

**Valuación comercial de un inmueble especial. Caso de estudio Colegio Federico Ozanam,  
Provenza, Municipio de Bucaramanga**

**Dexy Damaris Albarracín Pérez**

**Trabajo de grado para optar el título de Especialista en Avalúos**

**Director**

**Ing. Rafael Enrique Mora Navarro**

**Especialista en Finanzas**

**Universidad Santo Tomás, Bucaramanga**

**División de Ingenierías y Arquitectura**

**Especialización en Avalúos**

**2022**

**Agradecimientos**

A DIOS, compañero inseparable y guía espiritual en mi vida.

A LA SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL, por su colaboración y apoyo en el estudio.

A MIS PADRES, por su apoyo incondicional, dedicación y afecto.

A todas aquellas personas que de una u otra forma aportaron su granito de arena en beneficio de la presente monografía.

**Contenido**

Introducción.....	14
1. Proceso de valoración para establecer el valor comercial del colegio Federico Ozanam, ubicado en la calle 108 No. 23B 04 de Provenza, del municipio de Bucaramanga.....	16
1.1 Planteamiento del problema.....	16
1.1.1 Generalidades.....	16
1.2 Justificación .....	21
1.3 Objetivos.....	22
1.3.1 Objetivo general.....	22
1.3.2 Objetivos específicos.....	21
2. Marco Referencial.....	21
2.1 Marco teórico.....	25
2.1.1 Principio y factores que intervienen en la valoración de un bien inmueble.....	25
2.2 Marco conceptual.....	26
2.2.1. Concepto básicos de valoración.....	26
2.2.2. Presupuestos y análisis de precios unitarios.....	28
2.3 Marco legal .....	28
3. Proceso metodológico .....	30
3.1 Metodología para la valoración del inmueble.....	33
3.1.1. Metodología para la valoración del terreno.....	33
3.1.2. Metodología para la valoración de la construcción.....	33
4. Análisis de variables.....	35
4.1 Ponderación de factores.....	35

VALUACION COMERCIAL DE UN INMUEBLE ESPECIAL	4
4.2 Análisis y resultados.....	37
4.2.1. Análisis de terreno en bruto .....	39
4.2.2 Análisis de terreno sin urbanismo con pendiente.....	39
4.2.3. Valoración de las construcciones .....	42
5. Resultados finales.....	44
6. Conclusiones .....	44
Referencias .....	49

**Lista de tablas**

<b>Tabla 1.</b> <i>Terminos de referencia en valoración</i> .....	10
<b>Tabla 2.</b> <i>Principios generales en la valoración de inmuebles</i> .....	24
<b>Tabla 3.</b> <i>Factores que inciden en la determinación del valor de un inmueble</i> .....	25
<b>Tabla 4.</b> <i>Conceptos de valoración</i> .....	26
<b>Tabla 5.</b> <i>Normativa relevante en la valoración de un inmueble</i> .....	28
<b>Tabla 6.</b> <i>Pasos para la valoración de un inmueble</i> .....	31
<b>Tabla 7.</b> <i>Definición de factores de homogenización</i> .....	35
<b>Tabla 8.</b> <i>Criterios para la valoración de factores de homogenización</i> .....	36
<b>Tabla 9.</b> <i>Ponderación de factores para el lote de terreno no urbanizado con pendiente- caso de estudio</i> .....	40

**Lista de figuras**

<b>Figura 1.</b> <i>Localización del inmueble</i> .....	17
<b>Figura 2.</b> <i>Planta física del inmueble</i> .....	19
<b>Figura 3</b> <i>Matriz de casos análogos de estudio</i> .....	23
<b>Figura 4.</b> <i>Procedimiento para la valoración de un inmueble</i> .....	32
<b>Figura 5.</b> <i>Ponderación de factores de homogenización</i> .....	37
<b>Figura 6.</b> <i>Ponderación de factor tamaño</i> .....	37
<b>Figura 7.</b> <i>Análisis estadísticos de las muestras</i> .....	38
<b>Figura 8.</b> <i>Cálculos del terreno en bruto</i> .....	39
<b>Figura 9.</b> <i>Cálculos valor de terreno no urbanizado con pendientes</i> .....	40
<b>Figura 10.</b> <i>Valores de costo reposición</i> .....	42
<b>Figura 11.</b> <i>Cálculo depreciación de las construcciones y/o mejoras</i> .....	43
<b>Figura 12.</b> <i>Resultados finales de la valoración del predio- Alcaldía de Bucaramanga</i> .....	43
<b>Figura 13.</b> <i>Resultados finales de la valoración del predio- Sociedad San Vicente de Paul</i> .....	44
<b>Figura 14.</b> <i>Resultados finales de la valoración total del predio</i> .....	44

**Lista de apéndices**

**Apéndice A.** *Informe valuatorio colegio Federico Ozanam, ubicado en la calle 108 No. 23B 04 de Provenza, del municipio de Bucaramanga*

**Apéndice B.** *Registro fotográfico*

*Nota:* los apéndices son archivos externos

### **Resumen**

El objetivo de esta monografía es determinar el valor comercial de un inmueble especial como análisis de caso. La institución educativa se ubica en el municipio de Bucaramanga y se encuentra en comodato con la Alcaldía, quien es el propietario del terreno; gran parte de las edificaciones y mejoras existentes las construyó la sociedad San Vicente de Paul.

El estudio también pretende el montaje de un modelo que cumpla con todas las normas técnicas existentes, tanto para la presentación del informe como para el cálculo de las metodologías adoptadas.

La metodología para desarrollar este trabajo se basa en la Resolución del IGAC 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Bajo estos lineamientos se definió el enfoque valuatorio y se precisó el paso a paso del proceso de tasación, así como la determinación de las variables que pueden incidir en el valor comercial del bien, que se considera de carácter atípico en el mercado inmobiliario.

En consecuencia, para la valoración del terreno se utiliza el método de comparación o de mercado y se encontró que los factores incidentes en el valor de este son de carácter físico, normativo y socio económico. Por otra parte, para la valoración de la construcción se utiliza el método de costos de reposición, donde también es importante la elaboración de precios unitarios y presupuestos, y el conocimiento básico de estadística para aplicar el enfoque de mercado.

A partir de los resultados obtenidos se pudo concluir que el precio/m<sup>2</sup> de terreno tiende a ser menor en edificaciones de uso Institucional y que la oferta para este tipo de inmuebles también es baja comparado con otras de uso residencial.

*Palabras claves:* resolución 620 de 2008, método de comparación, método de costo reposición

**Abstract**

The purpose of the monograph is a case analysis for the assessment of an educational institution in the municipality of Bucaramanga, Santander.

The methodology for appraisal is based on national regulations, among which is resolution IGAC 620 of 2008, which establishes the procedures for appraisals ordered within the framework of Law 388 of 1997.

Consequently, for the valuation of the land, the comparison or market method was used; finding that the incident factors in the value of this are of a physical, normative and socio-economic nature.

On the other hand, for the valuation of the construction, the Replacement Cost method was used, starting from the new value of each of the existing typologies to apply the depreciation taking into account the useful life, current life, state of conservation and remaining life.

It is concluded according to the results obtained, that the price per square meter of land for public use has a variation compared to other uses established according to the land use plan of the municipality, such as residential, commercial and mixed.

*Keywords:* resolution 620 of 2008, comparison method, replacement cost method.

## Glosario

**Tabla 1.** Términos de referencia en valoración

Concepto	Definición
Análisis de Edad / Vida	Es un factor para estimar la depreciación acumulada, aplicándole al costo nuevo de un bien un factor que resulta de la relación de la edad efectiva del bien entre su vida útil económica
Área Privada	Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado en propiedad horizontal, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales
Área Construida	Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos, sótanos y en un piso como máximo. Incluye elementos adicionales como ductos, columnas y falseados
Avalúo	Es la acción que realiza un especialista acorde a sacar la estimación del valor económico intrínseco que tiene un bien o propiedad del que solicita.
Avalúo Comercial	Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.
Avalúo Catastral	Es determinar el valor de los predios y se obtiene mediante la investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario.
Bien Inmueble	Un bien inmueble es aquel bien que no se puede transportar de un lugar a otro debido a sus características. De tal forma, que su traslado supondría su destrucción o algún deterioro, ya que forma parte del terreno.
Comodato	Es un contrato que consiste en un préstamo de uso, mediante el cual una de las partes deja a otra el uso y disfrute de algo no fungible, que será devuelto en el momento que se hubiera estipulado en el acuerdo en cuestión.
Contrato	Es un acuerdo jurídico de voluntades por el que se exige el cumplimiento de una cosa determinada, creando obligaciones y generando derechos.
Construcción	Es el conjunto de procedimientos llevados a cabo para levantar diversos tipos de estructuras como casas, edificios, hasta algo más grandilocuente como es el caso de un rascacielos, un camino, obras de infraestructura entre otros.
Costos de Reposición Depreciado	Es el método del costo reposición depreciado se basa en un estimado del valor anual de una propiedad, resultado de la suma del valor del terreno en el mercado, más los costos brutos de reposición de las mejoras, menos las deducciones por el deterioro físico y demás formas pertinentes de obsolescencia y depreciación

Adaptado del libro de Vega, A., (2019), Glosario de términos inmobiliarios y de avalúos, ed. 1, Medellín.

Concepto	Definición
Costo de Reposición a Nuevo	Es el costo actual de un bien valuación considerándolo como nuevo, con sus gastos de ingeniería e instalación en construcciones de operación, a precio de contado. Este costo considera entonces todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien similar al que esta valuando, en estado nuevo y condiciones similares. Pueden ser estimado como costos de reemplazo o bien como costo de reposición.
Costos Directos	Son los costos asociados directamente con la producción física de un bien, tales como materiales o de mano de obra.
Costos Indirectos	Se refiere a los costos o gastos generales necesarios para realizar el proyecto u obra, y que no están directamente asociados a los costos de la realización de los rubros o tareas. Comprende entre otros: los gastos de administración, organización, dirección técnica, vigilancia, entre otros.
Criterios Técnicos	Son los aspectos generales que deben tomar en cuenta el evaluador para formular un avalúo. Estos deberán ser complementados con análisis, detallados enunciados en las normas metodológicas.
Depreciación	La depreciación es el mecanismo mediante el cual se reconoce contable y financieramente el desgaste y pérdida de valor que sufre un bien o un activo por el uso que se haga de el con el paso del tiempo.
Depreciación Física	Es la pérdida de utilidad en un activo fijo, atribuible estrictamente a causas físicas, tales como uso y desgaste.
Factor de Homologación	Es la cifra que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí.
Matricula Inmobiliaria	Folio en el cual los funcionarios del registro de propiedad raíz, anotan todos los actos referentes al dominio de un bien raíz.
Mayor y Mejor Uso	El uso más probable para un bien, que es físicamente posible, permite legalmente, económicamente viable y que resulta en el mayor valor del bien que se está valuando. La posibilidad como suma de eventos que orientan hacia una opción estadística más probable.
Mejora	Son aquellas actividades que producen una alteración de la vivienda y que aumentan su eficacia productiva, es decir, aquellas reformas que mejoren las calidades del inmueble, como puede ser una reforma integral.
Mejoras Necesarias	Son aquellas mejoras realizadas en el predio para su adecuada conservación, o para que el inmueble permanezca en un adecuado estado de uso.
Mejoras Útiles	Las que aumentan el valor económico del inmueble, una vez realizadas, aunque no son necesarias o imprescindibles para el funcionamiento del mismo.
Negociación	Proceso interactivo mediante el que dos o más actores en una situación de interdependencia y con intereses en conflicto buscan maximizar sus beneficios individuales de un acuerdo.

Concepto	Definición
Costo de Reposición a Nuevo	Es el costo actual de un bien valuación considerándolo como nuevo, con sus gastos de ingeniería e instalación en construcciones de operación, a precio de contado. Este costo considera entonces todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien similar al que esta valuando, en estado nuevo y condiciones similares. Pueden ser estimado como costos de reemplazo o bien como costo de reposición.
Costos Directos	Son los costos asociados directamente con la producción física de un bien, tales como materiales o de mano de obra.
Costos Indirectos	Se refiere a los costos o gastos generales necesarios para realizar el proyecto u obra, y que no están directamente asociados a los costos de la realización de los rubros o tareas. Comprende entre otros: los gastos de administración, organización, dirección técnica, vigilancia, entre otros.
Criterios Técnicos	Son los aspectos generales que deben tomar en cuenta el evaluador para formular un avalúo. Estos deberán ser complementados con análisis, detallados enunciados en las normas metodológicas.
Depreciación	La depreciación es el mecanismo mediante el cual se reconoce contable y financieramente el desgaste y pérdida de valor que sufre un bien o un activo por el uso que se haga de el con el paso del tiempo.
Depreciación Física	Es la pérdida de utilidad en un activo fijo, atribuible estrictamente a causas físicas, tales como uso y desgaste.
Factor de Homologación	Es la cifra que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí.
Matricula Inmobiliaria	Folio en el cual los funcionarios del registro de propiedad raíz, anotan todos los actos referentes al dominio de un bien raíz.
Mayor y Mejor Uso	El uso más probable para un bien, que es físicamente posible, permite legalmente, económicamente viable y que resulta en el mayor valor del bien que se está valuando. La posibilidad como suma de eventos que orientan hacia una opción estadística más probable.
Mejora	Son aquellas actividades que producen una alteración de la vivienda y que aumentan su eficacia productiva, es decir, aquellas reformas que mejoren las calidades del inmueble, como puede ser una reforma integral.
Mejoras Necesarias	Son aquellas mejoras realizadas en el predio para su adecuada conservación, o para que el inmueble permanezca en un adecuado estado de uso.
Mejoras Útiles	Las que aumentan el valor económico del inmueble, una vez realizadas, aunque no son necesarias o imprescindibles para el funcionamiento del mismo.
Negociación	Proceso interactivo mediante el que dos o más actores en una situación de interdependencia y con intereses en conflicto buscan maximizar sus beneficios individuales de un acuerdo.

Adoptado del libro de Vega, A., (2019), Glosario de términos inmobiliarios y de avalúos, ed. 1, Medellín

Concepto	Definición
Oferta de Mercado de Propiedades	Es la cantidad de derechos sobre propiedades que están dispuestos para venta o en renta, a diferentes precios en un mercado dentro de cierto periodo de tiempo.
Plan de Ordenamiento Territorial	Es el proyecto que rige el desarrollo urbano de todas las poblaciones de Colombia.
Precio	Es la cantidad necesaria para adquirir un bien, un servicio u otro objetivo. Suele ser una cantidad monetaria.
Predio	Es una propiedad inmueble que se compone de una porción delimitada de terreno. La delimitación, llamada linde, puede ser física, mediante vallas, mojones u otros sistemas, o simplemente jurídica, mediante la descripción en una escritura de propiedad.
Suelo Urbano	Es aquél que cuenta con servicios de infraestructura urbana, llamados servicios urbanísticos, o esté consolidado por la edificación de la manera que determine la legislación urbanística, o esté ubicado en un núcleo poblacional.
Terreno	Se refiere a aquello perteneciente o relativo a la tierra ya sea en concepto de propiedad o espacio para labrar. La propiedad del terreno y de los derechos inherentes al régimen de propiedad, están sujetos a las leyes de cada país.
Urbanismo	Es el desarrollo unificado de las ciudades y sus alrededores, acorde a un marco normativo.
Valor	Concepto económico que se refiere al precio que se establece entre los bienes y servicios disponibles para compra y aquellos que los compran y venden.
Valuación	Es el procedimiento técnico y metodológico que mediante la investigación física, económica, social, judicial y de mercado, permite estimar el monto expresado en términos monetarios de las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien.
Valuador	Persona natural que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de bienes y que se encuentra inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores.
Vetustez	se refiere al grado de vejez o de antigüedad del bien.

Adoptado del libro de Vega, A., (2019), Glosario de términos inmobiliarios y de avalúos, ed. 1, Medellín

*Fecha del Informe de avalúo y de aplicación del valor:* corresponde a la fecha en que se elabora el documento de informe de valuación y a partir del cual será aplicable el concepto de valuación. es la fecha de emisión del informe de valuación. (NTS I 01, 2009, pág. 3)

## **Introducción**

El avalúo es un proceso para determinar el valor de un bien y requiere de la experiencia y competencia del profesional en el abordaje de la metodología más adecuada para poder desarrollar cada encargo valuatorio.

Basados en la normatividad valuatorio vigente en Colombia, el proceso valuatorio requiere de la investigación de predios similares y comparables al objeto de estudio en el mercado; además del conocimiento de teorías, métodos y técnicas para determinar el valor del bien inmueble.

Como fundamentos se tienen la teoría del valor y los principios generales de valoración, así como la incidencia de los factores que determinan el valor comercial del Inmueble.

El estudio se antecede de valoraciones de instituciones educativas realizadas por la Gobernación de Santander en los municipios de Ocaña y Convención, y la Alcaldía de Bucaramanga.

El caso de estudio desarrollado en el presente trabajo de grado, hace alusión a la valoración del Colegio Federico Ozanam, como respuesta a la inquietud de la sociedad San Vicente de Paul para establecer el valor de la inversión de la planta física de la institución educativa y por ende establecer el valor del inmueble en su totalidad, ya que se encuentra en comodato con la Alcaldía de Bucaramanga, al ser dueño del terreno.

El encargo valuatorio se abordó desde el enfoque de costo reposición y de mercado, analizando los diferentes factores que pueden influir en su valor al ser un inmueble atípico en el mercado inmobiliario.

El documento presenta secuencialmente el planteamiento del problema que nace de la necesidad de conocer el valor comercial del bien, describiendo los principios, las normas y las

bases en el marco teórico necesarios en la valoración; de esta manera se desarrolló los aspectos fundamentales que debe contener un informe valuatorio.

Para el desarrollo del presente ejercicio de valoración, es preciso destacar que debe contar de forma integrada con los conocimientos, habilidades, actitudes, valores y recursos de la persona que realiza la valoración; todos éstos hacen parte del análisis para resolver de forma efectiva y oportuna los diversos problemas que surgen en el campo laboral.

De acuerdo con la estructura del presente documento se expone en primera instancia el problema y la identificación del inmueble y el sector con el respectivo planteamiento de los objetivos del estudio.

El segundo capítulo describe los antecedentes históricos de la valoración de manera global y nacional, hasta llegar a la matriz de casos análogos de estudio. Hace referencia a los principio y factores determinantes en la valoración de un bien inmueble, así como conceptos básicos y la normatividad vigente a tener en cuenta.

El capítulo tercero hace referencia al enfoque cuantitativo para el desarrollo de la investigación, planteando los interrogantes para establecer la metodología y el procedimiento para tasar el inmueble contemplado en la resolución 620 del 2008. El cuarto capítulo se presenta el desarrollo de la valoración, aplicando las bases teóricas en la valoración de la institución educativa, que de acuerdo al decreto 556 el 2014 es catalogado como inmueble especial.

El capítulo describe el predio y las generalidades del sector, así como la definición de factores y la ponderación utilizados para la homogenización del análisis del mercado para hallar el valor del terreno. Expone el análisis del terreno sin urbanismo con pendiente y la tabla de ponderación aplicada. En la valoración de las construcciones indica los valores de costo reposición para cada una de las tipologías existentes en el predio la depreciación de cada una por Fitto y Corvini.

Finalmente, presenta el cuadro de valores describiendo de manera detallada el valor de cada uno de los ítems que componen el bien inmueble, para determinar el valor comercial del mismo.

## **1. Valuación comercial de un inmueble especial. Caso de estudio colegio Federico Ozanam, Provenza, municipio de Bucaramanga**

### **1.1 Planteamiento del problema**

El presente estudio se basa en el análisis de caso para establecer el valor comercial del colegio Federico Ozanam, ubicado sobre suelo urbano, dentro la normativa valuatoria nacional vigente y reglamentación urbanística del municipio de Bucaramanga.

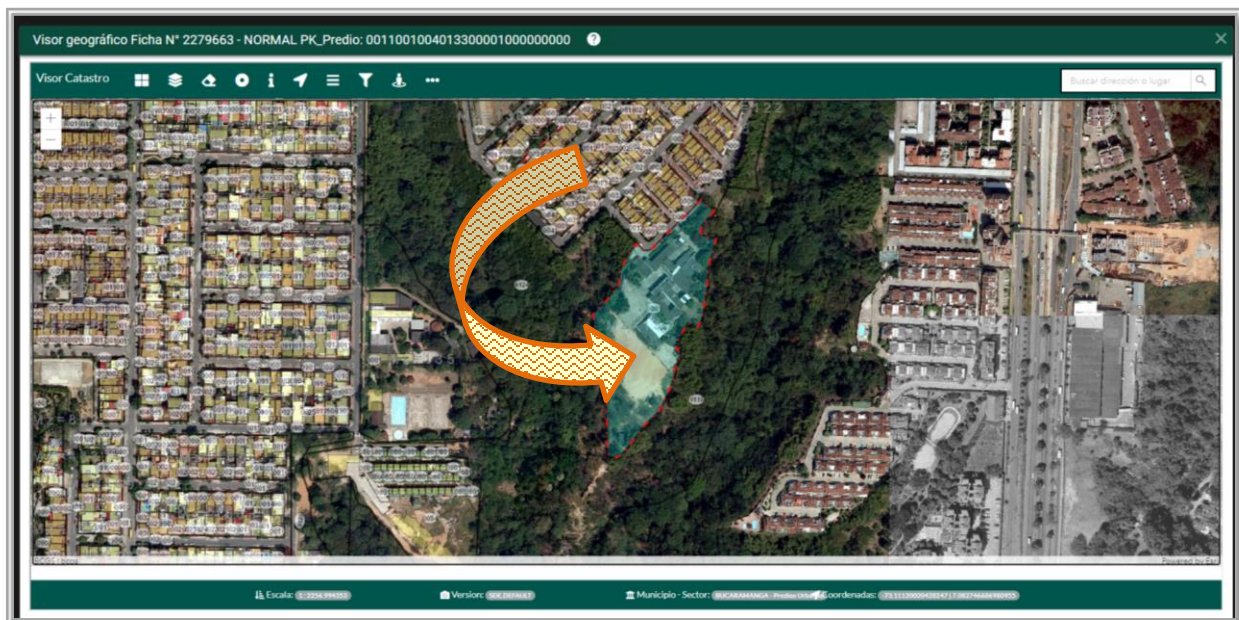
El encargo valuatorio nace de la necesidad de la institución educativa de conocer el valor comercial del inmueble, discriminando el valor del terreno, las construcciones y las mejoras; para llegar a acuerdos con la alcaldía municipal, teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra en comodato.

Para dar respuesta al valor del terreno, se busca mediante el estudio y el análisis de la realidad del mercado inmobiliario en el sector, establecer el valor de la tierra. En el caso de las construcciones se busca establecer precios de costos de reposición a nuevo de cada una de las tipologías existentes en el predio, para posteriormente aplicar la depreciación.

#### ***1.1.1 Generalidades***

El presente estudio propone la determinación del valor comercial de una institución educativa, catalogada como inmueble especial de acuerdo a decreto 556 de 2014, artículo 5° numeral 6. El documento desarrolla un procedimiento paso a paso para tasar el bien inmueble.

El caso de estudio es el colegio Federico Ozanam, ubicado en la calle 108 No. 23b 04 del barrio Provenza, en un sector netamente residencial, con influencia en poblaciones con densidades medias de estrato 4.

**Figura 1.** Localización del inmueble

Coordenadas: 7° 04' 58" N    73° 06' 40" O

Adaptado de la base de datos catastrales del área metropolitana de Bucaramanga (2022)

**1.1.1.1 Generalidades del sector.** El barrio donde se ubica el colegio comenzó a crecer en 1966, y el 6 de julio del mismo año adoptó en firme el nombre de Provenza. Los primeros pobladores se hicieron sobre la calle 105.

En las últimas décadas el barrio se ha consolidado en uso residencial, con desarrollo de áreas comerciales sobre la calle 105; por las vías alternas abundan las zonas verdes y los espacios peatonales.

Según el Acuerdo No. 011 del 21 de mayo de 2014 por medio del cual se adopta el plan de ordenamiento territorial del municipio de Bucaramanga 2014 – 2027; hace parte de la zona normativa sector 5 y el uso del suelo es residencial con comercio y servicios localizado R-2, con tratamiento urbanístico de consolidación urbana TC-1.

**1.1.1.2. Generalidades del predio.** El inmueble está constituido por un lote de uso dotacional de aproximadamente 14.320 m<sup>2</sup>, de los cuales 3.480,50 m<sup>2</sup> se encuentran urbanizados y construidos. El lote es propiedad del municipio de Bucaramanga y se encuentra en comodato con la sociedad San Vicente de Paul, con destino al funcionamiento del colegio Federico Ozanam y el Hogar San José.

En el predio se encuentran edificaciones y mejoras realizadas en su mayoría por la Sociedad San Vicente de Paul, excepto la escuela pública San José.

La infraestructura física del predio donde se desarrollan procesos de enseñanza-aprendizaje, se encuentra un internado y se desarrollan actividades de la comunidad religiosa; consta de diferentes tipologías constructivas dentro de las que encontramos: una edificación con sistema estructural a porticado, con áreas amplias para el funcionamiento del colegio, el internado y áreas para el descanso y la ejecución de labores de las religiosas que allí habitan. También se encontró un auditorio, baterías sanitarias para niños y niñas, áreas recreativas como canchas multifuncionales, graderías, cancha de futbol en tierra, zonas de descanso como kioscos, zonas verdes, zonas duras, obras de drenaje como cunetas y el cerramiento de todo el predio; sin dejar atrás la escuela. Ver apéndice A y B.

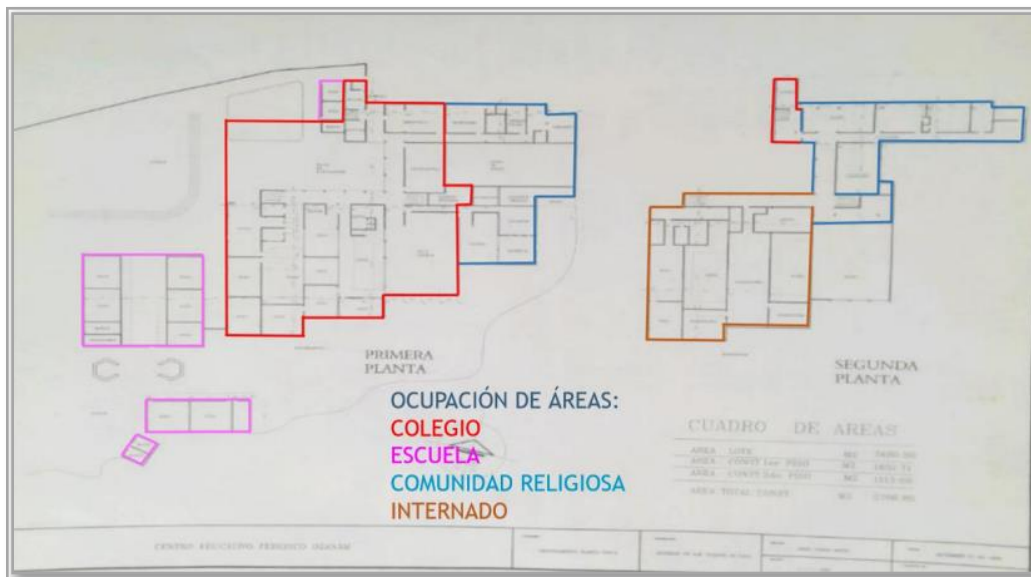
Como edificación principal se encuentra el colegio que se distribuye de la siguiente manera: en el primer nivel del inmueble se tienen áreas para la educación primaria y secundaria;

así como espacios de formación personal. En el nivel dos se tiene el funcionamiento de un internado y áreas de descanso para la Congregación de Hermanas Vicentinas de la Caridad.

En el tiempo de emergencia sanitaria del COVID-19, no se laboró en la planta física del colegio ni se tenía personal en el internado, solo se mantuvo la alternancia del personal que trabajo y se educó en la escuela pública.

De acuerdo con planos de levantamiento de la planta física, el predio presenta un área total construida de 2.766,80 m<sup>2</sup>.

**Figura 2.** Planta física del predio



Adaptado del plano del levantamiento del colegio Federico Ozanam (1998)

Las edificaciones y las mejoras se han construido por etapas, la primera fue la edificación de dos pisos hace aproximadamente 50 años por la sociedad San Vicente de Paul, y la escuela construida con recursos del estado hace 25 años. Las construcciones anexas y áreas deportivas se han construido en diferentes épocas y sus mantenimientos son periódicos.

## 1.2 Justificación

La necesidad de conocer el valor comercial del bien inmueble por parte de la sociedad San Vicente de Paul y del municipio de Bucaramanga como propietario del lote; discriminado el valor del lote, las construcciones y las mejoras, para llegar acuerdos entre las partes en función del comodato existente, conlleva a la realización de la presente monografía.

Basados en publicaciones como “Avalúos de Inmuebles y Garantías” de Oscar Borrero y “Avalúos Especiales” del Ing. Liborio Plata entre otros, que presentan metodologías valuatorias aplicadas a inmuebles urbanos y especiales; se desarrolló el proceso de valoración para el caso de estudio, bajo los parámetros dispuestos en la resolución 620 del 2008.

La zona donde se ubica el predio presenta como actividad principal un R2 que corresponde a residencial con comercios y servicios localizados, complementado con actividades institucionales, deportivas y comerciales; enmarcada en una tipología urbanística reglamentada por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio.

Teniendo en cuenta lo anterior, se evidencia la importancia y el impacto que este inmueble tiene en la población de estratos medios que habita en el sector, identificando la necesidad de encontrarse en óptimas condiciones para su funcionamiento.

El caso de estudio contempla la caracterización del inmueble, analizando los factores de incidencia en el valor comercial, así como los criterios y los enfoques de valoración a tener en cuenta. También planteo los posibles pasos a seguir como alternativas para establecer su valor comercial.

El resultado de la monografía es la valoración comercial del predio, desarrollando la metodología valuatorio a la luz de la resolución 620 del 2008.

### **1.3 Objetivos**

#### ***1.3.1 Objetivo general***

Establecer el valor comercial de un inmueble especial; estudio de caso colegio Federico Ozanam, ubicado en el municipio de Bucaramanga.

#### ***1.3.2 Objetivos específicos***

- Caracterizar el inmueble, colegio Federico Ozanam
- Aplicar el método de valoración al bien inmueble, a la luz de la resolución 620 del 2008.
- Proponer proceso de valoración para un inmueble urbano
- Determinar el valor comercial del predio, discriminando el valor del terreno y las construcciones.

## **2. Marco referencial**

Los fundamentos que abarca el proyecto incluyen los antecedentes, teorías y métodos que se utilizaron para la realización del estudio; además de algunas regulaciones y lineamientos que se tuvieron en cuenta a la hora de buscar resultados.

En el transcurso del tiempo el valor se ha determinado de distintas formas, por ejemplo, en el siglo XVI los mercantilistas fueron los primeros en incluir el concepto de valor a un bien o producto, fundamentándose en la necesidad del producto.

A través del tiempo el concepto de valor se fue fortaleciendo cada vez más; ejemplo Adam Smith, en el siglo XVIII, introdujo el concepto de capital; el cual, incluía un valor a la tierra donde se trabajaban los bienes y a la vez, el concepto de capital.

Teniendo en cuenta lo anterior, el valuador en la época actual debe tener en cuenta todos los factores que intervienen en un proceso valuatorio, tales como: características del entorno físico, el estado financiero y todos los demás procesos y costos de su producción.

En la actualidad la actividad valuatoria, cuenta con un marco jurídico que orientan sobre procedimientos y lineamientos a seguir; dependiendo de los inmuebles a valorar, los cuales se encuentran regidos por el Decreto 1420 de 1998, la resolución 620 del 2008 y la Ley 1673 de 2013, además de las normas urbanísticas y los planes de ordenamiento territorial de los municipios.

Los avaluadores en Colombia en la última década se han venido preparando y capacitando académicamente.

El profesional en el área de avalúos debe conocer temas de economía, propiedad, catastro, topografía, cartografía, suelos, legislación valuatoria, normatividad urbana y rural, entre otros muchos conceptos aplicables en la tasación según el encargo valuatorio; este conocimiento aplicado junto a una metodología valuatorio establece el valor del bien,

De acuerdo a la demanda en avalúos referidos en el decreto 556 del 2014, que reglamenta la Ley 1673 de 2013, no se cuenta en algunos casos con una regulación legal, ni técnica para adelantar cierto tipo de avalúos comerciales, que hacen referencia a bienes ambientales, valoraciones para bienes no mercadeables, bienes de patrimonio cultural, obras de infraestructura, obras de arte y joyas y avalúos de inmuebles especiales, entre otros.

Según el decreto 556 el 2014, en su artículo 5 numeral 6, los inmuebles especiales incluyen centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras; además de todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las otras categorías.

En nuestro contexto se conocen publicaciones en el tema como el de Oscar A. Borrero Ochoa” Avalúos de Inmuebles y Garantías”, donde se presentan factores y métodos para el valor comercial de inmuebles, incluyendo predios como el de caso de estudio del presente documento. De otra parte, la publicación del ingeniero Liborio Plata Casas “Avalúos Especiales” donde se

describen métodos valuatorios aplicados a inmuebles especiales. Ambas publicaciones plantean enfoques de valoración como el comparativo y el costo reposición.

Bases del estudio es el análisis de casos análogos en la valoración de instituciones educativas para la alcaldía de Bucaramanga y la gobernación de Norte de Santander en los municipios de Ocaña y Convención.

**Figura 3** Matriz de casos análogos de estudio

MATRIZ DE ANÁLISIS DE CASOS DE ESTUDIOS ANÁLOGOS								
Solicitante del Avalúo	Título del Trabajo	Ubicación del Inmueble	Municipio	Fecha del Informe	Fuente (Norma APA)	Categorías Analizadas	Metodología Aplicada	Conclusiones relevantes
Alcaldía de Bucaramanga	Valoración del Instituto Santa María Goretti con fines contables	Avenida los Estudiantes No. 9-67 Ciudadela Real de Minas	Bucaramanga	Diciembre 5 de 2017	Alcaldía de Bucaramanga, (2017), Valoración del Instituto Santa María Goretti	Avalúos Inmuebles Especiales Instituciones Educativas	Método de comparación o de mercado, Método de Costo de Reposición	De acuerdo a la tipología del inmueble, su valoración de catalogó como especial. Su tasación requiere conocimientos y fundamentación en aspectos importantes de economía (precio, costo, valor, valor de mercado, valor estimado ,valor razonable, valor de rescate entre otros conceptos básicos para su valoración), matemáticas financieras y contabilidad. También es importante la elaboración de precios unitarios y presupuestos, dentro del método de costo reposición y conocimientos en estadística básica en el enfoque de mercado.
	Valoración del Colegio Nuestra Señora del Pilar	Avenida los Estudiantes No. 9-323 Ciudadela Real de Minas	Bucaramanga	Diciembre 7 de 2017	Alcaldía de Bucaramanga, (2017), Valoración del Colegio Nuestra Señora del Pilar	Avalúos Inmuebles Especiales- Colegios	Método de comparación o de mercado, Método de Costo de Reposición	
	Valoración del centro de atención para el adulto mayor "Centro Vida Años Maravillosos "	Lote 25 B-1 Diagonal 14 No. 56-02 Ciudadela Real de Minas	Bucaramanga	Diciembre 16 de 2017	Alcaldía de Bucaramanga, (2017), Valoración del centro de atención para el adulto mayor "Centro Vida Años Maravillosos "	Avalúos Inmuebles Especiales	Método de comparación o de mercado, Método de Costo de Reposición	
	Valoración del IPA- Institución Educativa	Calle 64 Carrera 10 Lote 2 Ciudadela Real de Minas	Bucaramanga	Diciembre 15 de 2017	Alcaldía de Bucaramanga, (2017), Valoración del IPA- Institución Educativa	Avalúos Inmuebles Especiales- Instituciones Educativas	Método de comparación o de mercado, Método de Costo de Reposición, Método (técnica) residual	
	Valoración del Colegio Aurelio Martínez Mutis	Lote 9 A Ciudadela Real de Minas	Bucaramanga	Diciembre 19 de 2017	Alcaldía de Bucaramanga, (2017), Valoración del Colegio Aurelio Martínez Mutis	Avalúos Inmuebles Especiales - Colegios	Método de comparación o de mercado, Método de Costo de Reposición	
Gobernación del Departamento Norte de Santander	Valoración del Colegio Departamental La Presentación con fines contables	Calle 11 No. 33-128 Buenos Aires	Ocaña	Diciembre 5 de 2018	Gobernación de Norte de Santander, (2018), Valoración del Colegio Departamental La Presentación	Avalúos Inmuebles Especiales - Colegios	Método de comparación o de mercado, Método de Costo de Reposición	
	Valoración Instituto Técnico Industrial Lucio Pabón Núñez con fines contables	Transversal 30 No.7-110, Barrio la Primavera	Ocaña	Diciembre 3 de 2018	Gobernación de Norte de Santander, (2018), Valoración Instituto Técnico Industrial Lucio Pabón Núñez	Avalúos Inmuebles Especiales Instituciones Educativas	Método de comparación o de mercado, Método de Costo de Reposición, Método (técnica) residual	
	Valoración del Institución Educativa Colegio Francisco Fernández de Contreras.	Calle 2 # 29E-71 Barrio El Lago.	Ocaña	Diciembre 3 de 2018	Gobernación de Norte de Santander, (2018), Valoración Institución Educativa Colegio Francisco Fernández de Contreras.	Avalúos Inmuebles Especiales - Colegios	Método de comparación o de mercado, Método de Costo de Reposición, Método (técnica) residual	
	Valoración del Colegio Nacional de Bachillerato Guillermo Quintero Calderón	Carrera 10 No. 8 – 51/ Carrera 8 No. 7 -06 Barrio Chapinero	Convención	Diciembre 3 de 2018	Gobernación de Norte de Santander, (2018), Valoración del Colegio Nacional de Bachillerato Guillermo Quintero Calderón	Avalúos Inmuebles Especiales - Colegios	Método de comparación o de mercado, Método de Costo de Reposición,	
	Valoración de la Normal Superior	Calle 5 No. 5-41, carrera 6 #5-01 El Centro	Convención	Diciembre 3 de 2018	Gobernación de Norte de Santander, (2018), Valoración de la Normal Superior	Avalúos Inmuebles Especiales Instituciones Educativas	Método de comparación o de mercado, Método de Costo de Reposición,	

## 2.1 Marco teórico

Es importante en primera instancia la identificación y georreferenciación del inmueble a valorar, mediante un sistema de Geoposicionamiento Global (GPS) y de los Sistemas de Información Geográfica (SIG), cuya finalidad sea la referencia geográfica del inmueble, permitiendo su ubicación mediante coordenadas.

El documento se enfoca en la valoración de una institución educativa, estimando su valor comercial; para este fin se tuvo en cuenta sus atributos y normatividad vigente.

Existen principios fundamentales en la tasación de bienes inmuebles, que son elementos esenciales para todo informe de tasación. La vulneración de estos principios básicos invalida el concepto de valoración.

Al regirnos por estas pautas, generamos que la viabilidad, objetividad y profesionalismo estén presentes en el informe valuatorio.

### 2.1.1 Principio y factores que intervienen en la valoración de un bien inmueble

**Tabla 2.** Principios generales en la valoración de inmuebles

Principio de valoración	Descripción
Principio de Mayor y Mejor Uso	El valor de un bien inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades, es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y financieramente aconsejable, con la intensidad que permite obtener el mayor valor (principio de potencialidad)
Principio de Sustitución	El valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutos de aquel (principio de comparación)
Principio del Valor Residual	El valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble, es la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores. (Método residual)
Principio de Anticipación	El valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica, es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro (método de capitalización)
Principio de Temporalidad	El valor de un bien es variable a lo largo del tiempo (valor comercial)
Principio de Finalidad	La finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración

Adoptado del libro Plata, L., (2009), *avalúos especiales, métodos valuatorio aplicados a inmuebles especiales*, ed. 2, Bucaramanga.

Teniendo en cuenta la particularidad del predio, a continuación, se presentan los factores analizados que a criterio del evaluador inciden significativamente en el valor comercial del inmueble objeto de estudio:

**Tabla 3.** *Factores que inciden en la determinación del valor de un inmueble*

Factores determinantes del valor	Descripción
Factor Normativa	Acción Urbanística Clasificación del suelo: urbano, rural, expansión y suburbano Proceso de Urbanización: obras de urbanismo y procesos de construcción
Factor Físico	Terreno: Zonas homogéneas físicas urbanas, planos de isoprecios Sistemas constructivos: tipos y características de construcciones, estratificación Edad, estado de conservación y servicios
Factor Legal y Jurídico	Marco legal para avalúo del estado Marco Jurídico para avalúos a particulares
Factor socio económico	Análisis de la oferta y la demanda Investigación de precios

## 2.2 Marco conceptual

### 2.2.1. *Conceptos básicos de valoración*

Para el desarrollo del presente estudio, es importante tener claridad de los conceptos de tierra y propiedad, descritos en la Guía Técnica Sectorial Colombiana GTS G 02.

La guía técnica también contempla conceptos de precio, costo, mercado y valor; así como publicaciones de fundamentos y métodos de valores en avalúos urbanos, recopiladas por el Ing. Liborio Plata.

**Tabla 4.** *Conceptos de valoración*

Concepto	Definición
Tierra	Presenta la importancia de la tierra y su uso, atrayendo la atención de abogados, geógrafos, sociólogos y economistas, además de la incidencia que tienen estas disciplinas en ella
Propiedad	Es un concepto legal que comprende todos los derechos, intereses y beneficios relacionados con el dominio
Precio	Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicios
Costo	Precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. Una vez elaborado dicho bien o servicio, el costo se convierte en un hecho histórico
Mercado	Es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios, sin ninguna restricción indebida en sus actividades
Valor	El valor es un concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán los compradores y vendedores de un bien o servicios disponibles para su adquisición
Valor de mercado	El valor de mercado de un bien inmueble “es una representación de la utilidad económica por el mercado más que de su condición física
Valor comercial	El valor comercial, de un inmueble es el precio más probable por el cual se vendrá en un mercado caracterizado por un fundamento racional por parte de la oferta y la demanda
Avalúo	Es la estimación del valor del bien, mediante el análisis de los factores que intervienen en la confirmación del valor, el uso de métodos y técnicas analíticas y el criterio del evaluador profesional.

---

Adaptado de la guía técnica sectorial colombiana GTS G 02.2009

El valor de un bien no depende básicamente de la subjetividad con la cual se mire, si no que existen varias variables que nos llevan a determinar dicho valor, por el cuál encontramos para un mismo bien, valores diferentes como el valor de mercado y el valor comercial.

Los derechos inmobiliarios se representan normalmente a través de algún título distinto del propio bien, por tanto, la propiedad inmobiliaria es un concepto no físico.

En los casos donde se realiza el análisis de la construcción es detalle se debe tener en cuenta costos de la misma, para lo cual:

La estimación del costo de un bien puede basarse tanto en la estimación del costo de reproducción como en la del costo de reposición. El costo de reposición es el costo de crear una réplica virtual de la estructura existente, empleando el mismo diseño y materiales similares. La estimación de costo reposición contempla la construcción de una estructura de utilidad comparable empleando el diseño y los materiales que actualmente se usan en el mercado. (GTS G 02, 2009, pág. 7)

El inmueble de uso especial, es aquel diseñado, equipado y usado para un tipo en particular de operación.

Dependiendo de su uso, se puede establecer el enfoque de valoración, entre los cuales se encuentra el de rentabilidad y el de costo reposición, considerado este último como el que puede llevar a un valor más preciso.

### ***2.2.2. Presupuestos y análisis de precios unitarios***

La valoración de las construcciones se realiza bajo el enfoque de costo reposición según la resolución 620 del 2008, creando la necesidad de definir el costo de reposición a nuevo de cada una de las tipologías existentes en el predio.

Es importante que al no tener valores de referencia se establezca el valor a nuevo mediante presupuesto y análisis de precios unitarios.

Los presupuestos describen por capítulos los ítems que se requieren para construir la tipología analizada, donde se especifica la unidad de referencia, cantidad requerida, valor unitario, valor parcial y el valor total por unidad de medida adoptada, incluyendo los costos directos e indirectos en que se incurren en ese proceso.

El análisis de precios unitarios de cada ítem, analiza aspectos como la incidencia y rendimientos de las herramientas, maquinaria o equipos necesarios para su elaboración, así como los materiales utilizados, los costos de transporte y la mano de obra.

Es importante que estos valores adoptados a nuevos, reflejen acertadamente los costos de restituir o construir la tipología de la construcción objeto de estudio.

### 2.3 Marco legal

Hace referencia a toda la normativa que se debe tener en cuenta para la determinación del valor del bien inmueble y la elaboración del documento.

**Tabla 5.** *Normatividad relevante en la valoración de un inmueble*

Normatividad	Descripción
Ley 9 de 1989	Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones
Ley 388 de 1997	Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones
Decreto 1420 de 1998	Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos
Decreto 2181 de 2006	Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística
Resolución IGAC 620 de 2008	Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997
Ley 1673 de 2013	Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones
Decreto 556 de 2014	Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013
Acuerdo 011 del 2014	Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 - 2027

En Colombia, conforme a la resolución del 23/09/2008 del IGAC; por la cual se establece la Metodología para la realización de avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997.

Bajo esta normativa se plantea que para la valoración del inmueble objeto de estudio, el método de valoración es el de costo reposición.

El informe valuatorio se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización INCONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A: a través de su unidad Sectorial de normalización de la actividad valuatoria y servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las normas técnicas sectoriales NTS S 03 NTS S 04 NTS I 01, en los cuales se determina los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio, así como el código de conducta del Avaluador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de valuación IVSC.

### **3. Proceso metodológico**

La investigación se basa en un enfoque cuantitativo, a través de la recolección de datos como base de la información del predio y el comportamiento de la oferta y la demanda en el sector; indicando los parámetros a seguir en la valoración del bien.

Teniendo en cuenta lo anterior el estudio se desarrollará dentro de un ámbito descriptivo y correlacional.

A continuación, se plantean una serie de preguntas iniciales que surgen para establecer la metodología valuatorio de un bien inmueble:

¿Cuál son los pasos a seguir para valoración de inmuebles especiales?

¿Cuáles son las características del inmueble objeto de estudio?

¿Qué factores inciden en el valor comercial de la edificación?

¿Cuál es la normativa vigente para la valoración en Colombia?

¿Cuál es la normativa urbanística que rige el predio?

¿Cuál es el enfoque de valoración más apropiado para la valoración, en el caso de estudio?

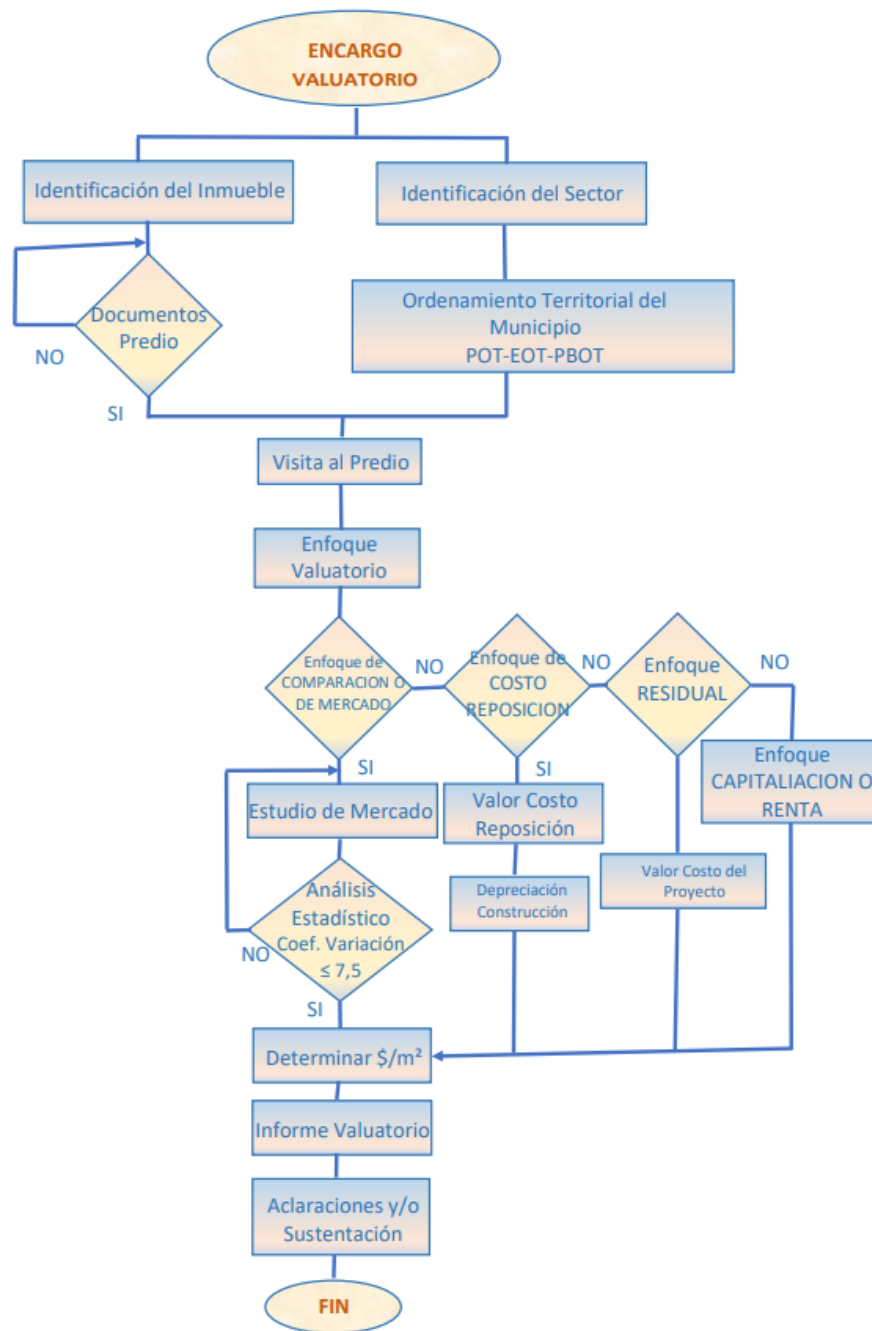
Cada encargo valuatorio es un caso particular de estudio, teniendo en cuenta los atributos del bien inmueble, su entorno y la normativa vigente del municipio.

Basados en la resolución IGAC 620 de 2008 donde se establecen los procedimientos para la elaboración de avalúos, se determina la metodología a desarrollar y se identifican los pasos para la valoración del bien inmueble:

**Tabla 6.** *Pasos para la valoración de un inmueble*

Paso	Descripcion
1. Identificación y georreferenciación del inmueble	Reconocer el predio a valorar y referenciarlo geográficamente mediante coordenadas.
2. Reconocimiento del sector donde se ubica el predio	Identificación los atributos del sector, su infraestructura, cobertura en servicios públicos, estrato socioeconómico, actividades predominantes y usos del suelo, entre otros.
3. Caracterización del inmueble	Reconocimiento de la información básica del inmueble objeto de valoración: Sistema constructivo, acabados, distribución, explotación económica, cumplimiento de la norma POT
4. Reglamentación en el POT	Estudio y aplicación de lo dispuesto en el plan de ordenamiento territorial- POT: actividad del suelo urbano, tratamiento urbanístico, edificabilidad, amenazas y riesgos urbanos, zonificación de restricciones y demás disposiciones del acuerdo.
5. Reglamentación urbanística	Conocer las normas urbanísticas vigentes que rigen el predio y verificar su cumplimiento: índices de ocupación, índice de construcción, aislamientos, espacios libres, antejardines y demás disposiciones de la norma.
6. Marco jurídico del inmueble	Se debe conocer la situación jurídica del predio, describiendo las posibles anomalías o gravámenes existentes, sin llegar a realizar un estudio de títulos.
7. Consideraciones Generales a tener en cuenta en la valoración	Reconocer las limitaciones del encargo valuatorio y establecer los criterios teniendo en cuenta las características relevantes del predio
8. Enfoque valuatorio	De acuerdo al encargo valuatorio se define el método de valoración, según lo dispuesto en la resolución 620 del 2008 del IGAC
9. Estudio de mercado	Investigación de transacciones y/o ofertas de predios en el sector Realizar recorrido en el sector identificado los predios comparables en oferta de venta, investigar sobre posibles transacciones en la zona, búsqueda de inmuebles en oferta por publicaciones o internet de inmuebles comprables
10. Proceso de Homogenización	Identificar y definir los factores de homogenización, según inmueble objeto de estudio
11. Proceso Estadístico	Se realiza el análisis estadístico mediante el apoyo de elementos sistemáticos que permitan cumplir con lo dispuesto en el artículo 11 de la resolución 620 de 2008 del IGAC: cálculos matemáticos estadísticos y asignación de valores
12. Valoración de construcciones	Identificar las tipologías de las construcciones y mejoras que existen en el predio. Identificar su sistema constructivo, tipo de acabados, uso, vida útil, vida actual, estado de conservación. Obtener valores de costo reposición a nuevo de cada una de las tipologías y realizar la depreciación.
13. Establecer el valor comercial del inmueble	Hechas todas las anteriores consideraciones se determina el valor del inmueble
14. Informe Valuatorio	Realizar el informe valuatorio bajo la NTS I 01

**Figura 4.** Procedimiento para la valoración de un inmueble



La figura plantea el paso a paso y las alternativas para determinar el enfoque de valoración, según sea el encargo valuatorio.

### **3.1 Metodología para la valoración del inmueble**

Método del Avalúo: Conforme a la resolución 620 del 23/09/3008 del IGAC; por la cual se establece la Metodología para la realización de avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997.

Para la valoración del inmueble, el método de valoración para el terreno es el de comparación o de mercado y para las construcciones y mejoras es el de costo reposición; ambos descritos en la resolución 620 de 2008, en su artículo 10 y 13, respectivamente.

De acuerdo a las disposiciones establecidas en la resolución 620 de 2008, se considera:

#### ***3.1.1. Metodología para la valoración del terreno***

Para la valoración del terreno se utilizó el método de comparación o de mercado, que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, según lo dispuesto en la resolución 620 del 2008, artículo 10.

Para los efectos del cálculo se usó el método de comparación o mercado. La utilización de este método exige como requisitos indispensables, la existencia de un mercado representativo de bienes comparables y disponer de datos suficientemente representativos de ofertas y/o ventas.

En las ofertas analizadas, se sustrae el valor del terreno descontando el valor de las construcciones depreciadas del predio ofertado.

Este enfoque de valoración se adopta al existir en el mercado ofertas de predios de uso residencial, que, al homogenizarse con factores de tamaño, ubicación y uso del suelo según el POT, establece un valor de terreno de acuerdo al uso y las características del bien inmueble valorado.

#### ***3.1.2. Metodología para la valoración de la construcción***

Para la valoración de las construcciones se utilizó el método de costo de reposición, que busca establecer el valor comercial del bien a partir de estimar el costo de reposición a nuevo de

un bien semejante a precios de hoy; descontándole la depreciación acumulada. Adicionalmente se suma el valor correspondiente al terreno.

Para ello se utilizó la fórmula descrita en la resolución 620 del 2008, artículo 3; normatividad nacional que se encuentra vigente:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

$V_c$  = Valor comercial

$C_t$  = Costo total de la construcción

$D$  = Depreciación

$V_t$  = Valor del terreno.

Según esta resolución, la depreciación “es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.”

De acuerdo al Artículo 11 de la resolución 620 del 2008, para los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores, se debe verificar los datos y sus fuentes de información; confrontándolos y ajustándolos antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

En el análisis estadístico es indispensable el coeficiente de variación, que es una medida estadística que ofrece información respecto de la dispersión relativa de un conjunto de datos y debe cumplirse las siguientes consideraciones, según la resolución:

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

#### 4. Análisis de variables

##### 4.1 Ponderación de factores

En primera instancia se realizó la identificación y caracterización del predio objeto de estudio, para proceder con el reconocimiento del sector y la recolección de datos de inmuebles en oferta de venta para conformar el estudio de mercado.

Posteriormente se realiza el análisis y la homogenización de las ofertas teniendo en cuenta los atributos del predio de estudio.

Los factores de homologación, es la cifra que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí.

Los factores que se analizaron en el caso de estudio por su incidencia en la determinación del valor de un Inmueble son de carácter físico, normativo y socio económico.

**Tabla 7.** *Definición de factores de homogenización*

Factores de Homogenización	Descripción
Factor de Ubicación	Este factor depende de la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo; así como la distancia a las áreas primordiales de la zona, sus vías, la facilidad de acceso, la topografía y su vecindario inmediato.
Factor Uso Suelo –POT	Este factor depende de la normatividad vigente del municipio – POT; analizando el principio de mayor y mejor uso, el uso del suelo y sus índices de ocupación y construcción; el cual nos lleva a un análisis de potencial de desarrollo, en relación con las ofertas de inmuebles en venta en la zona.

Factores de Homogenización	Descripción
Factor Negociación	La negociación es un proceso de intercambio de información y compromisos en el cual dos o más partes, que tienen intereses comunes y otros divergentes, intentan llegar a un acuerdo.
Factor Tamaño	Factor que afecta al valor unitario del área, al aplicarse a un predio mayor de dos veces la superficie del lote. “No existen fórmulas matemáticas para aplicar el factor Tamaño. Únicamente la experiencia de cada lugar y del mejor uso que podría tener el lote o el inmueble de gran tamaño”. (Tomado del libro Avalúos de Inmuebles Urbanos y Garantías Oscar A. Borrero)

Basados en experiencias del evaluador y del sector valuatorio en el área metropolitana de Bucaramanga, se presenta la ponderación de los factores adoptados en la homogenización del valor como los son la ubicación, el uso del suelo según el plan de ordenamiento territorial y la calidad del dato para el factor de negociación.

**Tabla 8. Criterios para la ponderación de factores de homogenización**

Factor de Homogenización	Descripción
Factor de ubicación	Se tiene en cuenta la ubicación del predio en la manzana, si es medianero, esquinero; también se contempla la cercanía a vías principales del sector, accesibilidad a transporte público, cercanías a áreas comerciales, centros médicos, instituciones educativas, centros religiosos, entre otros. Su ponderación se basa en experiencias de sector valuatorio de la lonja de propiedad raíz de Santander y criterios expuestos en el curso de avalúos Urbanos del Ing. Elkin Ruiz.
Factor Uso Suelo –POT	Partiendo del principio de mayor y mejor uso y teniendo en cuenta los lineamientos establecidos en el plan de ordenamiento territorial-POT, se analiza la incidencia de los parámetros en el valor del terreno como son: actividad del suelo urbano, tratamiento urbanístico, edificabilidad (índice de ocupación, índice de construcción), amenazas y riesgos urbanos, zonificación de restricciones y demás disposiciones del acuerdo. Su ponderación se basa en experiencias de sector valuatorio de la lonja de propiedad raíz de Santander y de experiencias del evaluador.
Negociación	Basados en los estudios de la lonja propiedad raíz de Santander como lo son el acumulado de ventas de inmuebles usados en el área metropolitana de Bucaramanga, con ediciones semestrales y en estadísticas sobre transacciones de compraventas, se establece las ponderaciones adoptadas para el caso de estudio.

**Figura 5.** Ponderación de factores de homogenización

FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN				
Criterios Factores de Homogenización	Ubicación	Uso Suelo - Norma POT	Calidad del dato (Kd) para factor de negociación	
			Mucho mejor	1,20
Mejor	1,10	1,10	Entrevista de negocio	0,95
Igual	1,00	1,00	Oferta de mercado	0,90
Inferior	0,95	0,95	Encuestado	0,85
Menos favorable	0,90	0,90	Estimación	0,80

Teniendo en cuenta la incidencia del área del lote, se establece un criterio de factor tamaño basado en experiencias colombianas en zonas urbanas, como se describe en el libro de avalúos de inmuebles y garantías de Oscar Borrero en el capítulo 3: método comparativo, avalúo de lote, factores de configuración.

**Figura 6.** Ponderación de factor tamaño

TAMAÑO	FACTOR %	
1-2 VECES	1,00	1,00
2-4 VECES	0,95	1,05
4-6 VECES	0,90	1,10
6-8 VECES	0,85	1,15
8-10 VECES	0,80	1,20
10-15 VECES	0,75	1,25
15 VECES O MAS	0,70	1,30

## 4.2 Análisis y Resultados

Para la determinación del valor del terreno se utilizó el enfoque de comparación y de mercado, para lo cual se realizó un estudio de mercado de inmuebles en oferta de venta. Para tal fin se hizo un recorrido en el sector, recolectando los datos de los inmuebles y las fuentes de información, para hacer corroboradas.

Identificado los predios se realiza una georreferenciación de cada uno y verificación de las áreas de terreno y las áreas construidas en el portal de catastro del área metropolitana de Bucaramanga. Ver apéndice A. Estudio de mercado

Identificada las ofertas se procedió a sustraer mediante el proceso de homogenización y análisis estadístico el valor del terreno. Ver apéndice A.

Los resultados son los siguientes:

**Figura 7. Análisis estadístico de las muestras**

ESTUDIO DE MERCADO DE INMUEBLES EN LA URBANIZACIÓN PROVENZA - BUCARAMANGA														
MARZO DE 2022														
No.	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	% NEGOCIACION	VR DEPURADO	VR TERRENO \$/m <sup>2</sup>	Factores de Homogenización			Factor Aplicado	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		Vr. Total Construcción
						Área	Ubicación	Uso Suelo - Norma POT		ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR \$/m <sup>2</sup>	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR \$/m <sup>2</sup>	
1	Calle 112 No. 22-17	\$ 390.000.000	8%	\$ 358.800.000	\$ 1.665.066	0,70	0,95	0,90	0,60	173,0	\$ 996.542	83	\$ 852.333	\$ 70.743.599
2	Calle 106 No. 21A 78	\$ 470.000.000	4%	\$ 451.200.000	\$ 1.527.021	0,70	0,95	0,90	0,60	160,0	\$ 913.922	164	\$ 1.261.443	\$ 206.876.680
3	Calle 106 No. 21A 46	\$ 450.000.000	10%	\$ 405.000.000	\$ 1.785.001	0,70	0,95	0,90	0,60	117,0	\$ 1.068.323	143	\$ 1.371.712	\$ 196.154.844
4	Cra 22 No. 110-25	\$ 360.000.000	5%	\$ 342.000.000	\$ 1.556.592	0,70	0,95	0,90	0,60	170,0	\$ 931.620	160	\$ 483.621	\$ 77.379.353
										PROMEDIO	\$ 977.602			
										MEDIANA	\$ 964.081			
										MEDIA	\$ 977.602			
										MODA	#N/D			
										DESVIACION	\$ 70.139			
										COEF. VARIAC.	7,17%			
										COEF. ASIMETRIA	0,7690			
										LIMIT SUP.	\$ 1.047.741			
										LIMITE INF.	\$ 907.463			
										VR ADOPTADO	\$ 978.000			

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien; es decir, en este caso el valor del metro cuadrado de terreno se estima en \$ 977.602, para efectos del avalúo se adopta en \$ 978.000.

El valor obtenido mediante análisis estadístico es el aplicable al sector desarrollado.

#### 4.2.1. Análisis de terreno en bruto

Para estimar del valor del terreno en bruto en el área no desarrollada que presenta vegetación nativa boscosa, se calculó mediante la fórmula descrita en la resolución 620 del 2008 en su artículo 15, partiendo del valor de terreno urbanizado. Ver apéndice A, numeral 16.4. determinación del valor del terreno en bruto.

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu - Cu}{1 + g} \right\}$$

Donde:

% AU: Porcentaje área útil.

Vtu: Valor del terreno urbanizado

G : Ganancia por la acción de urbanizar.

Cu: Costos de urbanismo

Las variables se determinan mediante los siguientes parámetros: % AU: de acuerdo a lo estipulado en el POT y a lo desarrollado en el predio; G: se encuentra dentro de los parámetros estipulados por la DIAN y de acuerdo a estudio en el área de Bucaramanga realizados por la Lonja de Propiedad Raiz; Cu: criterio asumido con base en los costos de urbanismo analizados en la publicación construinformes en el periodo de estudio.

**Figura 8.** *Cálculos del terreno en bruto*

Vtu.	%AU	g	1+g	Cu	VTB
\$ 978.000	24%	5%	1,05	\$ 114.020	\$ 196.178

El valor del terreno en bruto (V.T.B) obtenido es de \$ 196.178 por metro cuadrado.

#### **4.2.2 Análisis de terreno sin urbanismo con pendiente**

La importancia de este terreno es la estabilidad que le ofrece al talud inferior de la meseta y por ende a las edificaciones que puedan desarrollarse en su área de influencia; por tanto, se aplica una metodología de puntos, mediante el análisis de diferentes variables como: topografía, pendiente, ubicación, normatividad y uso, recursos hídricos, accesibilidad, cobertura vegetal y calidad de suelos. Para cada variable se establece su ponderación, teniendo en cuenta la incidencia de cada una. Ver apéndice A, numeral 15.1.2. Factores de valor.

Esta metodología se aplica en zonas definidas por el Decreto 1974 de 1989 del Ministerio de Ambiente como Distrito de Manejo Integrado (DMI), obteniendo los siguientes resultados:

**Tabla 9** Ponderación de factores para el lote de terreno no urbanizado con pendiente - caso de estudio

Factores	Puntos
Topografía y pendientes	5
Ubicación	10
Normatividad y uso	5
Recursos hídricos	2
Accesibilidad	10
Cobertura Vegetal	2
Calidad de Suelos	0
<b>Total</b>	<b>34</b>

Esta metodología ha sido aplicada en casos puntuales analizados en la lonja de propiedad raíz de Santander, y se ajusta al caso de estudio en su área de preservación de la vegetación nativa de la zona, como protección del talud inferior de la meseta de Bucaramanga.

Para el caso de estudio, obtenemos un factor de ajuste por terrenos de protección de 34 puntos o 34 % para el terreno en mención.

Para la determinación del valor, aplicando el valor de ajuste se tiene:

$V_p$  = Valor del Predio por  $m^2$

$Fr$  = Factor Real (Ajuste)

$V_r$  = Valor de Referencia (VTB)

**Figura 9.** Cálculos valor de terreno sin urbanismo, con pendiente

DESCRIPCIÓN	$V_r$ ( $m^2$ )	$Fr$	$V_p$ ( $m^2$ )
TERRENO CON INFLUENCIA DEL TALUD	\$ 196.178	34%	\$ <b>66.701</b>

Valor del Terreno con influencia del talud = \$ 66.701  $m^2$ .

#### ***4.2.3. Valoración de las construcciones***

En la visita al predio, se pudo evidenciar la existencia de varias tipologías constructivas y varias mejoras, construidas en diferentes épocas del funcionamiento del inmueble como institución educativa, como se evidencia en el registro fotográfico del apéndice B.

Para la valoración de las construcciones, el costo de reposición a nuevo de las edificaciones y mejoras, se realizó mediante presupuestos de obra, tomando como base las publicaciones como construdata (a nivel nacional), construprecios y construinformes (departamentos de Norte de Santander y Santander). Estos documentos especializados en costos de construcción (materiales, mano de obra, equipos, etc.) se consultan en el período trimestral comprendido a la fecha de aplicación del valor del bien en el año en curso; aplicables al municipio de Bucaramanga como valor análogo, dado que la mencionada publicación no arroja valores de este municipio. Ver apéndice A, anexo presupuestos de obra.

Los valores de referencia para la edificación principal se toman del presupuesto de obra de la construcción del mega colegio del proyecto corazón de barrio en el sector de la ciudadela la liberta- barrio la libertad, del municipio de San José de Cúcuta de Norte de Santander, que se realizó mediante licitación pública del área metropolitana de Cúcuta.

**Figura 10.** *Valores de costo reposición a nuevo de las construcciones y mejoras*

<b>VALORES DE COSTO REPOSICION A NUEVO</b>	
<b>DESCRPCIÓN</b>	<b>Vr. Reposición</b>
Colegio	\$ 1.320.000
Auditorio- Área de Comunidad Piso 1	\$ 1.303.166
Escuela	\$ 1.303.166
Bateria Sanitaria	\$ 907.944
Cunetas	\$ 43.295
Cancha Multifuncional	\$ 147.415
Kioscos	\$ 320.000
Zona dura en concreto	\$ 83.151
Zona dura en concreto y tableta de grés	\$ 132.831
Zona dura en concreto y cerámica	\$ 141.297
Gradería	\$ 490.517
Cerramiento	\$ 319.885

De acuerdo a la resolución 620 de 2008 del IGAC en el capítulo VII de fórmulas estadísticas, artículo 37 numeral 9 y a la metodología utilizada; las construcciones y mejoras del predio se deprecian estimando el valor del porcentaje a descontar del valor a nuevo, relacionando el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvinni.

En el valor se tienen en cuenta aspectos relevantes como la vida útil remanente, edad actual, estado de conservación y presupuesto de costos de reposición.

A continuación, se presenta la tabla de depreciación de las construcciones, tabuladas en una hoja de cálculo en excel:

**Figura 11.** Cálculo depreciación de las construcciones y/o mejoras

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	Tipo Construcción	Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
Colegio	1	\$ 1.320.000	100	50	50,00%	2,5	0,4251	\$ 758.844	\$ 758.800
Auditorio- Área de Comunidad Piso 1	2	\$ 1.303.166	100	50	50,00%	2,5	0,4251	\$ 749.167	\$ 749.200
Escuela	2	\$ 1.303.166	100	25	25,00%	2,5	0,2243	\$ 1.010.810	\$ 1.010.800
Batería Sanitaria	3	\$ 907.944	100	25	25,00%	3,5	0,4361	\$ 511.953	\$ 512.000
Cunetas	4	\$ 43.295	25	20	80,00%	2,5	0,7419	\$ 11.172	\$ 11.200
Cancha Multifuncional	5	\$ 147.415	40	20	50,00%	2,5	0,4251	\$ 84.746	\$ 84.700
Kioscos	6	\$ 320.000	40	20	50,00%	3,0	0,4881	\$ 163.795	\$ 163.800
Zona dura en concreto	7	\$ 83.151	40	20	50,00%	2,5	0,4251	\$ 47.802	\$ 47.800
Zona dura en concreto y tableta de grés	8	\$ 132.831	40	20	50,00%	2,5	0,4251	\$ 76.362	\$ 76.400
Zona dura en concreto y cerámica	9	\$ 141.297	40	20	50,00%	2,5	0,4251	\$ 81.229	\$ 81.200
Gradería	10	\$ 490.517	40	20	50,00%	2,5	0,4251	\$ 281.989	\$ 282.000
Cerramiento	11	\$ 319.885	70	15	21,43%	2,5	0,2004	\$ 255.795	\$ 255.800

*Vu: vida útil Va: vida actual % Va: porcentaje de vida actual % Dep.: porcentaje de depreciación*

## 5. Resultados Finales

Hechas las anteriores consideraciones se determina el valor comercial del inmueble, discriminando el valor de lote propiedad de la alcaldía municipal de Bucaramanga y las construcciones y mejoras construidas por la sociedad San Vicente de Paul, excepto la escuela.

Los resultados se obtuvieron con apoyo de hojas de cálculo en Excel. Ver apéndice A.

**Figura 12.** Resultados finales de la valoración del predio- Alcaldía Bucaramanga

ALCALDIA DE BUCARAMANGA				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	VALOR PARCIAL
<b>TERRENO</b>				
Lote urbanizado	m <sup>2</sup>	3.480,50	\$ 978.000	\$ 3.403.929.000
Lote sin urbanismo con influencia de talud	m <sup>2</sup>	10.839,50	\$ 66.701	\$ 723.005.490
<b>TOTAL AREA VALORADA</b>	m <sup>2</sup>	14.320,00		
<b>SUB TOTAL DE LOTE</b>				<b>\$ 4.126.934.490</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>				
Escuela	m <sup>2</sup>	478,56	\$ 1.010.800	\$ 483.728.448
<b>SUB TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 483.728.448</b>
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 4.610.662.938</b>

**Figura 13.** Resultados finales de la valoración del predio-Sociedad San Vicente de Paul

SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	VALOR PARCIAL
<b>CONSTRUCCIONES</b>				
Colegio	m <sup>2</sup>	2.231,80	\$ 758.800	\$ 1.693.489.840
Auditorio- Área de Comunidad Piso 1	m <sup>2</sup>	231,00	\$ 749.200	\$ 173.065.200
Bateria Sanitaria	m <sup>2</sup>	197,00	\$ 512.000	\$ 100.864.000
<b>MEJORAS</b>				
Cunetas	m	51,00	\$ 11.200	\$ 571.200
Cancha Multifuncional	m <sup>2</sup>	536,80	\$ 84.700	\$ 45.466.960
Kioscos	m <sup>2</sup>	662,00	\$ 163.800	\$ 108.435.600
Zona dura en concreto	m <sup>2</sup>	93,75	\$ 47.800	\$ 4.481.250
Zona dura en concreto y tableta de grés	m <sup>2</sup>	856,66	\$ 76.400	\$ 65.448.824
Zona dura en concreto y cerámica	m <sup>2</sup>	32,00	\$ 81.200	\$ 2.598.400
Gradería	m	257,48	\$ 282.000	\$ 72.609.106
Cerramiento	m	46,60	\$ 255.800	\$ 11.920.280
<b>SUB TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 2.278.950.660</b>
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 2.278.950.660</b>

**Figura 14.** Resultados finales de la valoración total del predio

<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>	<b>\$ 6.889.613.598</b>
---------------------------------	-------------------------

## 6. Conclusiones

En la monografía se desarrolló la valoración de una institución educativa tomando como base casos análogos realizados para la Alcaldía de Bucaramanga y la gobernación de Norte de Santander en los municipios de Ocaña y Convención. El estudio concluye que, de acuerdo a la tipología y atributos del inmueble, su valoración de cataloga como especial según el decreto 556 de 2014 en su artículo 5 numeral 6.

Los enfoques de valoración utilizados en este caso, fueron el de comparación o de mercado y el de costo reposición, según lo dispuesto en la resolución 620 del 2008, en su artículo 10 y 13 respectivamente.

Su tasación requiere conocimientos y fundamentación en aspectos importantes de economía (precio, costo, valor, valor de mercado, valor estimado, valor razonable, valor de rescate entre otros conceptos básicos para su valoración), matemáticas financieras y contabilidad.

En esta monografía se analizaron las variables que influyen en el precio por metro cuadrado de terreno, debido a que no existen predios comparables en la zona; se tuvieron en cuenta parámetros como el tamaño, la ubicación, el cumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial-POT, la topografía, las vías de acceso, la incidencia del talud inferior de la meseta de Bucaramanga como área de reserva; entre otros factores que son relevantes al estimar su valor comercial.

La homogenización del valor de terreno por metro cuadrado, se realizó mediante factores de carácter físico, normativo y socio económico; que fueron analizados bajo el criterio del evaluador y dan como resultado un valor comercial acorde a los atributos del inmueble objeto de estudio.

Una vez establecido el valor comercial del terreno, se coteja con el estudio de isoprecios realizado por la Lonja Propiedad Raíz de Santander; además de la consulta a peritos registrados en el Registro Abierto de Avaluadores -RAA ubicados en el área metropolitana de Bucaramanga; concluyendo que los valores encontrados mediante la homogenización del estudio de mercado, se ajustan a la situación particular del bien y se encuentra dentro del mercado inmobiliario.

Los factores de homogenización adoptados para este caso permiten establecer el valor comercial del terreno por metro cuadrado, mediante el análisis, depuración y comparación de

variables, siendo coherente con el mercado inmobiliario, teniendo en cuenta la particularidad del predio valorado.

El documento presenta algunas tipologías de construcciones que se pueden encontrar en una institución educativa y presenta valores por unidad de medida para cada una; sirviendo como referencia para futuros avalúos de este tipo.

Para tal fin, se presenta en los anexos del apéndice A, los presupuestos analizados para cada una de las tipologías encontradas.

El valor depreciado de las construcciones y las mejoras, representan cuantitativamente su valor comercial, estado de conservación y vida actual.

La estimación del valor comercial del inmueble, se presenta como una cuantía comercial de referencia para la negociación y los posibles acuerdos que se puedan generar entre la sociedad San Vicente de Paul y el municipio de Bucaramanga.

El avalúo se desarrolló bajo la normatividad Colombiana de valoración, teniendo en cuenta lo establecido en el plan de ordenamiento territorial del municipio y las normas urbanísticas vigentes.

El documento presenta un diagrama de flujo del proceso de valoración de un inmueble y detalla el paso a paso a seguir en la tasación, identificando en cada uno los aspectos importantes a ejecutar y analizar en el proceso.

Como limitantes en el desarrollo de la metodología dispuesta en la resolución 620 del 2008, se encuentra la no inclusión de factores de homogenización como lo son el tamaño, la ubicación, el uso del suelo y la incidencia del talud inferior de la meseta de Bucaramanga como zona de reserva; elementos que inciden significativamente en el valor comercial del bien para este caso en particular. Aunque la resolución establece los procedimientos a desarrollar para cada encargo

valuatorio, si deja espacios para que a criterio y experiencia del evaluador se generen razonamientos sobre el abordaje de la metodología para cada caso y se analicen parámetros adicionales en el proceso de homogenización del estudio de mercado que ajusten el valor mediante la ponderación de variables afines al inmueble a valorar.

El informe valuatorio se presenta en el apéndice A y B, como anexos externos a este documento.

### Referencias

- Aznar J., & Guijarro, F. (2012). Nuevos métodos de Valoración Modelos Multicriterios, ed. 2, Valencia, Univeritat Plotécnica de València.
- Aznar J., González, R., Guijarro, F. & López, A. (2012). Valoración Inmobiliaria Métodos y Aplicaciones, ed. 1, Valencia, Univeritat Plotécnica de València.
- Borrero Ochoa, O.A, (2002), Avalúos de Inmuebles y Garantías, ed. 2, Bogotá, Multiletras editores Ltda.
- Camacaro, M., (2016), El método contributivo en los avalúos inmobiliarios, 1era ed., Venezuela, Tipografía y litografía horizonte C.A.
- Castrillón, D., Ochoa, F., & Castrillón, R., (2004), Avalúos de Bienes Inmuebles, ed. 2; Medellín, Litografía papel y lápiz.
- Fernández, S. (2021), Legislación y Norma Colombiana de Tasación, ed.2, Sergio A. Fernández
- GTS S 02 Conceptos y Principios Generales de Valuación, 10 de septiembre de 2009, INCONTEC
- Ley 9 de 1989, por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. 11 de enero de 1989. Diario Oficial No. 38.650, del 11 de enero de 1989.
- Ley 388 de 1997, por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. 18 de julio de 1997.
- Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras. 19 de julio de 2013. Diario oficial 48856 de julio 19 de 2013.
- Decreto 1420 de 1998, por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82,

84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos. 24 de julio de 1998. Diario Oficial 43.349.

Decreto 2181 de 2006, por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística. 29 de junio de 2006. Diario Oficial 46320 de julio 05 de 2006.

Decreto 556 de 2014, por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013. 14 de marzo de 2014. Diario Oficial 49092 de marzo 14 de 2014.

Resolución IGAC 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. 23 de septiembre del 2008. Instituto geográfico Agustín Codazzi

Miao, L., & Liu, H. (November 8-12). A specification based approach to testing polymorphic attributes. *Formal Methods and Software Engineering: Proceedings of the 6th International Conference on Formal Engineering Methods, ICFEM 2004*. Seattle, WA, USA.

NTS I 01 Contenido de Informe de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos, 17 de noviembre de 2009, INCONTEC.

NTS S 04 Código de Conducta del Avaluador, 10 de septiembre de 2009, INCONTEC

Plata, L. (2009), Avalúos Especiales, métodos valuatorios aplicados a inmuebles especiales, ed. 2, Bucaramanga.

Plata, L. (2011), Avalúos Urbanos. Fundamentos y Metodologías de Valores, ed. 4, Bucaramanga.

Rezi, A., & Allam, M. (1995). Techniques in array processing by means of transformations. En *Control and Dynamic Systems Vol. 69* (págs. 133-180). San Diego: Academic Press.

RICS, (2017), Valoración RICS- Normas Internacionales 2017. Reino Unido, Royal Institution of Chartered Surveyors