empleando el concepto de Disposición A Pagar (en adelante DAP), que representa la cantidad de dinero que un consumidor pagaría por el uso o goce de un bien de patrimonio.

La obtención de la DAP se puede realizar utilizando diversos métodos, como el Costo del viaje, Precios hedónicos, Valoración contingente (siendo este el más utilizado por la mayoría de los economistas), Análisis conjunto, etc.

5.4 MÉTODO DEL COSTO DE VIAJE

Con este procedimiento se trata de estimar “el valor del patrimonio cultural a través de los costos del desplazamiento desde el lugar de origen del individuo hasta el emplazamiento donde se encuentra el bien del que se va a disfrutar,

considerando que el público que visita un lugar está, al menos, dispuesto a sufragar los costos de viaje necesarios para visitarlo” (Herrero, 2001).

El resultado que se obtenga se comprende como un valor mínimo, ya que el individuo está dispuesto a pagar, al menos, esos costos del desplazamiento para disfrutar del bien.

5.5 MÉTODO DE PRECIOS HEDÓNICOS

Para este tipo de bienes, el método de precios hedónicos tiene la finalidad de determinar la medida en que las distintas características del bien participan en su precio de mercado y discriminar, de esta forma, su importancia cuantitativa.

Por tanto, pretende extraer el precio implícito de cada característica. Por ejemplo, el cálculo de la ponderación que significa vivir en un entorno patrimonial protegido y bien cuidado, sobre la formación del precio de las viviendas del centro histórico. Así, el precio de una vivienda puede variar de una zona a otra.

El valor de un bien inmueble no solo está determinado por sus características estrictamente residenciales, comerciales, institucionales, también por los complejos procesos de inversión, especulación y arbitraje que tienen lugar con el crecimiento y desarrollo urbano de las ciudades, con la congestión de las áreas urbanas inducida por el mayor poblamiento y el crecimiento de la edificación con las políticas de regulación urbana que implementan la autoridad entre otros.

La teoría de precios hedónicos pretende explicar el valor de un bien raíz, entendido como un conjunto de atributos (superficie, aptitud del suelo, calidad de la construcción, diseño interior y exterior, zonas verdes, ubicación, características del entorno etc.), en función de cada uno de ellos, obteniendo sus respectivas valoraciones y, por ende, demandas implícitas.

En otras palabras, la teoría permite identificar la importancia relativa de cada atributo en el valor asignado por el mercado a un bien raíz, mediante lo cual es posible determinar cómo cambiara dicho valor al variar la cantidad y la calidad en que se encuentra presente cada uno de estos atributos, y consecuentemente predecir precios.

La metodología utilizada consiste en construir un modelo econométrico que explicita la relación funcional entre el precio del bien raíz y sus respectivas características, dotarlo de información estadística y regresarlo, procesando luego los resultados de manera de estimar la valoración implícita por cada atributo.

Expresión del modelo

La metodología estándar proporciona una ecuación hedónica de precios que capta el efecto de los distintos atributos individuales de un inmueble en la determinación del valor de su mercado.

La forma general del modelo utilizado es el siguiente:

$$P = f(I, V, U, Z, S, E; w)$$

La variable P corresponde al precio del bien raíz.

Los argumentos de la ecuación hedónica se agrupan de la siguiente manera:

I: Características inherentes al inmueble (áreas de terreno y construcción, usos del suelo, aspectos arquitectónicos, diseño interior, equipamiento, calidad de los materiales, etc.).

V: Características del entorno (nivel socio económico, seguridad, etc.).

U: Características de Ubicación (Zona residencial, industrial, accesibilidad y distancia a los centros de importancia)

Z: Aspectos Normativos (Densidades, índices y usos del suelo permitidos)

S: características determinadas por el nivel de equipamiento exterior, servicios públicos e infraestructura que recibe el inmueble)

E: Externalidades, presentes en el entorno en que se encuentra el bien raíz (actividades contaminantes, zonas verdes, vertederos de desperdicios, etc.).

W: Conjunto de parámetros que acompañan a cada atributo y que constituyen los precios implícitos de cada característica del inmueble.

La principal limitación del método radica en que para obtener unos resultados fiables, es necesaria la aplicación de la cláusula de ceteris paribus², lo que raramente ocurre.

Otra limitación, es que ofrecen una perspectiva estrecha, basada frecuentemente en supuestos discutibles acerca de cómo medir el valor social del patrimonio.

5.6 MÉTODO DE VALOR CONTINGENTE (MVC)

Como los supuestos esenciales requeridos por los dos procedimientos enunciados anteriormente en muchos casos no se cumplen suficientemente en la práctica, la mayor parte de los economistas ha utilizado la valoración contingente, método que ocupa un papel cada vez más preponderante en la valoración económica de bienes no mercadeables en general.

Este método se puede definir como una técnica de muestreo, diseñada para abordar desde una perspectiva empírica, este tipo de técnicas es un instrumento de generación de datos y se constituye en una herramienta de obtención de información por encuesta.

Mediante estas encuestas se puede determinar los precios que los usuarios estén dispuestos a pagar (**DAP**)

² En economía, ceteris paribus es un recurso metodológico al que se recurre para aislar la influencia que alguna variable en particular ejerce sobre un fenómeno que esté condicionado por muchos factores.

Este método persigue obtener mediante un cuestionario, la máxima DAP, en unidades monetarias, que el entrevistado otorga al bien que se está valorando en dicho estudio. En ese cuestionario se crea un mercado hipotético (donde la oferta viene representada por la persona que entrevista y la demanda por la entrevistada), dentro de un escenario realista y creíble, o sea, que se aproxime a las condiciones de un mercado real.

El MVC se ha convertido en un método muy difundido en la valoración española en casos de inexistencia de mercado, siendo cada vez más considerable el número de aplicaciones.

A continuación se describen las características de un experimento de MVC:

1. Desarrollo de Estudio: En esta fase se precisan los objetivos, además se determina el ámbito de mercado y allí se elige la población que se incluirá en la encuesta, se describe el bien inmueble a valorar y se desarrolla el formato de las preguntas de valoración.
2. Estructuración y Desarrollo: En esta fase se diseña el instrumental de encuesta a realizar y el desarrollo de la logística del ejercicio. en esta fase se aborda la organización del muestreo.
3. Recolección de datos: En esta fase se recolectan los datos, previa realización de un estudio piloto.
4. Análisis y Presentación de informes: Esta la última fase del estudio consistente el análisis de los datos obtenidos y la presentación de informes sobre los resultados, para estimar la cantidad de respuestas validas, elemento esencial del análisis estadístico.

No obstante, como cualquier metodología económica, la valoración contingente tiene sus limitaciones.

En primer lugar, se puede mencionar el hecho de que puede haber quien oculte su voluntad de pagar pensando que, aunque no pague nada, ese bien será conservado gracias a las contribuciones de otros.

Además, el carácter hipotético de la pregunta, aun cuando la lógica de la simulación sea congruente, puede ser motivo de que los encuestados no se tomen en serio y no expresen su valoración real. A su vez pueden aparecer sesgos derivados de no decir lo que se piensa por las posibles repercusiones negativas, o sea, expresar la satisfacción moral por pagar en lugar de la verdadera DAP.

Se asume como limitación el hecho de que la intensidad de preferencias está mediatizada por el poder adquisitivo de los visitantes, desde el momento en que aquélla se expresa en términos de voluntades de pagos monetarios, y no todo el mundo tiene la misma disponibilidad de renta. Consecuentemente, el mercado de patrimonio histórico así construido, reflejaría las preferencias de la sociedad, en función de cómo sea la distribución de la renta.

5.7 MÉTODO DE PLEBISCITOS

Consiste en combinar la valoración de los bienes con la simultánea decisión política a través de la realización de plebiscitos populares. Propone la realización de estos en las comunidades sobre propuestas detalladas de ranking y financiamiento de proyecto de adquisición, conservación y restauración de bienes culturales.

Este método incorpora lo que en los últimos años tanto en países desarrollados como en países del tercer mundo, un aumento en las prácticas de los mecanismos de democracia directa (Plebiscitos y/o /referéndum).

Su efectividad depende de que se cumplan las condiciones exigentes de información y participación ciudadana.

La fortaleza de todos estos métodos de valoración radica en descubrir lo que los ciudadanos estarían dispuestos a pagar por el valor de uso y los efectos intangibles del patrimonio histórico; pero sería incorrecto pretender mucho más de ellos, pues todavía existen dificultades que limitan la trascendencia y utilidad de los resultados.

Sin embargo, no se debe deducir que su contribución sea irrelevante, sino todo lo contrario: se ha abierto un campo de estudio muy fecundo para el razonamiento teórico y la verificación empírica.

Entre las limitaciones que se pueden enumerar, están la tendencia a dejar fuera otros elementos que están más allá de la generación de ingresos o el empleo, específicamente los valores de no uso del patrimonio histórico-cultural (opción, legado y existencia), que resultan ser muy importantes a la hora de tomar decisiones sobre conservación y mantenimiento de un bien patrimonial.

Esto puede ser peligroso pues podría ocurrir que, por ejemplo, una edificación histórica no generase ingresos considerables y el hecho de guiarse solamente por los resultados del estudio de impacto lleve a desatenderlo en términos de conservación, al no tener un impacto sustancial, y sin embargo, un estudio más completo que tuviera en cuenta los valores que le conceden los habitantes de la localidad, como señal de identidad, podría demostrar todo lo contrario³.

³ Siguiendo esta línea puede inferirse que un bien patrimonial que tenga un alto impacto económico tiene un alto valor económico, social y cultural. En este sentido podrían tomarse las mediciones de impacto como alternativa de valoración económica, social y cultural. El problema con este supuesto es que lo contrario no es cierto: un bajo impacto económico

Como se induce de forma general, ninguna de estas técnicas es perfecta; sin embargo, utilizadas adecuadamente, en función de las particularidades del estudio en cuestión, pueden dar datos importantes sobre los valores de uso y no uso asignados al patrimonio histórico-cultural y así contribuir en la toma de decisiones que, de otro modo, sólo se basarían en razones puramente financieras.

Los métodos de valoración deberían estar basados en enfoques complementarios que comprendan, por una parte, iniciativas por parte de los gobiernos locales y especialistas y, por otra, iniciativas ascendentes que involucren la participación, concientización y educación de la población.

6. MÉTODOLÒGIA INTERNACIONAL DE VALUACIÓN DE INMUEBLES PATRIMONIALES

El acto de estimación monetaria de bienes inmuebles patrimoniales debe ser formulado por personas ampliamente capacitadas para ello, con habilidades para combinar el conocimiento de los procedimientos modernos de la valuación inmobiliaria, con los fundamentos técnicos y teóricos de la arquitectura, lo cual incluye el conocimiento de las corrientes, tendencias, fenómenos arquitectónicos y clasificación de elementos arquitectónicos característicos, así como la capacidad de descripción y manejo del lenguaje.

Por ejemplo, la valuación de los inmuebles catalogados en México ha estado restringida en su aplicación por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, razón por la cual no está considerada como parte del desempeño cotidiano del profesional de la valuación, limitando así su desarrollo y difusión.

no significa que no pueda existir una alta valoración económica, social y cultural que amerite que el patrimonio sea protegido por las autoridades (Jaramillo, 2004).

Sin embargo, las condiciones actuales de los profesionales de la valuación han presentado un cambio significativo al contar con el fundamento académico que las instituciones de enseñanza superior le han conferido al establecer programas de postgrado en materia de valuación, abriendo caminos nuevos y diversos en el campo de la investigación, motivando el interés y estableciendo métodos aplicados en áreas diversas, como es el objetivo de este proyecto.

6.1 MÉTODO VALCAP⁴

Para valorar los inmuebles de interés histórico-artístico, el Método VALCAP ha encontrado una manera de catalogarlos primeramente en dos grande grupos en función de su capacidad económica de producción, y son:

a) Inmuebles que por su uso o destino, no producen o no pueden producir renta, estén necesitados o no de reparaciones. Son inmuebles que por sus características no son susceptibles de explotación comercial y por lo tanto no producen renta, o si la producen, es con carácter marginal y en ningún caso ligada al valor del inmueble. Este grupo comprenderá los templos (catedrales, mezquitas, ermitas, etc.) museos, conventos, castillos, puentes, murallas, etc.

b) Inmuebles que por su uso o destino, producen o pueden producir renta, estén necesitados o no de reparaciones. En este grupo estarán los edificios de viviendas, fábricas, almacenes, comercios, etc.

Los inmuebles comprendidos en el grupo b), aunque con características especiales, se encuentran dentro del mercado inmobiliario y **por tanto le son aplicables todos los procedimientos de tasación, tanto del suelo que ocupan por repercusión sobre construcción**, como de ésta.

La peculiaridad que introduce su carácter histórico-artístico se traduce en una mayor apreciación del valor de la construcción según su calidad, antigüedad y

⁴ <http://www.valcap.es/html/tasaciones%20inmobiliarias/inmuebles%20historicos>

estado de conservación, junto con una depreciación por los mayores gastos de conservación que suele conllevar el mantenimiento, sin poder efectuar obras de ampliación ni mucho menos demoliciones parciales o totales. Estos inmuebles pueden ser valorados con criterio de mercado.

Del grupo a) puede decirse que casi todo es propiedad del Estado, Iglesia, Fundaciones, etc. Dada la singularidad de los edificios de este grupo, no se deduce en ningún momento de mercado inmobiliario.

Para la determinación del valor intrínseco de un inmueble de estas características, no es posible el apoyo en valores de mercado, pues se encuentran fuera de él. Debemos establecer la valoración sobre conceptos objetivos y razonados de cada uno de los elementos que se integran en el edificio.

A la hora de efectuar la valoración de estos inmuebles tendremos en cuenta los siguientes elementos de valor:

- a) Valor del suelo.
- b) Valor de obras de arte y mobiliario.
- c) Valor de mobiliario adaptado.
- d) Valor de la construcción.
- e) Valor histórico.
- f) Valor de las obras de reparación: Obras de conservación, Obras de consolidación, Obras de restauración, Obras de rehabilitación

6.2 MÉTODO ANGELÓPOLIS⁵

Uno de los métodos aplicados a la valoración económica de los inmuebles antiguos es el que denominamos Angelópolis, el cual ofrece una clasificación a partir de la identificación de los edificios en primera instancia, ubicándolos en el

⁵ Arellano Ocampo, Rafael y Arellano Merino, Maribel. Avalúo para CABIN. Puebla. 2001.

siglo de su creación y que por sus componentes físicos en la calidad ornamental y su importancia arquitectónica son superiores al resto de su época, asegurando un conocimiento historiográfico en torno a él que determine hechos relevantes en su devenir.

También son considerados los inmuebles que no cuenten con elementos constructivos de gran valor ornamental, pues también son testigos de vivencias del pasado que permiten identificar épocas determinadas y forman parte del contexto urbano.

Como complemento de la valoración se considera el estado de conservación en que se encuentra el inmueble, debiendo ser identificadas las intervenciones de las que haya sido objeto durante su historia, siendo causa de esto modificaciones al diseño original o sólo con el fin de conservar en buen estado sus elementos constructivos. En síntesis se establece el método y sus principios de valoración en la siguiente tabla:

TABLA ANGELÓPOLIS							
Valor Estimativo del Inmueble							
	Clasificación	Siglos					Estado de Conservación
		XX	XIX	XVIII	XVII	XVI	
Elementos de Construcción	"A"	1,20	1,50	2,00	2,00	3,00	Original
		1,15	1,20	1,50	1,50	2,50	Restaurado
		1,10	1,15	1,20	1,50	2,00	Reconstruido
		1,05	1,10	1,20	1,50	2,00	Deteriorado
	"B"	1,03	1,10	1,15	1,20	1,50	Original
		1,02	1,05	1,10	1,20	1,50	Restaurado
		1,01	1,03	1,05	1,10	1,20	Reconstruido
		1,00	1,02	1,03	1,10	1,20	Deteriorado
	"C"	1,00	1,01	1,03	1,05	1,10	Original
		1,00	1,00	1,02	1,03	1,10	Restaurado
		0,08	1,00	1,01	1,02	1,03	Reconstruido
		0,60	0,80	1,00	1,01	1,02	Deteriorado

- "A" Son aquellas que disponen de elementos arquitectónicos relevantes, adornos en sus fachadas e interiores y que en algunos casos fueron propiedad de personas importante. Son edificios que en su momento histórico fueron relevantes, así como auténticos, factores importantes que le otorga mayor categoría.
- "B" Son aquellos que tiene elementos arquitectónicos menos importantes y que sus Fachadas son pobres en herrería, portones, adornos de piedra o argamasa, etc.
- "C" Son casos muy simples en sus fachadas e interiores y que solo están como parte o relleno de un contexto urbano de la zona, pero no tiene relevancia, sino solamente años.

M. en V. Rafael Arellano Ocampo

M. en V. Maribel Arellano Merino

Fuente: Monumentos Catalogados INAH

Aplicación del Método

Para la aplicación del método Angelópolis se debe tener en cuenta una tabla de doble entrada en donde se realiza una clasificación de inmuebles A, B Y C ,que consideran básicamente la relevancia de los componentes Arquitectónicos del bien inmueble, de igual manera contempla el estado de conservación del mismo y lo cataloga en Original, Restaurado, Reconstruido y Deteriorado, además establece una categorización en el tiempo ubicando el inmueble en el siglo en el cual fue construido y le asigna un valor que es el que se convierte en el factor multiplicador al resultado del avalúo obtenido por el método tradicional.

6.3 MÉTODO DE MATRIZ DE COEFICIENTES⁶

La siguiente metodología para la valuación de inmuebles catalogados o con un valor histórico consiste en determinar un coeficiente o porcentaje de incremento al valor físico obtenido del bien estudiado mediante la elaboración de una matriz de doble entrada que permita cruzar los datos relativos obtenidos, por un lado a la categoría asignada al bien y por otro, una clasificación en donde están contenidos: datación, estado físico, estilo, etc. Las siguientes son las caracterizaciones:

⁶ Susunaga, Rubén y Susunaga, Gabriela. Aplicado a Avalúos. Quintana Roo. 2002.

1. Monumento histórico por ley
2. Museos históricos relevantes por ley
3. Inmueble de valor histórico ambiental
4. Inmueble de valor artístico relevante
5. Inmueble de valor artístico ambiental
6. Edificación actual armónica
7. Edificación no armónica

La clasificación se refiere a las características físicas de la construcción, dividiéndolas en categorías y sub-categorías correspondientes a la parte horizontal de la matriz, ya a las cuales les será aplicado el rango de valor que les corresponda, de acuerdo a lo obtenido en la investigación y el levantamiento de datos. A la clasificación corresponden:

2. Estado físico de la edificación:

- a) Bueno
- b) Regular
- c) Malo
- d) Ruinoso

3. Alteraciones:

- a) Íntegro
- b) Modificado
- c) Alterado en su totalidad

4. Corriente estilística:

- a) Maya
- b) Popular o Vernácula
- c) Neoclásico
- d) Neogótico

- e) Eclético
- f) Art Nouveau
- g) Neomudéjar
- h) Neocolonial
- i) Neoindigenista
- j) Regionalista
- k) Art Deco
- l) Funcionalista
- m) Moderna

5. Datación:

Siglo VII al X

Siglo XVI

Siglo XVIII

1800 – 1850

1850 – 1900

1900 – 1920

1920 – 1940

1940 – 1960

6. Uso original:

- a) Habitación
- b) Comercio
- c) Servicios
- d) Institucional
- e) Industrial
- f) Otros
- g) Sin uso

7. Niveles de edificación: 1, 2, 3, 4, 5, y mayor a 5

8. Niveles de intervenciones:

- a) Conservación
- b) Restauración especializada
- c) Adaptación controlada
- d) Adaptación a imagen urbana
- e) Sustitución controlada

Calculo del Coeficiente

Se debe conformar una tabla de doble entrada en donde a cada uno de los aspectos contemplados se les asigna un valor numérico y se multiplican los índices obtenidos en cada clasificación (fila horizontal), que en total suman ocho y al resultado obtenido se le denominará:

Coeficiente de incremento de bienes catalogados

Para obtener el resultado, finalmente se multiplicará el coeficiente obtenido por la cifra obtenida en el avalúo por el *Método Físico o Directo*, y el producto de esta operación será el valor estimado.

En este método la asignación del valor es subjetiva y la matriz para determinación del coeficiente debe ser construida por el evaluador.

6.4 MÉTODO GRUPO TINSA⁷

La valoración de inmuebles con interés histórico-artístico presenta grandes dificultades debido a la peculiaridad del bien cuando se quiere valorar con criterios artísticos o estéticos sobre añadidos.

En el cálculo del valor confluyen multitud de variables, tanto cualitativas como cuantitativas, en un mercado muy distinto al de viviendas residenciales, debido entre otros motivos, a las escasas y esporádicas transacciones y también a la

⁷ Rodríguez, J.A., Blasco, A. y Guijarro, F. Universidad Politécnica de Valencia. Avalúo para grupo TINSA. España. 2003.

legislación vigente sobre este tipo de inmuebles catalogados en el patrimonio histórico.

El método consiste en la aplicación del énfasis factorial a la información de partida, mediante la técnica de componentes principales, con el fin de sintetizar al máximo esta información, y a partir de la regresión de estos componentes, que son combinaciones lineales de las variables iniciales, estimar el posible valor de mercado del inmueble.

Al pretender alcanzar un valor considerado subjetivo (pero racional), se sigue la clasificación de todos los factores que se consideran estimadores de su valor y se establece su comparación con otras propiedades especiales, semejantes, integradas en un mercado especial, de las cuales se conoce su valor de transacción o bien su valor de oferta.

Para la obtención del valor histórico-artístico de un inmueble singular se considera como método más apropiado el analógico. Debido a esta metodología se puede considerar, para la obtención del valor del activo en cuestión, un amplio número de características de otros inmuebles testigo, todas ellas a priori necesarias para la estimación del valor.

Para la aplicación de esta metodología, en primer lugar es necesaria la elaboración de una base de datos propia en la que se recoja la mayor cantidad de información posible de distintos inmuebles testigo. A continuación se presenta una serie de posibles variables exógenas o explicativas a considerar, clasificadas según hagan referencia al entorno, a la construcción y al interés cultural.

6.4.1 Variables Referentes Al Entorno:

- **Ubicación:** Localidad y provincia donde se encuentra el inmueble.

- **Localización:** Describe la categoría económica, geográfica e histórica del municipio.
- **Accesibilidad:** Se pretende medir la calidad de los accesos al inmueble (tipo y estado de conservación de las carreteras).
- **Grado de urbanización:** Es la calidad urbanística en cuanto a la anchura de calles, infraestructuras, posibilidad de estacionamiento, densidad de casas y de población, etc. Destaca la importancia del ambiente urbano como parte de las propias cualidades del monumento.
- **Demanda:** Trata de explicar con valores media la situación del mercado en el lugar de localización de cada inmueble.
- **Paisaje:** Vistas o panorámicas que domina el sitio
- **Turismo:** Entorno (marítimo, rural, etc.).
- **Tráfico peatonal:** En la zona.

6.4.2 Variables Referentes A La Construcción:

- **Metros construidos:** Superficie construida total (en m²).
- **Metros de terreno:** Superficie de la parcela (en m²).
- **Integración paisajista:** Describe el nivel de adecuación del inmueble con su entorno.
- **Tipo de construcción:** Determina la funcionalidad original del inmueble: vivienda rural, urbana, religiosa, militar, etc.
- **Año de construcción:** Del inmueble.
- **Nivel arquitectónico:** Variable que refleja la calidad de los materiales y el diseño arquitectónico.
- **Rehabilitación:** Adaptaciones y mejoras.
- **Funcionalidad:** Capacidad de utilización y mantenimiento.
- **Número de habitaciones.**
- **Número de baños.**
- **Usos alternativos:** Posibilidad de otros usos (hotel, apartamentos, explotación agraria, etc.).

- **Jardines o propiedad:** Calidad y composición de los jardines.
- **Estado de conservación:** Nivel de mantenimiento en estado de eficiencia, en condición de ser utilizado.

6.4.3 Variables Referentes Al Interés Cultural:

- **Años de parte histórica:** Edad de elementos artísticos que pueda tener el inmueble.
- **Rareza geográfica:** Determina la escasez o abundancia de inmuebles de similares características en la zona.
- **Impacto social:** Importancia representativa par los habitantes.
- **Interés artístico:** Define la peculiaridad en la composición, el diseño y la ejecución del bien.
- **Porcentaje artístico:** Porcentaje de la parte artística con respecto al conjunto inmobiliario.
- **Acontecimientos históricos:** Da cuenta de los hechos relevantes que han tenido lugar en el inmueble, como puede ser la firma de importantes tratados, residencia o visita de personajes ilustres.
- **Atributos:** Variable endógena o variable a explicar, considerando lo religioso, cultural, social, político, artístico, intelectual, académico, estético, turístico o científico.
- **Valor global:** Valor del inmueble en su conjunto.

De la existencia de más o menos variables relacionadas, dependerá el tipo de bien que se pretende valorar. La aplicación del método de reposición no es aplicable para estos bienes puesto que el movimiento de depreciación se puede apartar radicalmente de un comportamiento físico normal. El deterioro físico no suele ser determinante en ellos por su relieve cultural e histórico, que tiene más repercusión en la determinación de su valor.

La metodología propuesta permite estimar el posible valor de mercado de un bien de interés cultural mediante el empleo de valores analógicos, sin necesidad de conocer el valor de mercado, tan poco transparente en estos casos. También permite detectar qué variables no son influyentes en la explicación de la variabilidad de la variable dependiente.

Por último es importante destacar que aunque este método expresa las variables como tal para la realización de avalúos de bienes inmuebles patrimoniales no los concreta en un modelo, que nos permita su aplicabilidad.

7. ESTUDIO PUNTUAL DE CASO 1: AVALÚO COMERCIAL PREDIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL UBICADO EN BOGOTÁ D.C. LA CANDELARIA - CENTRO - CARRERA 5 N° 12 C - 40.

El propósito de la aplicación de una metodología foránea, en dos estudios de caso, es el de mostrar la diferencia aplicativa de métodos valuatorios para bienes inmuebles patrimoniales, con el que utilizamos en nuestro caso particular y que se encuentra normado en el Decreto 1420/98 art. 21 numeral 7 que dice: “ Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.

Como podemos observar que en la metodología actual no se tienen en cuenta factores considerados en el método Angelópolis como son:

- No ubica de manera específica la edificación en el tiempo (siglo y año), en el que fue construido el bien inmueble.
- No considera de manera puntual los componentes físicos en calidad ornamental, del bien inmueble, si no de manera implícita ya que sostiene que la construcción se valora a partir de su costo de reposición, lo que en algunos casos puede obviar algunos elementos arquitectónico pertenecientes a la edificación.

Por lo tanto la aplicación del método Angelópolis busca dar ese valor agregado del componente histórico, para tal efecto se realizan dos avalúos comerciales de acuerdo a los requerimientos técnicos consignados en el Decreto 422 de 2000 y la Resolución IGAC 620 de 2008 los cuales se encuentran debidamente explicados a continuación y al resultado obtenido se le aplica el factor obtenido del método Angelópolis.

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial urbano en la ciudad de Bogotá D.C., - Colombia, solicitado para efectos contables.

TIPO DE INMUEBLE

Casa de Conservación Arquitectónica, de estilo republicano, donde funciona la Alcaldía Local de La Candelaria.

DIRECCIÓN

CARRERA 5 N° 12C - 40.

CHIP

AAA0032NWWF.

CÉDULA CATASTRAL

14 4 29.

CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL

La Catedral, Sector Catastral 003110.

DESTINO ECONÓMICO

Dotacional, Servicios Urbanos Básicos de la Administración Pública.

7.2 INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO

Fondo de Desarrollo local de La Candelaria.

Fuente: Certificado de tradición y libertad del inmueble.

TÍTULO

Compraventa. Escritura Pública No. 942 de diciembre 12 de 1995, de la Notaría 57 del Círculo de Bogotá.

Fuente: Certificado de tradición y libertad del inmueble de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

MATRÍCULA INMOBILIARIA

50C-1237158

Fuente: Certificado de tradición y libertad del inmueble.

7.3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El sector catastral La Catedral se encuentra ubicado en el centro de la ciudad de Bogotá D C., hace parte de la localidad 17, llamada La Candelaria y se encuentra delimitado por los siguientes sectores catastrales y corredores viales:

Por el Norte: Veracruz (003109), AV Jiménez AC 13.

Por el Oriente: Las Aguas (003103) y La Concordia (003104), KR 3.

Por el Sur: Centro Administrativo (003106) CL 11.

Por el Occidente: La Capuchina (003108), AK 10.

ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El centro de la ciudad de Bogotá se caracteriza por su carácter dinámico, donde se puede observar una actividad económica mixta en donde se encuentran varios tipos de usos a saber: el residencial, el comercial y de servicios, el cultural y el de servicios de la administración pública.

El centro histórico de Bogotá es uno de los mejor preservados en Latinoamérica, se caracteriza por las construcciones de tipo colonial y republicano, con ventanas enrejadas, portones tallados, techos de tejas rojas de barro tipo español, y aleros.

Además muchas de sus calles se conservan adoquinadas y algunas empedradas, típicas de la época de la colonia.

El uso residencial se encuentra en modalidad unifamiliar y multifamiliar, la primera en edificaciones de hasta dos pisos con edades superiores a los 70 años y la segunda en edificaciones de hasta 10 pisos de especificaciones constructivas medias y equipamiento comunal sencillo. El uso de comercio y servicios se encuentran en edificaciones adaptadas para tal fin con edades superiores a los 70 años. Dentro del uso cultural se pueden observar iglesias y museos, los cuales en su mayoría se catalogan como bienes de interés cultural, ya que se caracterizan por ser representativos de la época de la colonia y de la república.

Los servicios de la administración pública, cuentan con una gran importancia dentro del sector, tanto así que allí se ubican el centro del gobierno nacional y distrital, alrededor de la plaza mayor conocida hoy como Plaza de Bolívar, en donde se destacan inmuebles como El Capitolio Nacional (sede de Congreso de la República de Colombia). El Palacio de Justicia (sede de la Corte Suprema de Justicia) y El Palacio Liévano (sede de la Alcaldía Mayor de Bogotá).

A su vez, dentro del sector se encuentran importantes edificaciones, como son la casa de la Catedral Primada, la Iglesia de San Ignacio, el Museo Arqueológico, la Universidad Autónoma de Colombia, el Teatro Colon, el Palacio de San Carlos, la Iglesia Señora del Carmen, la Biblioteca Luis Ángel Arango, la Casa de La Moneda y el Museo Militar, entre otros.

ACTIVIDAD EDIFICADORA

Por tratarse de un sector antiguo donde la mayoría de los inmuebles se encuentran catalogados como de conservación arquitectónica o bienes de interés cultural, en él no se observa una gran actividad edificadora de obra nueva, pero si

se observa una actividad edificadora de restauración y adecuación de las estructuras antiguas para su funcionamiento como viviendas, oficinas, museos etc.

ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA

Según el Decreto 291 del 26 de junio de 2013, Por el cual se actualiza la Estratificación Socioeconómica para el Distrito Capital, la manzana donde se localiza el predio objeto de avalúo se inscribe dentro del estrato socioeconómico dos (2). Se aclara que esta clasificación solo aplica para predios residenciales, por tanto el predio objeto de avalúo al presentar un uso diferente al residencial, no aplica el estrato.

VÍAS DE ACCESO

Las principales vías de acceso a este sector son: la Avenida Fernando Mazuela (AK 10ª) provista de dos calzadas y cuatro carriles, con separador central, en este momento la Avenida Carrera 10ª se encuentra en obras de adecuación para el Sistema de Transporte Masivo Transmilenio; la Avenida Alberto Lleras Camargo (AK 7ª), la cual cuenta con una calzada de tres carriles y se encuentra en buen estado de conservación. Estas son vías tipo V-2, que pertenece al sistema de la malla arterial principal de la ciudad y corresponde al sub sistema Metropolitano y el Eje Ambiental de la Avenida Jiménez (AC 13), por el cual transita el Sistema de Transporte Masivo Transmilenio.

Otras vías importantes son las Carreras 3ª a la 6ª y las Calles 6 a la 11, las cuales son en su mayoría vehiculares de una calzada y de un carril, se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento, en algunos tramos están en material de adoquín o empedradas y están clasificadas dentro del circuito interbarrial.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Debido a la ubicación de este sector dentro del contexto de la ciudad, la zona goza de todas las garantías de infraestructura urbana, necesarias para el apropiado desarrollo del uso que presenta; posee un completo cubrimiento de redes de servicios públicos básicos como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y teléfono, además de servicios complementarios como alumbrado público, recolección de basuras y redes de televisión por cable, entre otros.

Además se encuentra a pocos metros de la Plaza de Bolívar, el Parque del Renacimiento y del eje ambiental de la Av. Jiménez que hacen parte del equipamiento del sector.

7.4 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De conformidad con el Decreto 190 de 2004 (por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los decretos distritales 619 de 2002 y 469 de 2003) y según el plano de Usos del Suelo Urbano y de Expansión, el predio posee la siguiente reglamentación:

NORMATIVA URBANÍSTICA	UPZ 94 La Candelaria Decreto N° 492 de 2007	
SECTOR NORMATIVO	6	Seis
SECTOR		Candelaria Comercial
TRATAMIENTO URBANÍSTICO		Conservación
MODALIDAD		Sector de Interes Cultural Sector Antiguo
ÁREA DE ACTIVIDAD		NA
ZONA		NA
SUBSECTOR DE USO		Único

SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD		Único
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3	La altura del plano de fachada será determinada por el costado de manzana donde se ubique. El planteamiento de la altura se definirá a través del anteproyecto que se presente para su aprobación por parte del I.D.P.C y el Ministerio de Cultura.
ANTEJARDÍN (Metros)	0	No se exige
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		Resultante de aplicar el Índice de ocupación, los aislamientos y el número de pisos permitido.
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0.70	
 AISLAMIENTO LATERAL		Para casos en los que la sacramentación del costado de manzana sea irregular, se deberá dar continuidad a la línea de demarcación, planteando empate con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3 metros respetando las áreas libres de predios colindantes; en ningún caso se pueden generar culatas. Para el caso en que la sacramentación del costado de manzana sea regular, se deberá dar continuidad a la línea de demarcación en toda la extensión del paramento del frente de manzana sin permitir avances o retrocesos.
 AISLAMIENTO POSTERIOR		Se exige a partir del nivel del terreno y no puede ser cubierto. Para

		edificaciones de 1 a 3 pisos : 3,00 m, para edificaciones de 4 a 6 pisos: 4,00 m y para edificaciones de 7 pisos en adelante 5,00 m.
SOTANO		Se permite.

La Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 94 La Candelaria, se encuentra reglamentada mediante decreto 492 del 26 de octubre de 2007, publicado en la Gaceta Distrital Edición 482 de 21 de noviembre de 2007.

Según el cuadro No 1 (Indicativo de usos del Área de Actividad Central) del decreto 492 de 2007, reglamentario de la UPZ 94, de Usos Permitidos del Sector Antiguo, el subsector al que pertenece el predio de la referencia se le permite desarrollar los siguientes usos:

USOS PRINCIPALES

Comercio de escala vecinal, zonal y urbano, servicios personales de escala vecinal, zonal, urbano y metropolitano.

USOS COMPLEMENTARIOS

Vivienda, y servicios empresariales de escala zonal, urbano y metropolitano.

USOS RESTRINGIDOS

Equipamientos colectivos de todas las escalas, servicios urbanos básicos de todas las escalas, comercio de escala metropolitano y servicios de alto impacto de escala urbano.

Adicionalmente, según el Decreto 678 de 1994, por medio del cual se reglamenta el Acuerdo 6 de 1990 y se asigna el Tratamiento Especial de Conservación Histórica al Centro Histórico y a su sector sur del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones, el inmueble se encuentra en categoría de Conservación B: INMUEBLE DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA, Son aquellos que por sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos o de contexto, los cuales deben tener un manejo especial de conservación y protección.

7.5 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

UBICACIÓN

Se trata de un predio medianero, ubicado al costado oriental de la Carrera Quinta entre la Calle 12C y la AC 13.

LINDEROS

Norte: En longitud de 12,50 metros con el predio identificado con la nomenclatura KR 5 12C 54, en longitud de 19,10 metros con el predio identificado con la nomenclatura KR 5 12C 60/62/64/66 y en 14,50 metros con el predio identificado con la nomenclatura AC 13 4 77.

Sur: En longitud de 21,20 metros con el predio identificado con la nomenclatura KR 5 12C 04, en longitud de 8,40 metros con el predio identificado con la nomenclatura CL 12C 4 86, en 8,90 metros con el predio identificado con la nomenclatura CL 12C 4 76/78/80 y en 3,30 metros con el predio identificado con la nomenclatura CL 12C 4 70.

Oriente: En longitud de 13,40 metros con el predio identificado con la nomenclatura CL 12C 4 70 y en longitud de 11,50 metros con el predio identificado con la nomenclatura AC 13 4 73.

Occidente: En longitud de 14, 50 metros con la Carrera Quinta.

Fuente: Cartografía catastral urbana UAECD.

TOPOGRAFÍA

En el predio la topografía del terreno es inclinada, la pendiente oscila entre el 0% en el frente y el 7% en el fondo.

FORMA GEOMÉTRICA

El predio presenta forma poligonal de 8 lados, no semejable a una figura geométrica regular.

FRENTE

12,50 metros.

Fuente: Cartografía catastral urbana UAECD.

FONDO

El fondo se definió por el promedio de los costados de los predios colindantes y corresponde a 44,00 metros.

Fuente: Cartografía catastral urbana UAECD.

ÁREA TERRENO

Ochocientos setenta y seis metros cuadrados (876,00 m²)

Fuente: Sistema de Información Integral Catastral SIIC UAECD.

Nota: En el certificado de tradición y libertad aportado por el solicitante del avalúo, se encuentra registrada un área de terreno de 908,00 m². Teniendo en cuenta que se trata de un folio muy antiguo, para efectos de la realización del informe de avalúo, se trabajara con el área incorporada en el Sistema de Información Integral Catastral SIIC UAECD.

SERVICIOS PÚBLICOS

El predio cuenta con todos los servicios públicos básicos como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, además de otros complementarios como teléfono, alumbrado público y recolección de basuras, su funcionamiento es permanente y en buen estado.

7.6 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN

Se trata de una edificación de un piso de altura y semisótano. Según consulta realizada en el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, la construcción original data de finales del siglo XVII o principios del siglo XVIII, es una edificación representativa del estilo republicano, conformada por un acceso principal o zaguán, que comunica con el patio central, el cual está rodeado por pasillos, que permiten el recorrido y el acceso a todas las dependencias.

No se tienen datos precisos de la edad de la construcción, así como del tipo de intervenciones realizadas en los últimos años, pero según informaciones de funcionarios de la alcaldía local, la edificación fue restaurada parcialmente hace 17

años, cuando la casa fue adquirida para que allí funcionase la Alcaldía Local de La Candelaria.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

DESCRIPCIÓN	MATERIALES	ESTADO
Cimentación	Esta se supone en piedra (ciclópea) con mortero de cal o arcilla enriquecida con cal y la ausencia de grietas y humedades ascendentes hacen proveer su estado.	Regular
Estructura	Dadas las características y la época de la construcción se cree que los materiales de la estructura son: zapatas en madera, con muros de carga en adobe de buen tamaño.	Regular
Entrepisos	Durmientes en madera maciza, con listones de madera aserrada y lacada.	Regular
Fachada	Pañetada con cal y arena y algunas partes con cemento y pintada con color rojo tierra, se puede observar la portada en piedra, característica distintiva de las construcciones de la época	Bueno
Mampostería	Tapia y adobe, aunque se observan algunos muros posteriores a la construcción original, en ladrillo bloque	Regular
Pisos	En los corredores centrales y en los solares, se observa tableta de gres, tablón de arcilla y piedra. En la gran mayoría de las oficinas, se observa alfombra de tráfico pesado y en el área sobre el semisótano se observa listón de madera sobre durmientes de madera maciza.	Regular
Cubierta	Con estructura en madera maciza y teja	Regular

	ornamental de barro sentada en un mortero o torta de barro, sobre un lecho de chusque que sirve de riostra entre los pares que se descuelgan de las cumbreras.	
Iluminación	Artificial halógena y convencional y natural a través de los solares y ventanas bien distribuidas.	Regular
Cielo Raso	En pañete y pintura con detalles de época como plafones y cornisas en yeso.	Regular
Carpintería de Madera	Abunda por toda la casa, en las ventanas, balcones, soportes de la cubierta y algunos muebles empotrados, en los cuales se puede observar un trabajo de talla propio de la época.	Bueno
Carpintería metálica	Presente en la ornamentación utilizada para la protección del acceso principal y las ventanas.	Regular
Baños	Batería de baños con mobiliario estándar, pisos y muros en cerámica línea económica, 5 sanitarios, 6 lavamanos y orinal en porcelana (3), adicionalmente cuenta con un servicio para el público visitante con pisos y enchapes en cerámica línea económica. El despacho de la alcaldesa posee un baño al cual no se pudo acceder.	Regular
Cocineta	Con pisos en tableta de gres y enchapes en cerámica línea intermedia, con mesón y poceta en concreto, mobiliario sencillo.	Regular

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL

Semisótano: Originalmente concebido como caballerizas, en el día de hoy se adecuo como depósito donde funcionan el archivo, el almacén, las baterías de baños y una cocineta.

Primer piso: La construcción en el primer piso está conformada por un acceso principal que comunica con un solar de acceso o de descanso, desde el cual a través de unas escaleras en piedra se comunica con el zaguán principal y con el patio central, el cual está rodeado por pasillos, que permiten el recorrido y el acceso a todas las dependencias.

Se distribuye de la siguiente manera; 10 espacios de oficina, tres patios interiores cubiertos, salón de conferencias (Denominado salón de la democracia), despacho de la Alcaldesa local con baño privado y un baño para el público.

ÁREA CONSTRUCCIÓN

Ochocientos cincuenta y tres punto veinticinco metros cuadrados (853,25 m²).

Fuente: Sistema de Información Integral Catastral – SIIC y verificación en campo.

7.7 MÉTODOS DE AVALÚO

El presente informe cumple con las normas legales del decreto 422 de 2000 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

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.

La depuración de ofertas de inmuebles de similares especificaciones, localizadas en la misma zona, permite establecer el rango de valores posibles para el terreno, teniendo en cuenta factores asociados al área, el tipo y la ubicación. En esta investigación se analizaron ofertas de edificaciones cercanas usadas

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.

Según el capítulo IV, (de los parámetros y criterios para realizar avalúos), del decreto 1420 de 1998, en el numeral 7 del artículo 21 se menciona: “Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comparables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también se afectará el valor por el estado de conservación física del bien.

Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido”.

7.8 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

A continuación se presenta el siguiente estudio de mercado:

TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	VALOR M2 CONSTRUCCION RESTAURACION	Heidecke		VALOR TOTAL M2 APLICANDO COEFICIENTE	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR INTEGRAL CONSTRUCCION	VALOR INTEGRAL SOBRE TERRENO	VALOR TERRENO M2
					ÁREA EN M2	ÁREA EN M2						Calificación	Coefficiente					
CASA	KR 6 No. 7 - 08	\$ 900.000.000	7%	\$ 837.000.000	200,00	400,00	Casa de dos pisos restaurada, gas domiciliario, buen estado. Actualmente tiene impuesta una querrela y se suspendió la venta	Heriberto Moreno	320-8367652	\$ 1.500.000,00	Muy Bueno	0,032	\$ 1.499.520,00	\$ 599.808.000,00	\$ 2.092.500,00	\$ 4.185.000,00	\$ 1.185.960,00	
CASA	CL 8 No. 5 - 03	\$ 550.000.000	5%	\$ 522.500.000	298,00	274,40	Casa de un piso, regulares acabados, requiere reparaciones y adecuaciones. Pero presenta intenciones en el primer piso. El Canon de arrendamiento es por \$4.500.000	Germán Cairo	316-4736726	\$ 1.000.000,00	Deficiente	33,20	\$ 668.000,00	\$ 183.299.200,00	\$ 1.904.154,52	\$ 1.753.355,70	\$ 1.138.257,72	
CASA	KR 3 No. 12-58	\$ 200.000.000	0%	\$ 200.000.000	105,80	105,80	Bien de interés cultural de conservación arquitectónica. Requiere de algunas reparaciones. El canon de arrendamiento de esta casa con locales es de \$1.200.000.	Nelly González	300-5696242	\$ 1.000.000,00	Deficiente	33,20	\$ 668.000,00	\$ 70.674.400,00	\$ 1.890.359,17	\$ 1.890.359,17	\$ 1.222.359,17	
CASA	KR 3 No. 12 - 54 y KR 3 No. 12 - 42	\$ 500.000.000	0%	\$ 500.000.000	302,80	283,3	Dos predios contiguos, catalogados como bienes de interés cultural de conservación arquitectónica que fueron vendidos en año pasado, en regular estado de conservación	Nelly González	300-5696243	\$ 1.000.000,00	Deficiente	33,20	\$ 668.000,00	\$ 189.244.400,00	\$ 1.764.913,52	\$ 1.651.254,95	\$ 1.026.273,45	
CASA	KR 3 No. 11 - 08	\$ 1.100.000.000	0%	\$ 1.100.000.000	542,00	1.025,0	Predio esquinero de dos pisos, transacción realizada el año pasado, corresponde a un bien de interés cultural de conservación arquitectónica, construcción en mal estado, amenaza ruina.	Nelly González	300-5696244	\$ 1.500.000,00	Muy Malo	72,20	\$ 417.000,00	\$ 427.425.000,00	\$ 1.073.170,73	\$ 2.029.520,30	\$ 1.240.913,28	
CASA	CL 13 No 2 - 52	\$ 1.000.000.000	5%	\$ 950.000.000	586,00	421,0	Bien de interés cultural de conservación arquitectónica, 10 habitaciones, 5 baños, un salón, en aceptable estado, de un solo piso.	Jaqueline Fernández	2144518 2144303	\$ 1.000.000,00	Deficiente	33,20	\$ 668.000,00	\$ 281.228.000,00	\$ 2.256.532,07	\$ 1.621.160,41	\$ 1.141.249,15	
CASA	KR 2 CL 11	\$ 3.000.000.000	3%	\$ 2.910.000.000	1.334,00	1.256,00	Casa de conservación, edad de 215 años, 17 espacios (10 habitaciones - 7 salones) y solar grande. Restaurada	Jeison Rodríguez M.I.O Sociedad Inmobiliaria Ltda	4775376	\$ 1.500.000,00	Regular	18,10	\$ 1.228.500,00	\$ 1.542.996.000,00	\$ 2.316.878,98	\$ 2.181.409,30	\$ 1.024.740,63	
CASA	ESQUINA DE LA INTERCECCION VIAL KR 4 CON CL 15	\$ 680.000.000	5%	\$ 650.000.000	558,00	522,00	Se ofrece como lote, casa esquinera de un solo piso con patio interior, cuenta con 5 espacios (Habitaciones)	Inmobiliaria Oikos	6516141	\$ 1.000.000,00	Muy Malo	72,20	\$ 278.000,00	\$ 145.116.000,00	\$ 1.245.210,73	\$ 1.164.874,55	\$ 904.810,04	
CASA	SOBRE LA CL 16 ENTRE LAS KR 3 Y KR 2	\$ 320.000.000	7%	\$ 300.000.000	228,00	228,00	Casa cerca a la eje ambiental, de un solo nivel y cuenta con acabados sencillos	Clara Hernández	315-3581099	\$ 1.000.000,00	Muy Malo	72,20	\$ 278.000,00	\$ 63.384.000,00	\$ 1.315.789,47	\$ 1.315.789,47	\$ 1.037.789,47	
CASA	KR 2 No. 13A-50	\$ 390.000.000	3%	\$ 380.000.000	350,00	300,00	Casa colonial se encuentra por el callejón que conduce al chorro de Quevedo Regular Estado de conservación	Peter Andrade	310-2217721	\$ 1.000.000,00	Muy Malo	72,20	\$ 278.000,00	\$ 83.400.000,00	\$ 1.266.666,67	\$ 1.085.714,29	\$ 847.428,57	
CASA	KR 2 CON CL 16	\$ 670.000.000	3%	\$ 650.000.000	600,00	120,00	Casa lote de conservación, a media cuadra del chorro de Quevedo tiene: local comercial, 2 baños, 3 habitaciones y 2 cocinas.	Consultores FRZ Orlando Diaz	2117813	\$ 1.000.000,00	Muy Malo	72,20	\$ 278.000,00	\$ 33.360.000,00	\$ 5.416.666,67	\$ 1.083.333,33	\$ 1.027.733,33	
CASA	CL 11 KR 3	\$ 850.000.000	4%	\$ 820.000.000	280,00	470,00	Casa de conservación arquitectonica cerca a la Biblioteca Luis Angel Arango. Restaurada recientemente	Implementar Ltda	6233761 - 3108655155	\$ 1.000.000,00	Muy Bueno	0,032	\$ 999.680,00	\$ 469.849.600,00	\$ 1.744.680,85	\$ 2.928.571,43	\$ 1.250.537,14	
CASA	KR 2 CL 12	\$ 2.760.000.000	10%	\$ 2.500.000.000	1.380,00	1.100,00	Casa de conservación, en regular estado de conservación, cerca a Hamburguesas del Corral y La universidad de la Salle	epica inmobiliaria	2532202 - 3158299088	\$ 1.000.000,00	Deficiente	33,200	\$ 668.000,00	\$ 734.800.000,00	\$ 2.272.727,27	\$ 1.811.594,20	\$ 1.279.130,43	

DESCRIPCIÓN Y ANALISIS DE OFERTAS

Dentro de la zona de análisis se encontraron 13 datos de mercado de inmuebles comparables, las cuales se analizan a continuación:

La oferta número 1, corresponde a una edificación de conservación arquitectónica, según la información suministrada telefónicamente se encuentra restaurada recientemente y en buen estado de conservación, lo que determina un valor unitario de construcción relativamente alto comparado con las demás ofertas, posee dos plantas y esta apta para oficinas, no posee parqueaderos. De acuerdo con el intermediario se suspendió la venta por una querrela interpuesta, sin embargo de acuerdo con la depuración del mercado el valor unitario de terreno es de \$1.185.960 m².

La oferta número 2, corresponde a una casa también de conservación arquitectónica, pero el estado de mantenimiento interior es regular con algunas remodelaciones especialmente en primer piso, lo que se refleja en el valor de construcción, de acuerdo con la depuración del mercado el valor unitario de terreno es de \$1.138.257 m².

La oferta número 3, corresponde a una edificación de un piso, la construcción está en regular estado de mantenimiento pues requiere de algunas reparaciones menores, es de conservación arquitectónica categoría B, pero no ha sido restaurada y tiene la opción de local comercial, de acuerdo con la depuración del mercado el valor unitario de terreno es de \$1.222.359 m².

La oferta número 4, corresponde una transacción realizada por dos predios ubicados sobre la carrera 3^a, los cuales según información suministrada, se vendieron hace un año, con construcción en aceptable estado de conservación, pero sin haber sido restaurada. El valor de terreno es de los valores más bajos encontrados y esta del orden de \$1.026.273 m²

La oferta número 5, es la transacción realizada en el año 2011 de una casa esquinera de dos pisos que se encuentra en mal estado y que es de conservación arquitectónica, cuyo valor unitario de terreno resultante es de \$1.240.913 m², la propiedad tiene ventajas comparativas por su ubicación sobre la Calle 11, una de las más apetecidas del sector y al nororiente del proyecto de apartamentos Calle del Sol de gran importancia y reconocimiento en la ciudad

La oferta número 6, corresponde a una edificación de un piso, ubicada a pocas cuadras del inmueble objeto de valoración, la construcción no se encuentra restaurada, pero está en aceptable estado de mantenimiento y es de conservación arquitectónica, el valor resultante por metro cuadrado de terreno está del orden de \$1.141.249 m².

La oferta número 7, corresponde a una edificación de conservación arquitectónica de 215 años de edad, en un lote de área mayor al promedio de la zona (1.334 m²), según la información suministrada telefónicamente se encuentra parcialmente restaurada y en buen estado de conservación, lo que determina un valor unitario de construcción relativamente alto comparado con las demás ofertas, posee 17 espacios (10 habitaciones - 7 salones) y solar grande. De acuerdo con la depuración del mercado el valor unitario de terreno es de \$1.024.740 m².

La oferta número 8, corresponde a una edificación de conservación arquitectónica, según la información suministrada telefónicamente se trata de una casa esquinera en mal estado de conservación de un solo piso con patio interior, cuenta con 5 espacios (Habitaciones). De acuerdo con la depuración del mercado el valor unitario de terreno es de \$904.810 m²

La oferta número 9, corresponde a una casa de conservación de un solo piso con regular estado de conservación, se encuentra sobre la Calle 16 cerca al Eje

Ambiental. De acuerdo con la depuración del mercado el valor unitario de terreno es de \$1.037.789 m².

La oferta número 10, corresponde a una casa de conservación estilo colonial que se encuentra por el callejón que conduce al chorro de Quevedo, la edificación no ha sido restaurada y presenta un regular a mal estado de conservación. De acuerdo con la depuración del mercado el valor unitario de terreno es de \$847.428 m².

La oferta número 11, corresponde a una casa lote de conservación, a media cuadra del chorro de Quevedo tiene: local comercial, 2 baños, 3 habitaciones y 2 cocinas, la construcción no ha sido restaurada y presenta un mal estado de conservación. De acuerdo con la depuración del mercado el valor unitario de terreno es de \$1.027.733 m².

La oferta número 12, corresponde a una Casa de conservación arquitectónica cerca de la Biblioteca Luis Ángel Arango, Restaurada recientemente, la cual presenta un muy buen estado de conservación y mantenimiento. De acuerdo con la depuración del mercado el valor unitario de terreno es de \$1.250.537 m².

La oferta número 13, corresponde a una casa de conservación, la cual no ha sido restaurada y presenta un regular a mal estado de conservación, se encuentra cerca de Hamburguesas del Corral y La universidad de la Salle. De acuerdo con la depuración del mercado el valor unitario de terreno es de \$1.279.130 m².

Del análisis de estas ofertas en general se puede determinar una tendencia muy clara en el valor unitario de terreno, el cual en promedio es de \$1.102.090 y que oscila entre los \$ 850.000 y \$ 1.300.000 por m².

Haciendo un análisis más detallado de los datos de mercado se pudo establecer que los valores varían dependiendo principalmente de su ubicación espacial, de la condición esquinera o medianera del lote y de la extensión del mismo.

Los mayores valores de terreno, se encontraron en los datos de oferta 1, 3, 5, 12 y 13, que en promedio presentan un valor de \$ 1.235.000. Estos predios se encuentran ubicados estratégicamente sobre vías de gran importancia en el sector como son las calles 11, 12 y las Carreras 6^a y 3^a o en sectores de actividad comercial intensa.

Un valor intermedio de terreno, se encuentra representado por los datos de oferta 2, 4, 6, 7, 8, 9 y 11, que en promedio presentan un valor de \$ 1.042.000. Estos predios presentan ubicaciones que no son tan privilegiadas como los predios anteriores, pero que representan la ubicación típica o intermedia del sector.

El valor inferior de terreno encontrado \$ 847.428 por m², corresponde al dato de oferta número 10, el cual se trata de un predio ubicado sobre un callejón cercano a la plaza del chorro de Quevedo.

El predio objeto de valoración se encuentra ubicado sobre la Carrera 5, la cual correspondería dentro del sector de localización, a una ubicación típica o intermedia, la cual de acuerdo al análisis de los datos de mercado posee en promedio un valor de \$ 1.043.000 m², sin embargo el predio corresponde a la Alcaldía Local de La Candelaria, razón por la cual se propone adoptar como valor unitario de terreno, una cifra superior al promedio encontrado para la zona y que corresponde al valor de **\$1.100.000 por m²**.

OFERTAS DE REFERENCIA										
N°	DIRECCIÓN	A_TERR (M2)	A_CONST_1 (M2)	VR_OFERTA (\$)	VR_INTEGRAL (\$/M2)	VR_UNIT_CONS_1 (\$/M2)	VR_UNIT_TERRENO (\$/M2)	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	OBSERVACION
2	CL 8 5 03	298,00	274,40	522.500.000	1.904.000	668.000,00	1.138.258	Germán Cairos	316-4736726	Casa de un piso, regulares acabados, requiere reparaciones y adecuaciones. Pero presenta intervenciones en el primer piso. El Canon de arrendamiento es por \$4.500.000
4	KR 3 12 54 y KR 3 12 42	302,80	283,30	500.000.000	1.765.000	668.000,00	1.026.273	Nelly González	300-5696243	Dos predios contiguos, catalogados como bienes de interés cultural de conservación arquitectónica que fueron vendidos en año pasado, en regular estado de conservación
6	CL 13 2 52	586,00	421,00	950.000.000	2.257.000	668.000,00	1.141.249	Jaqueline Fernández	2144518,2144303	Bien de interés cultural de conservación arquitectónica, 10 habitaciones, 5 baños, un salón, en aceptable estado, de un solo piso.
7	KR 2 11 25	1.334,00	1.256,00	2.910.000.000	2.317.000	1.229.000,00	1.024.270	M.I.O Sociedad Inmobiliaria Ltda	4775376	Casa de conservación, edad de 215 años, 17 espacios (10 habitaciones - 7 salones) y solar grande. Restaurada
8	KR 4 14 94/96/98	558,00	522,00	650.000.000	1.245.000	278.000,00	904.810	Inmobiliaria Oikos	6516141	Se ofrece como lote, casa esquinera de un solo piso con patio interior, cuenta con 5 espacios (Habitaciones)
9	CL 16 2 93	228,00	228,00	300.000.000	1.316.000	278.000,00	1.037.789	Clara Hernández	315-3581099	Casa cerca a la eje ambiental, de un solo nivel y cuenta con acabados sencillos
11	CL 16 2 41	600,00	120,00	650.000.000	5.417.000	278.000,00	1.027.733	Consultores FRZ Orlando Diaz	2117813	Casa lote de conservación, a media cuadra del chorro de Quevedo tiene: local comercial, 2 baños, 3 habitaciones y 2 cocinas.
TRATAMIENTO ESTADÍSTICO										
						Promedio	1.043.000			
						N° Datos (N)	7			
						Desviación Estándar	74.000			
						Coficiente de Variación	7,09%			
						Raíz N	2,65			
						T_ Student	1,655			
						Límite superior	1.089.289			
						Límite Inferior	996.711			

CALCULO DEL VALOR PARA LA CONSTRUCCIÓN

Para establecer el valor unitario de construcción se empleó el método de costo de reposición (artículo 3º, resolución IGAC 620 de 2008) que consiste en estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto del avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Para hallar el valor m2 de construcciones usadas, el punto de partida será siempre determinar el valor de reposición o valor de construido nuevo. El valor de la construcción usada parte del valor determinado para la construcción nueva a la cual se le aplica un factor de depreciación.

Según el capítulo IV, (de los parámetros y criterios para realizar avalúos), del decreto 1420 de 1998, en el numeral 7 del artículo 21 se menciona: “Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comparables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también afectará el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido”.

Por tal motivo para el cálculo del valor de construcción del predio objeto de valoración, no se descontará la depreciación acumulada por edad, pero si se afectara por estado de conservación, utilizando para ello el criterio de Heidecke, de acuerdo a la siguiente tabla:

Estados	Condiciones Físicas	Clasificación Normal	Cofiente %
1	Nuevo no ha sufrido ni necesita reparos	Optimo O	0,000
1,5	.....	Muy Bueno MB	0,032
2	Regular, requiere o ha recibido reparo sin importancia	Bueno B	2,520
2,5	.....	Intermedio I	8,090
3	Requiere reparaciones simples	Regular R	18,100
3,5	.....	Deficiente D	33,200
4	Requiere reparaciones importantes	Malo M	52,600
4,5	.....	Muy Malo MM	75,200
5	Sin valor de demolición	Demolición DM	100,00

Teniendo en cuenta que la construcción donde se ubica la Alcaldía Local de La Candelaria, corresponde a una edificación, cuya construcción original, se realizó hace cerca de 300 años y cuyas características de estilo y materiales de construcción no son concordantes con los datos de reposición que se pueden obtener en revistas especializadas como CONSTRUDDATA, para encontrar el valor de reposición asignable a este tipo de construcción, fue necesario investigar sobre valores de restauración con intervención total para construcciones con características similares.

Se consultaron varios expertos en restauración de este tipo de inmuebles, el primero de los consultados es el Arquitecto Gonzalo Correal, docente universitario de la Pontificia Universidad Javeriana, de la Maestría en Restauración de Monumentos Arquitectónicos. El arquitecto Correal ha participado en proyectos y obras de restauración y/o de conservación preventiva de Bienes de Interés Cultural Nacional en Colombia y en el extranjero.

El segundo de los consultados es el Arquitecto Restaurador Julián Suárez López quien ha sido por muchos años, interventor y restaurador de importantes proyectos, como el de La Iglesia de la Candelaria, el Palomar del Príncipe - Centro

de Documentación, Iglesia de Nuestra Señora del Rosario de Turmequé y la Casa de los Venados entre otros.

A los consultados se les pregunto específicamente por los valores de restauración con intervención total, para bienes de interés cultural, con estilos arquitectónicos propios de la colonia y la república.

Según los expertos consultados, los valores de restauración con intervención total, pueden variar entre cifras correspondientes a \$1.000.000 y hasta \$3.000.000 por m² y cuya diferencia radica principalmente en la tipología de las edificaciones y en el tipo de adecuaciones o modificaciones para adecuarlas a usos de oficinas, museos o administrativos públicos.

La restauración de casas de estilo colonial o republicano, que no impliquen modificaciones importantes al diseño original, ni adecuaciones a oficinas, museos etc., corresponden a valores que oscilan entre \$1.000.000 y hasta \$1.500.000 por m², cuya diferencia corresponde a la tipología de la construcción original, siendo el valor más alto aplicable a aquellas edificaciones concebidas para las familias más prestantes de la sociedad Santaferense, las cuales poseían mejores especificaciones constructivas, amplios espacios interiores y diseño arquitectónico, mientras que los valores más bajos son aplicables a aquellas edificaciones de menores especificaciones constructivas y de diseño, concebidas para familias de clase media y baja de la época.

Las restauraciones que impliquen adecuaciones especiales o modificaciones importantes al diseño original de la construcción, pueden variar en valores entre \$1.500.000 y \$3.000.000 por m², dependiendo del tipo de intervención y de las necesidades específicas del usuario final, sumado a que la necesidad de intervención incluya reforzamientos estructurales.

Adicionalmente a estas consultas, se realizó una comparación, tomando como base el presupuesto de obra en el cual se incurrió para restaurar y construir una obra nueva en la Casa Sámano hoy utilizada como museo a un costo total de \$2.043.878.826, es decir a \$2.838.721 el m², presupuesto que se actualizó a precios de hoy con el Índice de Costos de la Construcción de la Vivienda (pues la obra se realizó en el junio del 2008), lo que determinó un valor unitario de \$3.063.548 m².

A este presupuesto inicial se le descontaron los ítems correspondientes a reforzamiento estructural, iluminación, ascensor, equipos especiales de sonido, red contra incendios, estructuras nuevas, puertas y acabados especiales en vidrio, construcción de puertas y ventanas del segundo piso, cableado estructurado y algunos otros costos, que permitieran asemejar el presupuesto original a uno que corresponda a una casa de familia prestante, pero sin adecuaciones importantes para el uso de oficinas, tales como cableado estructurado etc., obteniendo un valor de \$1.526.319 el m² total, es decir incluyendo costos directos, indirectos e interventoría.

De acuerdo a la investigación realizada, se adopta como valor de reposición para la construcción objeto de valoración, la cifra de \$1.500.000, teniendo en cuenta que se trata de una construcción de tipo colonial, modificada a republicana posteriormente, concebida originalmente para una familia prestante, la cual no sufrió modificaciones importantes, ni adecuaciones significativas para usos específicos, en la restauración realizada a mediados de los años ochenta, pero si conto con algunas adecuaciones para la habilitación de algunos espacios a oficinas.

En general la construcción debido a la restauración que sufrió en el año 1984 y al mantenimiento constante que se le realiza, evidencia un regular estado de conservación, razón por la cual para calcular la depreciación por estado de

conservación, se le asigna una clasificación de Regular (R) de acuerdo al criterio de Heidecke, la cual corresponde a un porcentaje de depreciación de 18,10%.

Aplicando esta depreciación, el valor de construcción para el inmueble objeto de valoración es de \$1.228.500 por m².

7.9 CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO

En la adopción del valor se analizó la ubicación del predio en el contexto de la ciudad y su importancia a nivel zonal, teniendo en cuenta distintos factores como calidad de vida, entorno inmediato y secundario y facilidades de acceso entre otros.

Se tuvo en cuenta que el centro histórico de Bogotá es uno de los mejor preservados en Latinoamérica, con edificaciones representativas de la época colonial y republicana, los cuales tienen gran demanda, para usos de vivienda, comerciales y de servicios y administrativos públicos, razón por la cual hoy por hoy es considerado uno de los sectores de mayor valorización en la ciudad.

Es muy importante tener en cuenta que la implantación del Plan Zonal del Centro está generando cambios en las características de la zona, lo que muy seguramente se verá reflejado en el valor del suelo.

Después de realizar el análisis estadístico de la investigación económica, definida en la depuración de las ofertas de similares características, se logró establecer que el valor de terreno en la zona oscila entre \$847.000 y \$1.279.000 por m² para lotes que van desde los 105,50 m hasta los 1.380,00 m de área.

Respecto al valor de la construcción se analizaron diferentes factores como tipo de construcción, época representativa de la construcción original, estado de conservación y funcionalidad de la misma, esto teniendo en cuenta que por estar

catalogado como un predio de conservación histórica, para efectos de su depreciación no se tiene en cuenta su edad sino el estado de conservación que para el caso que nos ocupa es regular, por tal motivo el valor adoptado no está depreciado por edad.

En el certificado de tradición y libertad aportado por el solicitante del avalúo, se encuentra registrada un área de terreno de 908,00 m². Teniendo en cuenta que se trata de un folio muy antiguo, para efectos de la realización del informe de avalúo, se trabajara con el área incorporada en el Sistema de Información Integral Catastral SIIC UAECD, por considerarla de mayor precisión.

7.10 RESULTADO DEL AVALÚO

ITEM	AREA (M²)	VALOR UNITARIO (\$/M²)	SUBTOTAL (\$)
TERRENO	876,00	1.100.000	963.600.000
CONSTRUCCIÓN	853,25	1.228.500	1.048.217.625
		AVALÚO TOTAL (\$)	2.011.817.625

SON: DOS MIL ONCE MILLONES OCHOCIENTOS DIEZ Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE.

Por lo tanto este es resultado del avalúo con base en la legislación vigente tal y como se estipula en el decreto 1420 de 1998, Artículo 21, numeral 7: “Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el

producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido”.

8. APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA INTERNACIONAL ADOPTADA

Como se expresó en líneas anteriores, nuestra legislación valuatoria no posee un modelo que nos permita dar valor a bienes inmuebles de interés, para tal efecto hemos elegido el método Angelópolis sobre los otros métodos presentados con base en el siguiente análisis:

8.1 MÉTODO TRADICIONAL

No se considera adecuado porque no contempla los aspectos históricos del inmueble, valores subjetivos, ni realiza análisis de precios unitarios de elementos tipológicos.

8.2 MATRIZ DE COEFICIENTES

No profundiza en valores del objeto arquitectónico, análisis tipológico de sus elementos constructivos, ni sus valores de reproducción.

8.3 MÉTODO ANGELÓPOLIS

Ofrece una clasificación a partir de la identificación de los edificios en primera instancia, ubicándolos en el siglo de su creación y que por sus componentes físicos en la calidad ornamental y su importancia arquitectónica son superiores al resto de su época, asegurando un conocimiento historiográfico en torno a él que determine hechos relevantes en su devenir.

También son considerados los inmuebles que no cuenten con elementos constructivos de gran valor ornamental, pues también son testigos de vivencias del pasado que permiten identificar épocas determinadas y forman parte del contexto urbano.

Como complemento de la valoración se considera el estado de conservación en que se encuentra el inmueble, debiendo ser identificadas las intervenciones de las que haya sido objeto durante su historia, siendo causa de esto modificaciones al diseño original o sólo con el fin de conservar en buen estado sus elementos constructivos. Por lo tanto elegimos este método de aplicación el cual establece el método y sus principios de valoración en la siguiente tabla:

TABLA ANGELÓPOLIS							
Valor Estimativo del Inmueble							
Elementos de Construcción	Clasificación	Siglos					Estado de Conservación
		XX	XIX	XVIII	XVII	XVI	
	"A"	1,20	1,50	2,00	2,00	3,00	Original
		1,15	1,20	1,50	1,50	2,50	Restaurado
		1,10	1,15	1,20	1,50	2,00	Reconstruido
		1,05	1,10	1,20	1,50	2,00	Deteriorado
	"B"	1,03	1,10	1,15	1,20	1,50	Original
		1,02	1,05	1,10	1,20	1,50	Restaurado
		1,01	1,03	1,05	1,10	1,20	Reconstruido
		1,00	1,02	1,03	1,10	1,20	Deteriorado
	"C"	1,00	1,01	1,03	1,05	1,10	Original
		1,00	1,00	1,02	1,03	1,10	Restaurado
		0,08	1,00	1,01	1,02	1,03	Reconstruido
		0,60	0,80	1,00	1,01	1,02	Deteriorado

"A" Son aquellas que disponen de elementos arquitectónicos relevantes, adornos en sus fachadas e interiores y que en algunos casos fueron propiedad de personas importante. Son edificios que en su momento histórico fueron relevantes, así como auténticos, factores importantes que le otorga mayor categoría.

"B" Son aquellos que tiene elementos arquitectónicos menos importantes y que sus fachadas son pobres en herrería, portones, adornos de piedra o argamasa, etc.

"C"

Son casos muy simples en sus fachadas e interiores y que solo están como parte o relleno de un contexto urbano de la zona, pero no tiene relevancia, sino solamente años.

M. en V. Rafael Arellano Ocampo

M. en V. Maribel Arellano Merino

Fuente: Monumentos Catalogados INAH

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO CASO 1: AVALÚO COMERCIAL PREDIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL UBICADO EN BOGOTÁ D.C. LA CANDELARIA- CENTRO. CARRERA 5 N° 12 C – 40



FACHADA



VISTA PRIMER PATIO



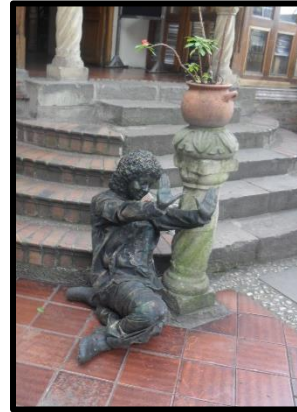
PATIO CENTRAL



PATIO POSTERIOR



FUENTE PRIMER PATIO



DETALLE REPRESENTATIVO DEL ESTILO REPUBLICANO



SALÓN DE LA DEMOCRACIA



BAÑOS

Con base en la tabla anterior, nuestro inmueble objeto de estudio se cataloga como tipo “B” (Son aquellos que tiene elementos arquitectónicos menos importantes y que sus fachadas son pobres en herrería, portones, adornos de piedra o argamasa, etc.), ya que tiene elementos arquitectónicos menos importantes y sus fachadas son pobres en herrería, portones adornos de piedra o graganta etc.

Por otra parte el inmueble ha sido sometido a procesos de restauración y muchos de sus componentes arquitectónicos ya no son los originales, nos lleva a catalogar el inmueble como “B” y el coeficiente a aplicar es 1,10, así las cosas el valor propuesto para bien inmueble patrimonial es el siguiente:

Valor obtenido en el avalúo comercial X Coeficiente Angelópolis = Valor total del avalúo aplicando el Método Angelópolis

$\$2.011.817.625 \times 1,10 = \$ 2.212.999.387,00$

Valor Patrimonial del inmueble: DOS MIL DOSCIENTOS DOCE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE.

10. ESTUDIO PUNTUAL DE CASO 2: AVALÚO COMERCIAL PREDIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL UBICADO EN BOGOTÁ D.C.- CALLE 12 C No. 3-41. LA CANDELARIA- CENTRO.

10.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial urbano

TIPO DE INMUEBLE

Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional (Monumento Nacional), donde funciona la Casa de Poesía Silva.

DIRECCIÓN

Calle 12 C N° 3 - 41.

CÓDIGO DE SECTOR

003110 30 17 000 00000

CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL

La Catedral, Sector Catastral 003110.

DESTINO ECONOMICO ACTUAL

Dotacional, Casa de cultura (Casa de Poesía Silva).

10.2 INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO

INSTITUTO DISTRITAL DE PATRIMONIO CULTURAL.

Fuente: Certificado de tradición y libertad del inmueble.

TÍTULO

Escritura pública No. 810 de junio 20 de 1.983, Notaria 23 del círculo de Bogotá, por medio de la cual la Corporación Barrio La Candelaria realiza la compraventa del inmueble. Escritura pública No. 196 de febrero 10 de 2.010, Notaria 14 del círculo de Bogotá, por medio de la cual se realiza el cambio de nombre antes Corporación La Candelaria o Corporación Barrio La Candelaria a INSTITUTO DISTRITAL DE PATRIMONIO CULTURAL.

MATRÍCULA INMOBILIARIA

50C-528906

Fuente: Certificado de tradición y libertad del inmueble de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

10.3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El sector catastral La Catedral se encuentra en el centro de la ciudad de Bogotá D. C., hace parte de la localidad 17, llamada La Candelaria y se encuentra delimitado por los siguientes barrios:

Por el Norte: Veracruz (003109), AV Jiménez AC 13.

Por el Oriente: Las Aguas (003103) y La Concordia (003104), KR 3.

Por el Sur: Centro Administrativo (003106) CL 11.

Por el Occidente: La Capuchina (003108), AK 10

ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El centro de la ciudad de Bogotá se caracteriza por su carácter dinámico, donde se puede observar una actividad económica mixta en donde se encuentran varios tipos de usos a saber: el residencial, el comercial y de servicios, el cultural y el de servicios de la administración pública.

El centro histórico de Bogotá es uno de los mejor preservados en Latinoamérica, se caracteriza por las construcciones de tipo colonial y republicano, con ventanas enrejadas, portones tallados, techos de tejas rojas de barro tipo español, y aleros. Además muchas de sus calles se conservan adoquinadas y algunas empedradas, típicas de la época de la colonia.

El uso residencial se encuentra en modalidad unifamiliar y multifamiliar, la primera en edificaciones de hasta dos pisos con edades superiores a los 70 años y la segunda en edificaciones de hasta 10 pisos de especificaciones constructivas medias y equipamiento comunal sencillo. El uso de comercio y servicios se encuentran en edificaciones adaptadas para tal fin con edades superiores a los 70 años. Dentro del uso cultural se pueden observar iglesias y museos, los cuales en

su mayoría se catalogan como bienes de interés cultural, ya que se caracterizan por ser representativos de la época de la colonia y de la república.

Los servicios de la administración pública, cuentan con una gran importancia dentro del sector, tanto así que allí se ubican el centro del gobierno nacional y distrital, alrededor de la plaza mayor conocida hoy como Plaza de Bolívar, en donde se destacan inmuebles como El Capitolio Nacional (sede de Congreso de la República de Colombia). El Palacio de Justicia (sede de la Corte Suprema de Justicia) y El Palacio Liévano (sede de la Alcaldía Mayor de Bogotá).

A su vez, dentro del sector se encuentran importantes edificaciones, como son la casa de la Catedral Primada, la Iglesia de San Ignacio, el Museo Arqueológico, la Universidad Autónoma de Colombia, el Teatro Colon, el Palacio de San Carlos, la Iglesia Señora del Carmen, la Biblioteca Luis Ángel Arango, la Casa de La Moneda y el Museo Militar, entre otros.

ACTIVIDAD EDIFICADORA

Por tratarse de un sector antiguo donde la mayoría de los inmuebles se encuentran catalogados como de conservación arquitectónica o bienes de interés cultural, en él no se observa una gran actividad edificadora de obra nueva, pero si se observa una actividad edificadora de restauración y adecuación de las estructuras antiguas para su funcionamiento como viviendas, oficinas, museos etc.

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Según el Decreto 291 del 26 de junio de 2013, Por el cual se actualiza la Estratificación Socioeconómica para el Distrito Capital, la manzana donde se localiza el predio objeto de avalúo se inscribe dentro del estrato socioeconómico dos (2). Se aclara que esta clasificación solo aplica para predios residenciales, por tanto el predio objeto de avalúo al presentar un uso diferente al residencial, no aplica el estrato.

VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

Las principales vías de acceso a este sector son: la Avenida Fernando Mazuera (AK 10ª) provista de dos calzadas y cuatro carriles, con separador central, en este momento la Avenida Carrera 10ª se encuentra en obras para el Sistema de Transporte Masivo Transmilenio; la Avenida Alberto Lleras Camargo (AK 7ª), la cual cuenta con una calzada de tres carriles y se encuentra en buen estado de conservación. Estas son vías tipo V-2, que pertenece al sistema de la malla arterial principal de la ciudad y corresponde al sub sistema Metropolitano.

Otras vías importantes son las Carreras 3ª a la 6ª y las Calles 6 a la 11, las cuales son en su mayoría vehiculares de una calzada y de un carril, se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento, en algunos tramos están en material de adoquín o empedradas y están clasificadas dentro del circuito interbarrial.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Debido a la ubicación de este sector dentro del contexto de la ciudad, la zona goza de todas las garantías de infraestructura urbana, necesarias para el apropiado desarrollo del uso que presenta; posee un completo cubrimiento de redes de servicios públicos básicos como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y teléfono, además de servicios complementarios como alumbrado público, recolección de basuras y redes de televisión por cable, entre otros.

Además se encuentra a pocos metros de la Plaza de Bolívar, el Parque del Renacimiento y del eje ambiental de la Av. Jiménez que hacen parte del equipamiento del sector.

VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización de esta zona se pueden considerar con una tendencia a la alza y/o positivas, teniendo en cuenta que es una zona consolidada desde ya hace mucho tiempo, que presenta proyectos de edificaciones nuevas o de inversión en infraestructura, que determina un cambio en el valor. De acuerdo con el estudio del valor del suelo de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá de 2011, es uno de los sectores de mayor valorización en la ciudad.

Es muy importante tener en cuenta que la implantación del Plan Zonal del Centro está generando cambios en las características de la zona, lo que muy seguramente se verá reflejado en el valor del suelo.

10.4 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De conformidad con el Decreto 190 de 2004 (por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los decretos distritales 619 de 2002 y 469 de 2003) y según el plano de Usos del Suelo Urbano y de Expansión, el predio posee la siguiente reglamentación:

UPZ: 94 La Candelaria.

SECTOR NORMATIVO: 1 - La Candelaria.

SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD: Único.

ÁREA DE ACTIVIDAD: Área de Actividad Central.

ZONA: Centro Tradicional.

SECTOR: La Candelaria Residencial.

TRATAMIENTO: Conservación.

MODALIDAD: Sector de Interes Cultural Sector Antiguo .

SUBSECTOR DE USO: I.

La Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 94 La Candelaria, se encuentra reglamentada por el mediante decreto 492 de 26 de octubre de 2007, publicado en la Gaceta Distrital Edición 482 de 21 de noviembre de 2007.

Dicho decreto en su Artículo 4, Definiciones. Para la correcta interpretación y complementación de las normas establecidas adopta la siguiente definición:

Área de Actividad Central: Es una zona que designa usos del suelo para la localización de actividades que responden a las funciones propias del Centro. Allí coexisten usos de vivienda, comercio, servicios, y dotacionales, que configuran sectores específicos y responden al modelo de ordenamiento propuesto.

Según la plancha número 2 del decreto 492 de 2007, reglamentario de la UPZ 94, de Usos Permitidos del Sector Antiguo, el subsector al que pertenece el predio de la referencia se le permite desarrollar como uso Principal: vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, como complementarios: educativo, bienestar social, culto y cultural todos a escala vecinal, servicios de la administración pública a escala urbana y zonal, servicios técnicos profesionales especializados a escala vecinal, locales con área de ventas de hasta 500 m², tiendas de barrio y locales comerciales con área no mayor a 60 m², como restringidos: equipamientos colectivos de culto a escala urbana, servicios financieros de escala zonal, servicios de parqueadero a escala urbana, servicios turísticos a escala urbana y metropolitana, servicios alimentarios a escala zonal, servicio técnico especializado a escala zonal.

Según el Decreto 678 de 1994, por medio del cual se reglamenta el Acuerdo 6 de 1990 y se asigna el Tratamiento Especial de Conservación Histórica al Centro Histórico y a su sector sur del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones, el inmueble se encuentra en categoría de Conservación B: **INMUEBLE DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA**, Son aquellos que por sus valores

arquitectónicos, históricos, artísticos o de contexto, los cuales deben tener un manejo especial de conservación y protección.

La Conservación Arquitectónica se define según dicho decreto de la siguiente manera: Acción tendiente a preservar y mantener elementos individuales de la estructura urbana, los cuales se refieren a inmuebles, estructuras, manzanas o costados de estas que por su capacidad testimonial o documental, y por contener valores arquitectónicos, tipológicos, morfológicos, estructurales, referidos a su estilo arquitectónico, su uso organizacional, forma, técnica, singularidad, representatividad y significado, deben protegerse garantizando su permanencia.

EL DECRETO 1800 DEL 19-X-1995 del actual Ministerio De Cultura declara La Casa donde habito el poeta JOSÉ ASUNCIÓN SILVA como Un bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional (Monumento Nacional), y el listado del BIENES DECLARADOS BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO NACIONAL - MONUMENTO NACIONAL con fecha de actualización 23 de Marzo de 2011, elaborado por Grupo de Investigación y Documentación - Dirección de Patrimonio del Ministerio de Cultura, está catalogada en el Grupo Patrimonial: Patrimonio Material, Subgrupo Patrimonial: Inmueble, Fecha de Construcción: 1715, Siglo XVIII, Periodo Histórico: Colonial.

10.5 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

UBICACIÓN

El predio se localiza en el costado norte de la manzana, corresponde a un lote de medianero con frente sobre la Calle 12 C, entre Carreras 3ª y 4ª.

ÁREA DE TERRENO

El área de terreno sobre la cual se levanta la edificación es:

FUENTE	ÁREA M ²
U.A.E.C.D	541.80

Nota: En el certificado de tradición y libertad del inmueble, no se encuentra especificada el área de terreno del inmueble, razón por la cual se toma el área de terreno incorporada en los registros catastrales.

LINDEROS Y DIMENSIONES:

Al Norte: En 14.00 metros con la Calle 14 vía pública vehicular.

Al Sur: En 14.00 metros con el predio No. 27 de la misma manzana

Al Oriente: En 39.20 metros con el predio No. 18 de la misma manzana.

Al Occidente: En 38.70 metros con el predio No. 16 de la misma manzana.

Nota: Linderos tomados del plano de manzana catastral.

TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

En el predio la topografía del terreno es plana, la pendiente no supera el 3%, pero el sector se encuentra en la parte baja de la colina que conduce a los cerros orientales por lo que la topografía es inclinada con pendientes que pueden llegar al 10%.

FORMA GEOMÉTRICA

El predio presenta una forma regular semejable a un rectángulo.

FRENTE

El Predio tiene frente sobre la Calle 14, y según el plano de manzana es de 14,00 metros.

FONDO

El fondo se definió por el promedio de los costados de los predios colindantes y corresponde a 38,95 metros según el plano de manzana.

RELACIÓN FRENTE FONDO

1: 2,78

VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO

La principal vía de acceso a este sector es la Avenida Calle 6ª (Avenida de los Comuneros), la cual va desde la Avenida las Américas hasta la Carrera 3ª Este, esta es una vía de tipo V-3, que pertenece al sistema de la malla arterial principal de la ciudad y corresponde al sub sistema del centro tradicional y ciudad central; es una vía de dos calzadas de dos carriles cada una en dirección oriente occidente y viceversa, con separador central arborizado, en pavimento rígido; en el momento se encuentra a la altura de la Avenida Carrera 10ª en ampliación y construcción, el resto presenta buen estado de mantenimiento y conservación.

Otras vías importantes de acceso a esta zona son: la Avenida Carrera 10ª o Avenida Fernando Mazuera y la Avenida Calle 13 ó Avenida Jiménez, que pertenecen al sistema de la malla arterial principal de la ciudad y corresponden al sub sistema Metropolitano; en el momento se encuentran en buen estado de conservación; la Avenida Carrera 10ª está siendo intervenida por las obras del Sistema de Transporte Masivo Transmilenio.

De igual manera se puede acceder al sector por las Carreras 5ª y 4ª, la Calle 10, las cuales son vehiculares de una calzada y de un carril, se encuentran en asfalto en buen estado de conservación y mantenimiento.

10.6 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN

Según descripción del Arquitecto Germán Franco Salamanca con fecha 15 de noviembre de 1983 es una vivienda muy probablemente de la segunda mitad del siglo pasado en su apariencia actual, la cual ocupa un solo piso, un lote profundo con una proporción aproximada de 1:2,5 entre el frente y el fondo, dimensionamiento éste que permite además inferir su origen “republicano”.

También por información del Instituto Distrital de Cultura y Turismo los arquitectos que la restauraron establecieron, que fue levantada en la época de la colonia, aproximadamente hacia 1715. La restauración se efectuó teniendo en cuenta la estructura colonial y adusta de la casa del siglo XVIII y respetando la reforma que se le hizo en una anterior restauración en 1880, de corte republicano. En las habitaciones principales y en los corredores se encuentran lámparas antiguas y arañas decimonónicas. Las puertas y las ventanas con sus respectivos herrajes y cerraduras son los originales. Donde antes existían los tres cuartos de habitación en el costado oriental del primer patio fue acondicionado un gran salón, suprimiendo las paredes divisorias para habilitar allí la biblioteca.

La casa se adquirió por iniciativa de la Doctora Genoveva Carrasco De Samper, el ofrecimiento de la Corporación Barrio La Candelaria fue de \$4.034.622 según avalúo comercial realizado por Catastro Distrital, según los registros el propietario el señor Hernando Convers Casalini acepta la propuesta y da un agradecimiento por conservar la vieja casona para la posteridad y con un uso digno; la Corporación el Barrio La Candelaria será la encargada del levantamiento y calificación del estado actual de la casa y la elaboración del proyecto arquitectónico de restauración para finales del 1986, además de convertirla en la casa de poesía con una biblioteca.

Dentro de la carpeta del predio la cual reposa en el Edificio del Centro de Documentación de Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, se logró extraer que la casa fue restaurada después de su adquisición por parte de la Corporación La Candelaria, se han realizaron los siguientes mantenimientos después de su adquisición, Resanes y pintura de fachada en el año 1994, y para finales del año 2009 se realizó mantenimiento general, resane y pintura general del inmueble, limpieza de canales y bajantes, humedades en distintas partes del inmueble y algunas grietas.

NIVELES O NÚMERO DE PISOS

La construcción se levanta en un piso, sin terraza, ni sótano.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Tipo : Casa Antigua
 Sótano : No
 Diseño Arquitectónico : Sí

DESCRIPCIÓN	MATERIALES	ESTADO
Cimentación	Esta se supone en piedra (ciclópea) con mortero de cal o arcilla enriquecida con cal y la ausencia de grietas y humedades ascendentes hacen proveer su estado.	Buena
Estructura	Dadas las características y la época de la construcción se cree que los materiales de la estructura son: zapatas en madera, con muros de carga en adobe de buen tamaño.	Buena
Entrepisos	No posee.	No Aplica

Fachada	Pañetada con cal y arena y algunas partes con cemento y pintada con color rojo tierra, existe la portada pañetada pintada de color verde oscuro, corresponde al acceso del predio.	Buena
Mampostería	Tapia y adobe.	Buena
Cubierta	Con estructura en madera y teja de barro sentada en un mortero o torta de barro, sobre un lecho de chusque que sirve de riostra entre los pares que se descuelgan de la cumbreras.	Buena
Parqueos	No posee	

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE BAÑOS Y COCINA

DESCRIPCIÓN	MATERIALES	ESTADO
Pisos	Baldosa común color café en cocina y baños.	Regular
Muros	En baldosín de cemento.	Regular
Cielo Raso	En pañete y pintura con buitrón para la cocina, en madera para el baño.	Regular
Iluminación	Artificial.	Regular
Mobiliario	Baño mobiliario estándar: sanitario, lavamanos y orinal en porcelana, cuenta con ducha; Cocina: mesón y lavaplatos en acero inoxidable con gabinetes inferiores, en madera, y campana extractora.	Regular

ESTADO DE CONSERVACIÓN

En general la construcción debido a la restauración que sufrió en el año 1984 y al mantenimiento constante que se le realiza, evidencia un buen estado de

conservación, únicamente observándose un regular estado de conservación en los baños.

VETUSTEZ

La construcción original tiene una antigüedad aproximada de 296 años, pero hace 27 años fue totalmente restaurada.

DISTRIBUCIÓN INTERNA

La construcción está conformada por un acceso principal o zaguán, que comunica con el patio central, el cual está rodeado por pasillos, que permiten el recorrido y el acceso a todas las dependencias, se distribuye de la siguiente manera.

Primer piso: Desde el acceso principal en sentido horario se ubica: auditorio sala Eduardo Carranza y zona de exposiciones temporales, patio central, biblioteca o sala de lectura, sala Rafael Maya, sala Porfirio Barba Jacob, baños, patio, cocineta, librería, sala HJCK fonoteca, área de bodega, oficinas (habitación José Asunción Silva).

ÁREAS Y FUENTE

FUENTE	USO	ÁREA (m ²)
Cuadro de áreas Plano Proyecto Arquitectónico Casa José Asunción Silva. Enero de 1985	Casa de Cultura	493,34
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		493,34

Nota: Áreas sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble en el momento cuenta con todos los servicios públicos básicos como acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, además de otros complementarios como teléfono, alumbrado público y recolección de basuras, su funcionamiento es permanente y en buen estado.

10.7 MÉTODOS DE AVALÚO

En la realización de este avalúo se tuvieron en cuenta las metodologías estipuladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la resolución 620 de septiembre 23 de 2008, y los métodos aplicados fueron los siguientes:

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.

La depuración de ofertas de inmuebles de similares especificaciones, localizadas en la misma zona, permite establecer el rango de valores posibles para el terreno, teniendo en cuenta factores asociados al área, el tipo y la ubicación. En esta investigación se analizaron ofertas de edificaciones cercanas usadas

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.

Según el capítulo IV, (de los parámetros y criterios para realizar avalúos), del decreto 1420 de 1998, en el numeral 7 del artículo 21 se menciona: “Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comparables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido”.

10.8 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

A continuación se presenta el siguiente estudio de mercado:

TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO CONSTRUCCIÓN		OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	VALOR M2 CONSTRUCCION RESTAURACION	Heidecke		VALOR TOTAL M2 APLICANDO COEFICIENTE	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR INTEGRAL CONSTRUCCION	VALOR INTEGRAL SOBRE TERRENO	VALOR TERRENO M2
					ÁREA EN M2	ÁREA EN M2					Calificación	Coefficiente					
CASA	KR 6 No. 7 - 08	\$ 900.000.000	7%	\$ 837.000.000	200,00	400,00	Casa de dos pisos restaurada, gas domiciliario, buen estado. Actualmente tiene impuesta una querrela y se suspendió la venta	Heriberto Moreno	320-8367652	\$ 1.500.000,00	Muy Bueno	0,032	\$ 1.499.520,00	\$ 599.808.000,00	\$ 2.092.500,00	\$ 4.185.000,00	\$ 1.185.960,00
CASA	CL 8 No. 5 - 03	\$ 550.000.000	5%	\$ 522.500.000	298,00	274,40	Casa de un piso, regulares acabados, requiere reparaciones y adecuaciones. Pero presenta intervenciones en el primer piso. El Canon de arrendamiento es por \$4.500.000	Germán Cairo	316-4736726	\$ 1.000.000,00	Deficiente	33,20	\$ 668.000,00	\$ 183.299.200,00	\$ 1.904.154,52	\$ 1.753.355,70	\$ 1.138.257,72
CASA	KR 3 No. 12-58	\$ 200.000.000	0%	\$ 200.000.000	105,80	105,80	Bien de interés cultural de conservación arquitectónica. Requiere de algunas reparaciones. El canon de arrendamiento de esta casa con locales es de \$1.200.000.	Nelly González	300-5696242	\$ 1.000.000,00	Deficiente	33,20	\$ 668.000,00	\$ 70.674.400,00	\$ 1.890.359,17	\$ 1.890.359,17	\$ 1.222.359,17
CASA	KR 3 No. 12 - 54 y KR 3 No. 12 - 42	\$ 500.000.000	0%	\$ 500.000.000	302,80	283,3	Dos predios contiguos, catalogados como bienes de interés cultural de conservación arquitectónica que fueron vendidos en año pasado, en regular estado de conservación	Nelly González	300-5696243	\$ 1.000.000,00	Deficiente	33,20	\$ 668.000,00	\$ 189.244.400,00	\$ 1.764.913,52	\$ 1.651.254,95	\$ 1.026.273,45
CASA	KR 3 No. 11 - 08	\$ 1.100.000.000	0%	\$ 1.100.000.000	542,00	1.025,0	Predio esquinero de dos pisos, transacción realizada el año pasado, corresponde a un bien de interés cultural de conservación arquitectónica, construcción en mal estado, amenaza ruina.	Nelly González	300-5696244	\$ 1.500.000,00	Muy Malo	72,20	\$ 417.000,00	\$ 427.425.000,00	\$ 1.073.170,73	\$ 2.029.520,30	\$ 1.240.913,28
CASA	CL 13 No 2 - 52	\$ 1.000.000.000	5%	\$ 950.000.000	586,00	421,0	Bien de interés cultural de conservación arquitectónica, 10 habitaciones, 5 baños, un salón, en aceptable estado, de un solo piso.	Jaqueline Fernández	2144518 2144303	\$ 1.000.000,00	Deficiente	33,20	\$ 668.000,00	\$ 281.228.000,00	\$ 2.256.532,07	\$ 1.621.160,41	\$ 1.141.249,15
CASA	KR 2 CL 11	\$ 3.000.000.000	3%	\$ 2.910.000.000	1.334,00	1.256,00	Casa de conservación, edad de 215 años, 17 espacios (10 habitaciones - 7 salones) y solar grande. Restaurada	Jeison Rodríguez M.I.O Sociedad Inmobiliaria Ltda	4775376	\$ 1.500.000,00	Regular	18,10	\$ 1.228.500,00	\$ 1.542.996.000,00	\$ 2.316.878,98	\$ 2.181.409,30	\$ 1.024.740,63
CASA	ESQUINA DE LA INTERCECCION VIAL KR 4 CON CL 15	\$ 680.000.000	5%	\$ 650.000.000	558,00	522,00	Se ofrece como lote, casa esquinera de un solo piso con patio interior, cuenta con 5 espacios (Habitaciones)	Inmobiliaria Oikos	6516141	\$ 1.000.000,00	Muy Malo	72,20	\$ 278.000,00	\$ 145.116.000,00	\$ 1.245.210,73	\$ 1.164.874,55	\$ 904.810,04
CASA	SOBRE LA CL 16 ENTRE LAS KR 3 Y KR 2	\$ 320.000.000	7%	\$ 300.000.000	228,00	228,00	Casa cerca a la eje ambiental, de un solo nivel y cuenta con acabados sencillos	Clara Hernández	315-3581099	\$ 1.000.000,00	Muy Malo	72,20	\$ 278.000,00	\$ 63.384.000,00	\$ 1.315.789,47	\$ 1.315.789,47	\$ 1.037.789,47
CASA	KR 2 No. 13A-50	\$ 390.000.000	3%	\$ 380.000.000	350,00	300,00	Casa colonial se encuentra por el callejón que conduce al chorro de Quevedo Regular Estado de conservación	Peter Andrade	310-2217721	\$ 1.000.000,00	Muy Malo	72,20	\$ 278.000,00	\$ 83.400.000,00	\$ 1.266.666,67	\$ 1.085.714,29	\$ 847.428,57
CASA	KR 2 CON CL 16	\$ 670.000.000	3%	\$ 650.000.000	600,00	120,00	Casa lote de conservación, a media cuadra del chorro de Quevedo tiene: local comercial, 2 baños, 3 habitaciones y 2 cocinas.	Consultores FRZ Orlando Diaz	2117813	\$ 1.000.000,00	Muy Malo	72,20	\$ 278.000,00	\$ 33.360.000,00	\$ 5.416.666,67	\$ 1.083.333,33	\$ 1.027.733,33
CASA	CL 11 KR 3	\$ 850.000.000	4%	\$ 820.000.000	280,00	470,00	Casa de conservación arquitectonica cerca a la Biblioteca Luis Angel Arango, Restaurada recientemente	Implementar Ltda	6233761 - 3108655155	\$ 1.000.000,00	Muy Bueno	0,032	\$ 999.680,00	\$ 469.849.600,00	\$ 1.744.680,85	\$ 2.928.571,43	\$ 1.250.537,14
CASA	KR 2 CL 12	\$ 2.760.000.000	10%	\$ 2.500.000.000	1.380,00	1.100,00	Casa de conservación, en regular estado de conservación, cerca a Hamburguesas del Corral y La universidad de la Salle	epica inmobiliaria	2532202 - 3158299088	\$ 1.000.000,00	Deficiente	33,200	\$ 668.000,00	\$ 734.800.000,00	\$ 2.272.727,27	\$ 1.811.594,20	\$ 1.279.130,43

DESCRIPCIÓN Y ANALISIS DE OFERTAS:

Dentro de la zona de análisis se encontraron 13 datos de mercado de inmuebles comparables, las cuales se analizan a continuación:

La oferta número 1, corresponde a una edificación de conservación arquitectónica, según la información suministrada telefónicamente se encuentra restaurada recientemente y en buen estado de conservación, lo que determina un valor unitario de construcción relativamente alto comparado con las demás ofertas, posee dos plantas y esta apta para oficinas, no posee parqueaderos. De acuerdo con el intermediario se suspendió la venta por una querrela interpuesta, sin embargo de acuerdo con la depuración del mercado el valor unitario de terreno es de \$1.185.960 m².

La oferta número 2, corresponde a una casa también de conservación arquitectónica, pero el estado de mantenimiento interior es regular con algunas remodelaciones especialmente en primer piso, lo que se refleja en el valor de construcción, de acuerdo con la depuración del mercado el valor unitario de terreno es de \$1.138.257 m².

La oferta número 3, corresponde a una edificación de un piso, la construcción está en regular estado de mantenimiento pues requiere de algunas reparaciones menores, es de conservación arquitectónica categoría B, pero no ha sido restaurada y tiene la opción de local comercial, de acuerdo con la depuración del mercado el valor unitario de terreno es de \$1.222.359 m².

La oferta número 4, corresponde una transacción realizada por dos predios ubicados sobre la carrera 3^a, los cuales según información suministrada, se vendieron hace un año, con construcción en aceptable estado de conservación, pero sin haber sido restaurada. El valor de terreno es de los valores más bajos encontrados y esta del orden de \$1.026.273 m²

La oferta número 5, es la transacción realizada en el año 2011 de una casa esquinera de dos pisos que se encuentra en mal estado y que es de conservación arquitectónica, cuyo valor unitario de terreno resultante es de \$1.240.913 m², la propiedad tiene ventajas comparativas por su ubicación sobre la Calle 11, una de las más apetecidas del sector y al nororiente del proyecto de apartamentos Calle del Sol de gran importancia y reconocimiento en la ciudad

La oferta número 6, corresponde a una edificación de un piso, ubicada a pocas cuadras del inmueble objeto de valoración, la construcción no se encuentra restaurada, pero está en aceptable estado de mantenimiento y es de conservación arquitectónica, el valor resultante por metro cuadrado de terreno está del orden de \$1.141.249 m².

La oferta número 7, corresponde a una edificación de conservación arquitectónica de 215 años de edad, en un lote de área mayor al promedio de la zona (1.334 m²), según la información suministrada telefónicamente se encuentra parcialmente restaurada y en buen estado de conservación, lo que determina un valor unitario de construcción relativamente alto comparado con las demás ofertas, posee 17 espacios (10 habitaciones - 7 salones) y solar grande. De acuerdo con la depuración del mercado el valor unitario de terreno es de \$1.024.740 m².

La oferta número 8, corresponde a una edificación de conservación arquitectónica, según la información suministrada telefónicamente se trata de una casa esquinera en mal estado de conservación de un solo piso con patio interior, cuenta con 5 espacios (Habitaciones). De acuerdo con la depuración del mercado el valor unitario de terreno es de \$904.810 m²

La oferta número 9, corresponde a una casa de conservación de un solo piso con regular estado de conservación, se encuentra sobre la Calle 16 cerca al Eje

Ambiental. De acuerdo con la depuración del mercado el valor unitario de terreno es de \$1.037.789 m²

La oferta número 10, corresponde a una casa de conservación estilo colonial que se encuentra por el callejón que conduce al chorro de Quevedo, la edificación no ha sido restaurada y presenta un regular a mal estado de conservación. De acuerdo con la depuración del mercado el valor unitario de terreno es de \$847.428 m².

La oferta número 11, corresponde a una casa lote de conservación, a media cuadra del chorro de Quevedo tiene: local comercial, 2 baños, 3 habitaciones y 2 cocinas, la construcción no ha sido restaurada y presenta un mal estado de conservación. De acuerdo con la depuración del mercado el valor unitario de terreno es de \$1.027.733 m².

La oferta número 12, corresponde a una Casa de conservación arquitectónica cerca de la Biblioteca Luis Ángel Arango, Restaurada recientemente, la cual presenta un muy buen estado de conservación y mantenimiento. De acuerdo con la depuración del mercado el valor unitario de terreno es de \$1.250.537 m².

La oferta número 13, corresponde a una casa de conservación, la cual no ha sido restaurada y presenta un regular a mal estado de conservación, se encuentra cerca de Hamburguesas del Corral y La universidad de la Salle. De acuerdo con la depuración del mercado el valor unitario de terreno es de \$1.279.130 m².

Del análisis de estas ofertas en general se puede determinar una tendencia muy clara en el valor unitario de terreno, el cual en promedio es de \$1.102.090 y que oscila entre los \$ 850.000 y \$ 1.300.000 por m².

Haciendo un análisis más detallado de los datos de mercado se pudo establecer que los valores varían dependiendo principalmente de su ubicación espacial, de la condición esquinera o medianera del lote y de la extensión del mismo.

Los mayores valores de terreno, se encontraron en los datos de oferta 1, 3, 5, 12 y 13, que en promedio presentan un valor de \$ 1.235.000. Estos predios se encuentran ubicados estratégicamente sobre vías de gran importancia en el sector como son las calles 11, 12 y las Carreras 6^a y 3^a o en sectores de actividad comercial intensa.

Un valor intermedio de terreno, se encuentra representado por los datos de oferta 2, 4, 6, 7, 8, 9 y 11, que en promedio presentan un valor de \$ 1.042.000. Estos predios presentan ubicaciones que no son tan privilegiadas como los predios anteriores, pero que representan la ubicación típica o intermedia del sector.

El valor inferior de terreno encontrado \$ 847.428 por m², corresponde al dato de oferta número 10, el cual se trata de un predio ubicado sobre un callejón cercano a la plaza del chorro de Quevedo.

El predio objeto de valoración se encuentra ubicado sobre la Calle 14, la cual correspondería dentro del sector de localización, a una ubicación típica o intermedia, la cual de acuerdo al análisis de los datos de mercado posee en promedio un valor de \$ 1.043.000 m², sin embargo específicamente el predio correspondiente a la casa de Poesía Silva, constituye en sí mismo un hito dentro del sector, razón por la cual se propone adoptar como valor unitario de terreno, una cifra superior al promedio encontrado para la zona y que corresponde al valor de \$1.100.000 por m².

OFERTAS DE REFERENCIA										
Nº	DIRECCIÓN	A_TERR (M2)	A_CONST_1 (M2)	VR_OFERTA (\$)	VR_INTEGRAL (\$/M2)	VR_UNIT_CONS_1 (\$/M2)	VR_UNIT_TERRENO (\$/M2)	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	OBSERVACION
2	CL 8 5 03	298,00	274,40	522.500.000	1.904.000	668.000,00	1.138.258	Germán Cairos	316-4736726	Casa de un piso, regulares acabados, requiere reparaciones y adecuaciones. Pero presenta intervenciones en el primer piso. El Canon de arrendamiento es por \$4.500.000
4	KR 3 12 54 y KR 3 12 42	302,80	283,30	500.000.000	1.765.000	668.000,00	1.026.273	Nelly González	300-5696243	Dos predios contiguos, catalogados como bienes de interés cultural de conservación arquitectónica que fueron vendidos en año pasado, en regular estado de conservación
6	CL 13 2 52	586,00	421,00	950.000.000	2.257.000	668.000,00	1.141.249	Jaqueline Fernández	2144518,2144303	Bien de interés cultural de conservación arquitectónica, 10 habitaciones, 5 baños, un salón, en aceptable estado, de un solo piso.
7	KR 2 11 25	1.334,00	1.256,00	2.910.000.000	2.317.000	1.229.000,00	1.024.270	M.I.O Sociedad Inmobiliaria Ltda	4775376	Casa de conservación, edad de 215 años, 17 espacios (10 habitaciones - 7 salones) y solar grande. Restaurada
8	KR 4 14 94/96/98	558,00	522,00	650.000.000	1.245.000	278.000,00	904.810	Inmobiliaria Oikos	6516141	Se ofrece como lote, casa esquinera de un solo piso con patio interior, cuenta con 5 espacios (Habitaciones)
9	CL 16 2 93	228,00	228,00	300.000.000	1.316.000	278.000,00	1.037.789	Clara Hernández	315-3581099	Casa cerca a la eje ambiental, de un solo nivel y cuenta con acabados sencillos
11	CL 16 2 41	600,00	120,00	650.000.000	5.417.000	278.000,00	1.027.733	Consultores FRZ Orlando Diaz	2117813	Casa lote de conservación, a media cuadra del chorro de Quevedo tiene: local comercial, 2 baños, 3 habitaciones y 2 cocinas.
TRATAMIENTO ESTADÍSTICO										
						Promedio	1.043.000			
						Nº Datos (N)	7			
						Desviación Estándar	74.000			
						Coefficiente de Variación	7,09%			
						Raíz N	2,65			
						T_ Student	1,655			
						Límite superior	1.089.289			
						Límite Inferior	996.711			

10.9 CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para hallar el valor m² de construcciones usadas, el punto de partida será siempre determinar el Valor de Reposición o valor de construido nuevo. El valor de la construcción usada parte del valor determinado para la construcción nueva a la cual se le aplica un factor de depreciación.

Según el capítulo IV, (de los parámetros y criterios para realizar avalúos), del decreto 1420 de 1998, en el numeral 7 del artículo 21 se menciona: “Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comparables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, que afectará el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido”.

Por tal motivo para el cálculo del valor de construcción del predio objeto de valoración, no se descontará la depreciación acumulada por edad, pero si se afectara por estado de conservación, utilizando para ello el criterio de Heidecke, de acuerdo a la siguiente tabla:

Estados	Condiciones Físicas	Clasificación Normal	Coficiente %
1	Nuevo no ha sufrido ni necesita reparos	Optimo O	0,000
1,5	.....	Muy Bueno MB	0,032
2	Regular, requiere o ha recibido reparo sin importancia	Bueno B	2,520
2,5	.....	Intermedio I	8,090
3	Requiere reparaciones simples	Regular R	18,100
3,5	.....	Deficiente D	33,200
4	Requiere reparaciones importantes	Malo M	52,600
4,5	.....	Muy Malo MM	75,200
5	Sin valor de demolición	Demolición DM	100,00

Teniendo en cuenta que la construcción de la casa de poesía Silva, corresponde a una edificación, cuya construcción original, se realizó hace cerca de 300 años y cuyas características de estilo y materiales de construcción no son concordantes con los datos de reposición que se pueden obtener en revistas especializadas como CONSTRUDATA, para encontrar el valor de reposición asignable a este tipo de construcción, fue necesario investigar sobre valores de restauración con intervención total para construcciones con características similares.

Se consultaron varios expertos en restauración de este tipo de inmuebles, el primero de los consultados es el Arquitecto Gonzalo Correal, docente universitario de la Pontificia Universidad Javeriana, de la Maestría en Restauración de Monumentos Arquitectónicos. El arquitecto Correal ha participado en proyectos y obras de restauración y/o de conservación preventiva de Bienes de Interés Cultural Nacional en Colombia y en el extranjero.

El segundo de los consultados es el Arquitecto Restaurador Julián Suárez López quien ha sido por muchos años, interventor y restaurador de importantes proyectos, como el de La Iglesia de la Candelaria, el Palomar del Príncipe - Centro de Documentación, Iglesia de Nuestra Señora del Rosario de Turmequé y la Casa de los Venados entre otros.

A los consultados se les pregunto específicamente por los valores de restauración con intervención total, para bienes de interés cultural, con estilos arquitectónicos propios de la colonia y la república.

Según los expertos consultados, los valores de restauración con intervención total, pueden variar entre cifras correspondientes a \$1.000.000 y hasta \$3.000.000 por m² y cuya diferencia radica principalmente en la tipología de las edificaciones y en el tipo de adecuaciones o modificaciones para adecuarlas a usos de oficinas, museos o administrativos públicos.

La restauración de casas de estilo colonial o republicano, que no impliquen modificaciones importantes al diseño original, ni adecuaciones a oficinas, museos etc., corresponden a valores que oscilan entre \$1.000.000 y hasta \$1.500.000 por m², cuya diferencia corresponde a la tipología de la construcción original, siendo el valor más alto aplicable a aquellas edificaciones concebidas para las familias más prestantes de la sociedad Santafereña, las cuales poseían mejores especificaciones constructivas, amplios espacios interiores y diseño arquitectónico, mientras que los valores más bajos son aplicables a aquellas edificaciones de menores especificaciones constructivas y de diseño, concebidas para familias de clase media y baja de la época.

Las restauraciones que impliquen adecuaciones especiales o modificaciones importantes al diseño original de la construcción, pueden variar en valores entre \$1.500.000 y \$3.000.000, dependiendo del tipo de intervención y de las necesidades específicas del usuario final, sumado a que la necesidad de intervención incluya reforzamientos estructurales.

Adicionalmente a estas consultas, se realizó una comparación, tomando como base el presupuesto de obra en el cual se incurrió para restaurar y construir una obra nueva en la Casa Sámano hoy utilizada como museo a un costo de

\$2.043.878.826 es decir a \$2.838.721 el m² presupuesto que se actualizó a precios de hoy con el Índice de Costos de la Construcción de la Vivienda (pues la obra se realizó en el junio del 2008), lo que determinó un valor de \$3.063.548 m². A este presupuesto inicial se le descontaron los ítems correspondientes a reforzamiento estructural, iluminación, ascensor, equipos especiales de sonido, red contra incendios, estructuras nuevas, puertas y acabados especiales en vidrio, construcción de puertas y ventanas del segundo piso, cableado estructurado y algunos otros costos, que permitieran asemejar el presupuesto original a uno que corresponda a la casa que se está evaluando, obteniendo un valor de \$1.713.000 el metro cuadrado total, es decir incluyendo costos directos, indirectos e interventoría.

De acuerdo a la investigación realizada, se adopta como valor de reposición para la casa de Poesía Silva, la cifra de \$1.700.000, teniendo en cuenta que se trata de una construcción de tipo colonial del año 1.715, modificada a republicana en 1.880, concebida originalmente para una familia prestante, la cual no sufrió modificaciones importantes, ni adecuaciones significativas para usos específicos, en la restauración realizada a mediados de los años ochenta, pero si conto con algunas adecuaciones para la habilitación de algunos espacios a oficinas y la adecuación del espacio de biblioteca en la parte posterior.

En general la construcción debido a la restauración que sufrió en los años 80's y al mantenimiento constante que se le realiza, evidencia un buen estado de conservación, únicamente observándose un regular estado de conservación en los baños, razón por la cual para calcular la depreciación por estado de conservación, se le asigna una clasificación normal de Intermedio (I), la cual corresponde a un porcentaje de depreciación de 8,090%

Aplicando esta depreciación, el valor de construcción para el inmueble objeto de valoración es de \$1.562.470 por m².

10.10 CONSIDERACIONES GENERALES

En la adopción del valor se analizó la ubicación del predio en el contexto de la ciudad y su importancia a nivel zonal, teniendo en cuenta distintos factores como calidad de vida, entorno inmediato y secundario y facilidades de acceso entre otros.

Se tuvo en cuenta que el centro histórico de Bogotá es uno de los mejor preservados en Latinoamérica, con edificaciones representativas de la época colonial y republicana, los cuales tienen gran demanda, para usos de vivienda, comerciales y de servicios y administrativos públicos, razón por la cual hoy por hoy es considerado uno de los sectores de mayor valorización en la ciudad.

Es muy importante tener en cuenta que la implantación del Plan Zonal del Centro está generando cambios en las características de la zona, lo que muy seguramente se verá reflejado en el valor del suelo.

De igual manera se tuvo en cuenta que el Decreto 1800 del 19 de octubre de 1995 del actual Ministerio de Cultura declara la casa donde habito el poeta JOSÉ ASUNCIÓN SILVA como un bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional (Monumento Nacional) y que esta se ha convertido en un hito importante dentro del sector histórico de la Candelaria

Después de realizar el análisis estadístico de la investigación económica, definida en la depuración de las ofertas de similares características y en la consulta de antecedentes de avalúos realizados por el IGAC en la zona, se logró establecer que el valor de terreno en la zona oscila entre \$847.000 y \$1.279.000 por m² para lotes que van desde los 105,50 m² hasta los 1.380,00 m² de área.

Respecto al valor de la construcción se analizaron diferentes factores como tipo de construcción, época representativa de la construcción original, estado de conservación y funcionalidad de la misma, esto teniendo en cuenta que por estar catalogado como un bien de interés cultural, para efectos de su depreciación no se tiene en cuenta su edad sino el estado de conservación que para el caso de interés es bueno, por tal motivo el valor adoptado no está depreciado por edad.

El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

El valor del presente avalúo no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza a este predio en particular.

10.11 RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	ÁREA	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
TERRENO	545,00	\$ 1.100.000	\$ 599.500.000
CONSTRUCCIÓN	406,72	\$ 1.562.470	\$ 635.487.798
AVALÚO TOTAL			\$ 1.234.987.798

SON: MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE.

Por lo tanto este es resultado del avalúo con base en la legislación vigente tal y como se estipula en el decreto 1420 de 1998, Artículo 21, numeral 7: “Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor

comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido”.

11. APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA INTERNACIONAL ADOPTADA

Como se expresó en líneas anteriores, nuestra legislación valuatoria no posee un modelo que permita dar valor a bienes inmuebles de interés, para tal efecto hemos elegido el método Angelópolis sobre los otros métodos presentados con base en el siguiente análisis:

11.1 MÉTODO TRADICIONAL

No se considera adecuado porque no contempla los aspectos históricos del inmueble, valores subjetivos ni realiza análisis de precios unitarios de elementos tipológicos.

11.2 MATRIZ DE COEFICIENTES

No profundiza en valores del objeto arquitectónico, análisis tipológico de sus elementos constructivos, ni sus valores de reproducción.

11.3 MÉTODO ANGELÓPOLIS

Ofrece una clasificación a partir de la identificación de los edificios en primera instancia, ubicándolos en el siglo de su creación y que por sus componentes físicos en la calidad ornamental y su importancia arquitectónica son superiores al resto de su época, asegurando un conocimiento historiográfico en torno a él que determine hechos relevantes en su devenir.

También son considerados los inmuebles que no cuenten con elementos constructivos de gran valor ornamental, pues también son testigos de vivencias del pasado que permiten identificar épocas determinadas y forman parte del contexto urbano.

Como complemento de la valoración se considera el estado de conservación en que se encuentra el inmueble, debiendo ser identificadas las intervenciones de las que haya sido objeto durante su historia, siendo causa de esto modificaciones al diseño original o sólo con el fin de conservar en buen estado sus elementos constructivos. Por lo tanto elegimos este método de aplicación el cual establece el método y sus principios de valoración en la siguiente tabla:

TABLA ANGELÓPOLIS							
Valor Estimativo del Inmueble							
Elementos de Construcción	Clasificación	Siglos					Estado de Conservación
		XX	XIX	XVIII	XVII	XVI	
Elementos de Construcción	"A"	1,20	1,50	2,00	2,00	3,00	Original
		1,15	1,20	1,50	1,50	2,50	Restaurado
		1,10	1,15	1,20	1,50	2,00	Reconstruido
		1,05	1,10	1,20	1,50	2,00	Deteriorado
	"B"	1,03	1,10	1,15	1,20	1,50	Original
		1,02	1,05	1,10	1,20	1,50	Restaurado
		1,01	1,03	1,05	1,10	1,20	Reconstruido
		1,00	1,02	1,03	1,10	1,20	Deteriorado
	"C"	1,00	1,01	1,03	1,05	1,10	Original
		1,00	1,00	1,02	1,03	1,10	Restaurado
		0,08	1,00	1,01	1,02	1,03	Reconstruido
		0,60	0,80	1,00	1,01	1,02	Deteriorado

"A" Son aquellas que disponen de elementos arquitectónicos relevantes, adornos en sus fachadas e interiores y que en algunos casos fueron propiedad de personas importante. Son edificios que en su momento histórico fueron relevantes, así como auténticos, factores importantes que le otorga mayor categoría.

"B" Son aquellos que tiene elementos arquitectónicos menos importantes y que sus fachadas son pobres en herrería, portones, adornos de piedra o argamasa, etc.

"C" Son casos muy simples en sus fachadas e interiores y que solo están como parte o relleno de un contexto urbano de la zona, pero no tiene relevancia, sino solamente años.

M. en V. Rafael Arellano Ocampo

M. en V. Maribel Arellano Merino

Fuente: Monumentos Catalogados INAH

12. REGISTRO FOTOGRÁFICO CASO 2: AVALÚO COMERCIAL PREDIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL UBICADO EN BOGOTÁ D.C.- LA CANDELARIA- CENTRO. CALLE 12 C N° 3-41.



FACHADA



ENTORNO CALLE 14 VISTA AL ORIENTE



ENTORNO CALLE 14 VISTA AL OCCIDENTE



PLACA



PUERTA DE ACCESO PRINCIPAL



ZAGUAN DE ACCESO PRINCIPAL



PATIO CENTRAL



ZAGUÁN PATIO CENTRAL



AUDITORIO



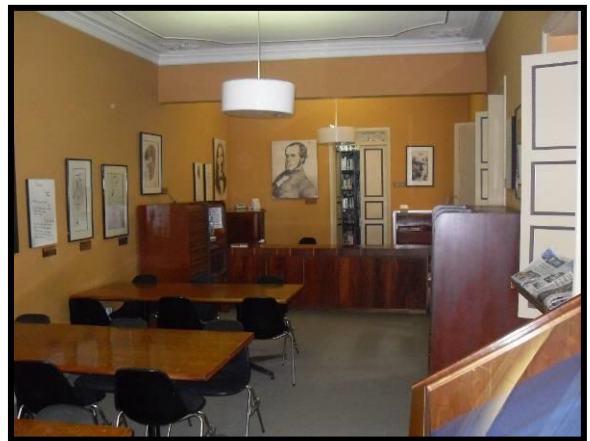
HALL AUDITORIO



DETALLES DE YESERIA



BAÑO



BIBLIOTECA



PATIO POSTERIOR



PILETA EN PIEDRA



LIBRERÍA



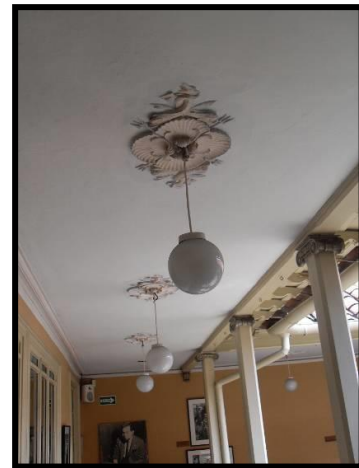
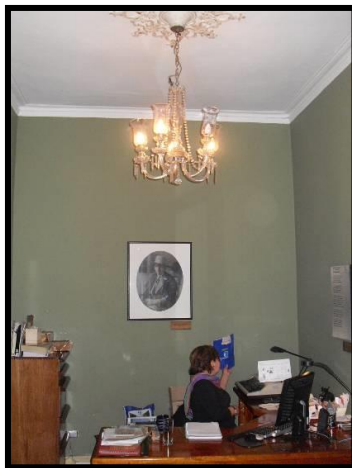
CUBIERTA



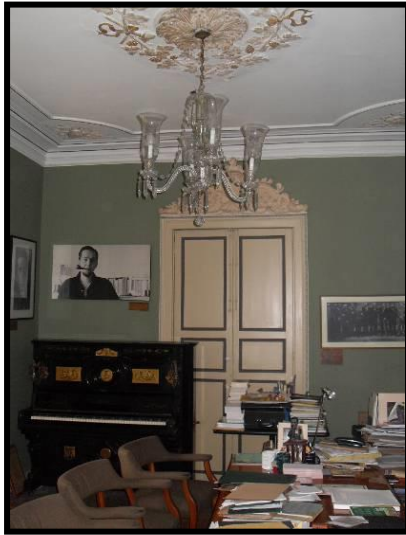
COCINA



CIELO RASO



DETALLES DE YESERÍA E ILUMINACIÓN



HABITACIÓN DEL POETA JOSÉ ASUNCIÓN SILVA

Con base en esta tabla, el segundo inmueble objeto de estudio se cataloga como tipo “A”, son aquellos que disponen de elementos arquitectónicos relevantes, adornos en sus fachadas e interiores y que en algunos casos fueron propiedad de personas importante. Ya que corresponde a un edificio que en su momento histórico fue relevante, así como auténtico, factores importantes que le otorgan mayor categoría que el del caso anterior.

Por otra parte el inmueble ha sido sometido a procesos de restauración y muchos de sus componentes arquitectónicos ya no son los originales, nos lleva a catalogar el inmueble como “A” y el coeficiente a aplicar es 1,50, así las cosas el valor propuesto para bien inmueble patrimonial es el siguiente:

Valor obtenido en el avalúo comercial X Coeficiente Angelópolis = Valor total del avalúo aplicando el Método Angelópolis

$$\$1.234.987.798 \times 1,50 = \$ 1.852.481.697,00$$

Valor Patrimonial del inmueble: MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE.

13. IMPACTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE UN MODELO DE VALUACIÓN DE PREDIOS PATRIMONIALES Y BENEFICIARIOS

- La valoración económica de inmuebles con valor patrimonial histórico-cultural se constituye en una necesidad del Estado para mantener la contabilidad de estos bienes inmuebles ya catalogados. Además permite determinar los costos de restauración y conservación de los mismos.
- El patrimonio histórico cultural posee alto significado sociocultural debido a que constituye una parte importante de la herencia de toda comunidad y se concreta en la cuantificación monetaria de sus bienes inmuebles catalogados como tal.
- Nuestra legislación es muy débil en la metodología valuatoria para bienes inmuebles patrimoniales, el trabajo aquí desarrollado pretende además de aplicar modelos foráneos específicos, hacer reflexionar sobre la necesidad de desarrollar modelos valuatorios que respondan a nuestra realidad concreta.
- La construcción de un modelo debe permear a la sociedad y llegar a la academia que es donde se forjan los profesionales evaluadores quienes son los llamados mediante procesos investigativos a proponer y desarrollar nuevas técnicas y métodos que permitan cuantificar cada vez de mejor manera el valor de los bienes inmuebles de nuestro país.
- La proposición de un modelo aplicable a la valoración de bienes inmuebles patrimoniales abre las puertas a la generación de otros modelos, no existentes en nuestro país como modelos ambientales, contables e intangibles entre otros.

14. IMPLICACIONES SOCIOCULTURALES Y ÉTICAS

El patrimonio cultural de la Nación está constituido por todos los bienes materiales, las manifestaciones inmateriales, los productos y las representaciones de la cultura que son expresión de la nacionalidad colombiana, tales como la lengua

castellana, las lenguas y dialectos de las comunidades indígenas, negras y creoles, la tradición, el conocimiento ancestral, el paisaje cultural, las costumbres y los hábitos, así como los bienes materiales de naturaleza mueble e inmueble a los que se les atribuye, entre otros, especial interés histórico, artístico, científico, estético o simbólico en ámbitos como el plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, fílmico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico o antropológico.

La población en Colombia se ha incrementado en las últimas décadas de manera significativa, de igual manera las ciudades han crecido transformándose en grandes centros urbanos. Estos cuentan su historia a través de una serie de inmuebles localizados en centros históricos o en diferentes sitios de las ciudades, influyendo de manera significativa en la trazabilidad de las mismas, y se constituyen los bienes materiales, en el patrimonio cultural de la Nación tal y como se define en la Ley 397 de 1997.

“El patrimonio histórico cultural posee alto significado sociocultural debido a que constituye una parte importante de la herencia de toda comunidad, o Nación, y de la humanidad entera. Más allá de estos valores, universalmente reconocidos, también tiene un importante valor económico”. (Herrero, L. y Sanz, J. 2006).

Hasta el momento las prácticas inmobiliarias se habían desarrollado de manera artesanal, relegando la actividad valuatoria a un simple oficio, ahora con la Ley 1673 de 2013 la cual tiene como objeto “Regular y establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado”, se busca de manera profesional abrir nuevos escenarios técnicos en la profesión que con lleven a la formulación de decretos que nos permitan incluir y aplicar nuevas técnicas valuatorias que se traduzcan en un mejoramiento continuo de dicha práctica profesional.

Con el desarrollo de este proyecto se ha logrado mostrar el papel del patrimonio histórico-cultural como un factor de desarrollo urbano. Se analizaron además, las experiencias internacionales en cuanto a la valoración económica del patrimonio histórico-cultural, y la situación actual de la temática en nuestro país.

En la última década ha sucedido algo sorprendente respecto al concepto y función del patrimonio histórico-cultural en su relación con el resto de esferas que componen la vida del hombre. Frente a las posturas que acuñan el concepto moderno del patrimonio histórico como factor de identidad colectiva, expresión de la riqueza cultural de la nación, o como testimonio de la contribución a la civilización de una cultura determinada, se han propuesto definiciones acordes con planteamientos de tipo económico.

Tener en cuenta la dimensión económica del patrimonio cultural implica abordar su estudio tanto desde la óptica de los costos, como de los beneficios. En este sentido, aunque los indicadores económicos están poco desarrollados en el asunto del patrimonio histórico-cultural, poco a poco han ganado reconocimiento nuevos modelos de análisis.

De manera que la relevancia del patrimonio histórico-cultural no viene dada sólo por significar el pasado en el presente y ser portador de soberanía e identidad; la misma implica la integración de dos criterios de valoración: un valor simbólico como referente para la construcción y conservación de la memoria colectiva, teniendo en cuenta que, más allá de un interés por la historia de una comunidad, el patrimonio también *“Traslada el pasado hacia el presente, con el fin de revivirlo y gestionarlo para el futuro”* (Tello, 2002); y *“Un valor económico como bienes de interés público que pueden ser utilizados para estimular el desarrollo de mercados emergentes como el turismo a distintas escalas”*. (Garavito, 2006); *“El patrimonio cultural constituye, en la actualidad, no sólo un respaldo de la identidad de los pueblos, sino también una fuente de riqueza nada desdeñable, sobre todo para las*

regiones menos desarrolladas, que pueden encontrar en el turismo cultural un factor de desarrollo de actividades complementarias“. (Duarte et al., 2005).

Debe tenerse en cuenta que cualquier uso que destruya o altere irreversiblemente los valores culturales, termina por destruir también su rentabilidad económica. Aún más, el patrimonio debe conservarse aunque en un momento del tiempo no tenga un impacto económico sobre la localidad que lo posee: su solo valor social y cultural es suficiente.

Los argumentos a favor de la preservación del patrimonio histórico-cultural se han basado habitualmente en valoraciones artísticas, históricas, arqueológicas, arquitectónicas y culturales y, a su vez las decisiones referentes a la conservación, gestión, uso de los recursos, asignación de funciones y caracterización del bien han recaído, generalmente en el campo de los expertos relacionados con estas disciplinas.

Sin embargo, es innegable que las decisiones sobre el patrimonio histórico-cultural tienen una importante dimensión económica. Si no se invierten recursos en su mantenimiento, este perderá su valor, se deteriorará y podrá llegar a desaparecer totalmente.

Aquí vale insistir que no puede confundirse la valoración económica total con valor (en todo caso el segundo es la sustancia que soporta al primero) y aclarar que tampoco puede confundirse con el precio de venta ya que lo que interesa a la sociedad no es el valor en sí mismo del inmueble, si no los beneficios que brinda a la sociedad años tras años por sus valores patrimoniales y que deben reflejarse en un aporte al Producto Interno Bruto.

Si el patrimonio histórico-cultural inmueble contiene un valor socio-cultural y por otro lado un valor económico, pensaríamos que estamos en presencia de una mercancía cuando en realidad estos bienes son públicos o casi públicos y esto se

define porque a pesar de que estos satisfacen una determinada necesidad humana (valor de uso), al contar con la protección del Estado no pueden ser combinados, precisamente ahí se rompe una de las propiedades de la mercancía su valor de cambio que es la capacidad de ser cotizados dentro de ciertas proporciones, por otras mercancías.

Sin embargo, abordar los aspectos económicos del patrimonio histórico-cultural es un gran desafío. Uno de los problemas fundamentales que se presenta es que los bienes culturales constituyen bienes no mercadeables. Es decir, con ellos no se comercia en una feria organizada, donde la compraventa de artículos se fija un precio a través de la intersección de las curvas de demanda y oferta, o sea, no existen precios reveladores del grado de deseabilidad de estos bienes.

CONCLUSIONES

- El método Angelópolis a pesar de incorporar elementos importantes en cuanto a la vetustez de las construcciones, no considera ciertos elementos ornamentales presentes en algunos de nuestros monumentos arquitectónicos catalogados como bienes inmuebles patrimoniales.
- Las condiciones sociales, físicas, económicas y culturales del territorio colombiano son particulares, lo que hace prioritario que debamos trabajar en la construcción de un modelo particular que se adapte a las condiciones específicas de nuestros bienes inmuebles patrimoniales.
- La correcta valuación de los bienes de conservación patrimonial se convierte en una herramienta importante para que los gestores del desarrollo local tomen decisiones relevantes teniendo en cuenta que la preservación de estos los bienes inmuebles es onerosa.
- Si bien el método Angelópolis, utilizado en los estudios de caso presentados, es el que más se acerca a las características propias de los bienes inmuebles patrimoniales de Colombia, este pertenece a otro ámbito, el cual tiene en cuenta una serie de características propias de otro territorio, que no son totalmente comparables a nuestras tipologías arquitectónicas.
- Por lo tanto se sugiere la construcción de un modelo de valoración para bienes inmuebles patrimoniales que tome como punto de partida un estudio específico que contenga los elementos de las diferentes épocas y estilos propios de nuestra arquitectura.

BIBLIOGRAFÍA

1. Aiz Púrua, R, "y otros". Metodología para Avalúo de edificaciones patrimoniales. XVIII Congreso Panamericano de Valuación "Cusco 98". Maracaibo. Venezuela. 1998.
2. Álvarez-Buylla Domínguez, Alicia y Romero González, Olga. El costo de Reposición a Nuevo de Construcciones en el Contexto del PRECONS II". Revista Conas. Consultores Asociados S.A. Habana. 2008.
3. Benhamou Françoise, Thesmar David. La valorización del patrimonio cultural de Francia. Consejo de Análisis Económico. Francia. Resumen del informe CAE n° 97 2011. p. 5
4. Borrás Atiénzar, Francisco y Avalas Acevedo, Annelis. El patrimonio histórico cultural y su valoración: Desafíos para un estudio en la ciudad de Camaguey. [en línea]. Recuperado el 16 de noviembre de 2010. <http://GestioPolis.com>
5. Consejo Nacional de Patrimonio Cultural (CNPC). Organización de Estados Iberoamericanos para la Educación, la Ciencia y la Cultura. [en línea]. <http://www.oei.es/cultura2/cuba/index.html>. Consultado [4/3/2010]
6. Engels, Federico. El origen de la familia, la propiedad privada y el estado. Progreso. Moscú. 1980.
7. Flores Jimeno, María R. El patrimonio histórico como recurso económico y factor de desarrollo territorial. VIII encuentro de economía de la cultura. Departamento de Economía Financiera y Contabilidad I Universidad Rey Juan Carlos. Sevilla. España. Noviembre del 2009.
8. Folín, Marino. La ciudad del capital y otros escritos. Gustavo Gili. México. 1977.
9. Fundación Abertis. Zouain, Georges S. El patrimonio cultural en la construcción de indicadores de desarrollo. España. [en línea]. <http://www.fundacionabertis.org/rcsjor/resmenes/ponencias/jornada/patrimonio.pdf>. Consultado [4/4/2010]
10. Harvey, David. Urbanismo y desigualdad social. España. 1077. p. 340

11. La Conservación del Legado Cultural y Natural de la Humanidad. [en línea]. <http://patrimonio.consumer.es/la-conservacion-del-legado-cultural-y-natural-de-la-humanidad>. Consultado [4/9/2010]
12. Lama Santos, Felipe. Conceptos básicos y prácticos sobre valoraciones para arquitectos de la Administración. Unión de Agrupaciones de Arquitectos de la administración Pública. Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España. Sociedad Española de Valoradores. España. Enero 2011. p. 12.
13. Marx, Karl y Engels Federico. La ideología Alemana. Ediciones de la cultura popular. México. 1974.
14. Mutis Caballero, Sergio. Métodos valuativos. Avalúos inmobiliarios. Lincoln Institute of Land Policy. La Habana. Cuba. 2001.
15. Núñez Tabales, Julia M. Mercados inmobiliarios: modelización de los precios. Universidad de Córdoba. Departamento de Estadística, Econometría, i. o. y Organización de Empresas. Área de Organización de Empresas. España. Córdoba, 2007.
16. Patrimonio Mundial 2009-2010
<http://whc.unesco.org/archive/patrimoniomundial.es.pdf>.
17. Perón Delgado, Eva. La estrategia de desarrollo social a escala territorial: Un enfoque analítico para su fundamentación. Tesis para optar por el título de doctor en ciencias económicas. Formato electrónico.pdf. Universidad de Camagüey "Ignacio Agramonte Loynaz". Camagüey. 1999.