El IGAC y la normatividad valuatoria respecto de los inmuebles de conservación.

Noviembre de 2022



Ing. Esp. Msc. Geografía Pedro Palacios.
Coordinador del Componente Económico para Catastro Multipropósito (IGAC).

En la década de los noventas del siglo XX la UNESCO reconoció la capacidad del patrimonio natural e histórico-cultural como un recurso para un desarrollo territorial.

La anterior afirmación se fundamenta en los beneficios que el patrimonio puede generar no solo desde la óptica de lo económico, sino también desde el punto de vista social-cultural.

Parque Nacional de Chiribiquete

Puerto, fortificaciones y conjunto monumental de Cartagena

Centro histórico Santa Cruz de Mompox

Parque Arqueológico de San Agustín

Parque Arqueológico de Tierradentro

Carnaval de Barranquilla

Carnaval de Negros y Blancos

Procesiones de Semana Santa de Popayán

Sistema Normativo Wayuu aplicado a la figura del palabrero



Beneficios económicos que brindan el patrimonio histórico-cultural (Impacto positivo sobre el desarrollo local)

Fuente de empleo.
Ingresos captados en moneda nacional y extranjera.
Servicios a terceros que se generan en su entorno.
Saneamiento y revitalización urbanos.
Mejora de calidad de vida.
Restitución de oficios artesanos.
Diversificación de fuentes de renta.






Beneficios socio-culturales que brindan el patrimonio histórico-cultural

Uso directo (valor de uso). Este se refiere a la estimación de la utilidad o beneficio que proviene del consumo directo del propio bien o de los servicios que se generan del mismo.

Uso cognitivo.

Recreativo.

Estético.

Se asume que la sociedad le otorga un valor por el bienestar o los beneficios implícitos y explícitos que puede acarrear el uso de estos.

Directamente relacionado con el uso actual de los bienes culturales, tales como:

Visitas, ocio, entretenimiento, etc.

Valor de uso indirecto (Pasivo), que es aquel relacionado con los beneficios indirectos derivados de los bienes culturales, por ejemplo, su efecto positivo sobre la imagen de la comunidad, calidad estética, interacción social, etc.

Valor de no uso o valor de uso pasivo, asociado a los valores histórico, artístico, arquitectónico, simbólico, entre otros.

Valor de opción. (Uso presente o futuro del bien)

Valor de legado. (Disfrute de la generaciones futuras)

Valor de existencia. (Satisfacción de que existen, independiente de su uso)

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
SEDE CENTRAL

RESOLUCIÓN NÚMERO **620** DE 2008
(23 Septiembre 2008)

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997



Artículo 22º.- 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.

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.

Parágrafo.- Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales c) y d) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998 y el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto 1337 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

RESOLUCION 1149 DE 2020



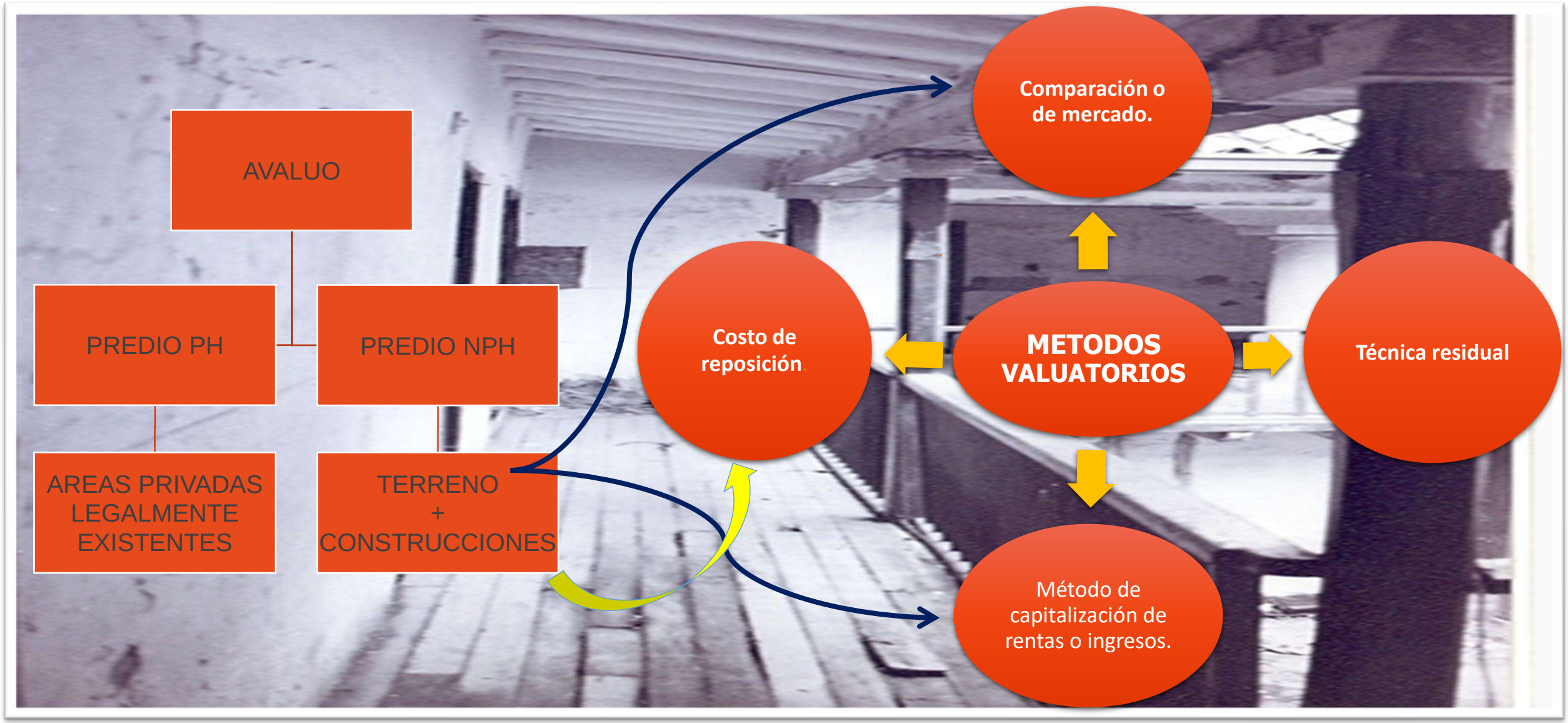
Avalúo catastral. Es el valor de un predio determinado a través de un procedimiento técnico y administrativo en desarrollo de las actividades catastrales, en el componente técnico se realiza un estudio económico masivo del área objeto de intervención catastral por formación o actualización y en el componente administrativo se determina el porcentaje de adopción el cual no podrá ser inferior al 60% del valor del estudio económico ni superior al mismo. Metodológicamente se hace el estudio económico determinando valores unitarios para terreno y construcción, se pueden determinar valores integrales para predio sometidos al régimen de propiedad horizontal, para el efecto, el IGAC desarrollará los modelos que reflejen el valor de los predios en el mercado inmobiliario de acuerdo a sus condiciones y características.

Para el avalúo catastral no se tendrán en cuenta los valores históricos, artístico, afectivo, "good will", la producción primaria, agrícola, ganadera o avícola, la maquinaria agrícola e industrial, los cultivos y los inmuebles por destinación y otros valores intangibles o de paisaje natural que pueda presentar un inmueble así como no se tendrá en cuenta el mayor valor por la utilización futura del inmueble en relación con el momento en que se efectúe la identificación predial asociada a los procesos catastrales.

Valor histórico. Valor intangible de un bien inmueble de interés histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, que haya sido declarado como tal por la autoridad competente.

AVALUOS COMERCIALES, METODOS Y SU APLICACIÓN A INMUEBLES DE CONSERVACIÓN. EN COLOMBIA

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI



Vc = {Ct – D} + Vt

En donde: Vc = Valor comercial Vt = Valor del terreno

Ct = Costo total de la construcción D = Depreciación



La casa, de dos plantas y 545 m2, tiene características distintivas de la arquitectura colonial neogranadina: la portada, el ingreso, el recorrido interior, el espacio del patio, las habitaciones, las áreas de servicio y el solar se encadenan en una sucesión ordenada que va de lo público a lo privado, de lo urbano a lo rural, de lo social a los servicios.







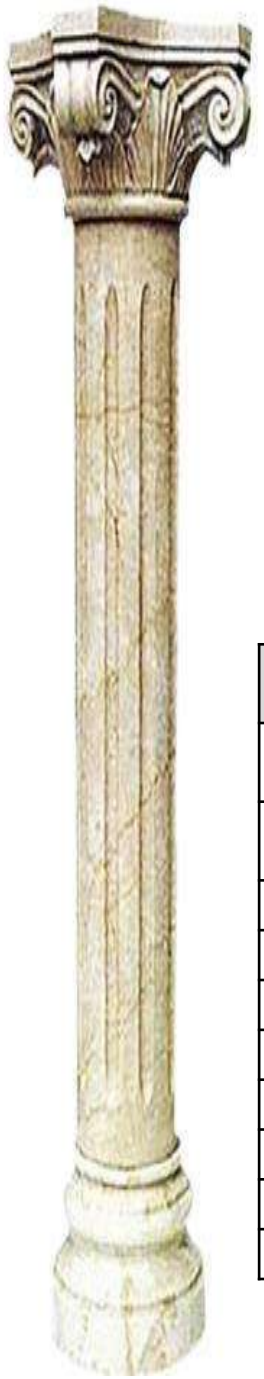
DEPRECIACIÓN A INMUEBLES DE CONSERVACION

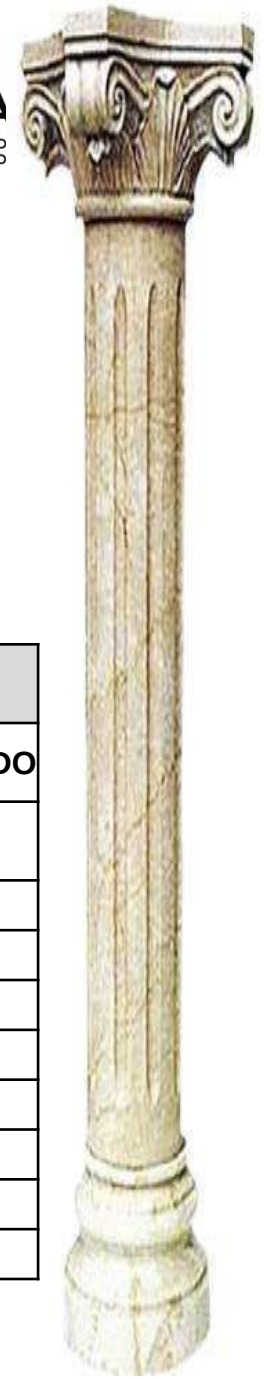
Para el cálculo del valor de construcción de predios declarados como de conservación que sean objeto de valoración, el valor a nuevo corresponde a EL COSTO DE RESTAURACIÓN, al cual no se descontará la depreciación acumulada por edad, pero si se afectara por estado de conservación, utilizando para ello el criterio de Heidecke, de acuerdo a la siguiente tabla:





La restauración de la casa Sámano (1780) costó $1.920.000.000 (545 m^2) (2013).





CRITERIO DE HEIDECKE

ESTADOS	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN	COEFICIENTE (%)
1	Nuevo, no ha sufrido ni necesita reparaciones	Optimo **(O)**	0,000
1,5		Muy bueno **(MB)**	0,032
2	Regular, requiere o ha recibido reparaciones 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)**	72,200
5	Sin valor, Valor de demolicion	Demolicion **(DM)**	100,000

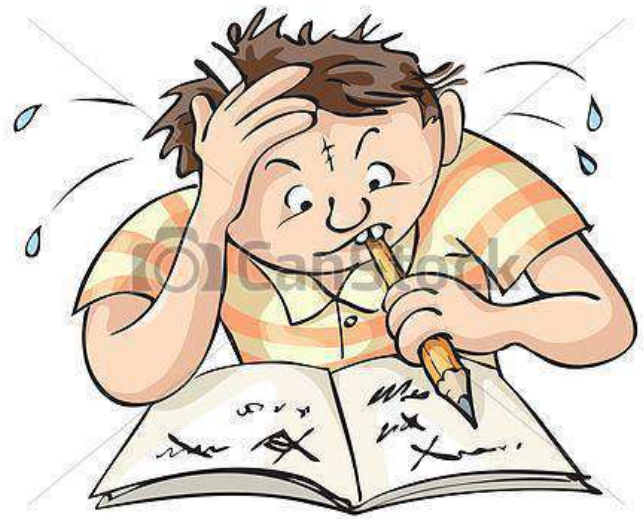
CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN HEIDECKE

ÍTEM	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA	1,0	0,000	8.500.000	-	$8.500.000	$ 8.500.000
CASA	1,5	0,032	8.500.000	2.720	$8.497.280	$ 8.495.000
CASA	2,0	2,520	8.500.000	214.200	$8.285.800	$ 8.285.000
CASA	2,5	8,090	8.500.000	687.650	$7.812.350	$ 7.810.000
CASA	3,0	18,100	8.500.000	1.538.500	$6.961.500	$ 6.960.000
CASA	3,5	33,200	8.500.000	2.822.000	$5.678.000	$ 5.680.000
CASA	4,0	52,600	8.500.000	4.471.000	$4.029.000	$ 4.030.000
CASA	4,5	72,200	8.500.000	6.137.000	$2.363.000	$ 2.365.000
CASA	4,6	FALSO	8.500.000	-	$8.500.000	$ 8.500.000

Se presenta aquí un problema científico:
Cómo valorar económicamente un inmueble con valor patrimonial histórico-cultural, para contribuir a la toma de decisiones por parte de los directivos del gobierno local en el diseño y ejecución de estrategias, programas y acciones inversionistas dirigidas a la conservación, restauración y rehabilitación de estos, como elementos potencial de desarrollo de la localidad donde se encuentre.



?,?,?



© Can Stock Photo - csp7917520



Objeto de estudio

Economía del Patrimonio

Está referido a la valoración económica de inmuebles con valor patrimonial Histórico-cultural.

Campo Acción





Es necesario diseñar e incorporar a la normatividad Colombiana métodos para la valoración económica de inmuebles del patrimonio histórico-cultural, capaces de aportar los elementos necesarios, para la toma de decisiones por parte de los directivos del gobierno local, con el fin de su restauración y conservación, como elemento dinamizador del desarrollo local.



La hipótesis plantea que la valoración económica de los inmuebles con valor patrimonial sobre la base de un método que considere no sólo los aspectos tangibles sino también los intangibles, el valor comercial del terreno, las construcciones dispuestas en el, y variables relacionadas con la identidad, la cultura, la economía y el daño medio ambiental entre otras, aportará elementos para la toma de decisiones por parte de los directivos del gobierno local en cuanto a la formulación, ejecución de estrategias, programas y acciones inversionistas encaminadas a su restauración y conservación en función del desarrollo de la localidad.



Bienes patrimoniales: Precio comercial + precio simbólico o cultural

Tangible

Terreno y construcción

RESTAURACION

- Intervención mínima
- Intervenciones mayores
- Restauración

Procedimiento Técnico para reestablecer
La unidad formal y la lectura del bien cultural en su totalidad, respetando (historia, originalidad)

Intangible



Métodos sintéticos
Índices

- Consolidación
  - Restauración o reforzamiento estructural
- Reintegración
- Obra nueva
- Ampliación
- Modificación
- Demolición total
- Liberación
- Reconstrucción
- Cerramiento permanente

ESTADO DEL ARTE (Algunas propuestas metodológicas)

PROCEDIMIENTO TECNICO PT-IH PARA LA ELABORACION DE TRABAJOS VALUATORIOS QUE PERMITAN DICTAMINAR EL VALOR DE INMUEBLES HISTORICOS

Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales Mexico

Método de Valuación de Inmuebles Históricos

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
		0.80	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 importantes. Son edificios que en su momento histórico fueron relevantes, así como auténticos, factores importantes que les 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 sólo 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 Catálogados INAH

ESTADO DEL ARTE (Algunas propuestas metodológicas)

Método MOVASA. 2007, arquitectos Luis Gonzaga Ávila del Palacio y José Ángel Márquez Fernández, los ingenieros Francisco Mendívil Ayón y Víctor Manuel Cisneros Pérez, así como el contador público Antonio Lira del Mazo.

Formado por 7 variables de análisis a las que se asignaron distintos porcentajes de valor: época (5%), originalidad (30%), ubicación (25%), urbanización (10%), configuración (10%), conservación (15%) y funcionalidad (5%).

AVALUOS DE EDIFICACIONES PATRIMONIALES (1998)

(Maria Aizpurua, Xiomara Martinez, Patricia Oliver, Jose Urrutia, Tomas Villanueva

$$FP = VP \times IAP$$

Modelo para calculo del valor económico de inmuebles patrimoniales (Bruzón Piedra)

$$VEP = Vt + ((Vc + Vdp)\ \beta * Ie)\ Iap$$



Gracias

www.igac.gov.co