

VALORACIÓN DE INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL: UN RECORRIDO POR LATINOAMÉRICA CENTRADO EN EL CASO COLOMBIANO

Valuation Of properties Of Cultural Interest: A Tour Of Latin America Focused On The Colombian Case

Valentina Mendoza Morales
Universidad Distrital Francisco José de Caldas
Facultad de Ingeniería
Ingeniería Catastral y Geodesia
vmendozam@correo.udistrital.edu.co

Mónica Lorena Pantoja Guerrero
Universidad Distrital Francisco José de Caldas
Facultad de Ingeniería
Ingeniería Catastral y Geodesia
mlpantojag@correo.udistrital.edu.co

Resumen:

El bien patrimonial, es un objeto con múltiples funciones que adquiere diferentes valores según la cultura, los imaginarios y las construcciones simbólicas que se dan a través del paso del tiempo (Cardona, 2010). Así pues, los bienes inmuebles de conservación histórica o de patrimonio cultural son una clave importante para el acervo cultural de cualquier comunidad, es por eso que en Colombia se busca definir esos métodos que cuantifican el valor de los bienes que cuentan con las raíces de quienes habitan un territorio, la memoria colectiva de una ciudad y un recordatorio tangible de la identidad cultural. Sin embargo, el limitado conocimiento técnico de las cualidades físicas, artísticas, estéticas, históricas y simbólicas de estos bienes particulares hace que su estimación se vea afectada negativamente, lo cual produce problemas sociales, en donde estos bienes son protagonistas, por ejemplo, las renovaciones urbanas.

El objetivo de este estudio es presentar y proponer criterios para la valuación de los bienes inmuebles de interés cultural en Colombia, teniendo en cuenta los criterios aplicados en dos lugares de América Latina. En consecuencia, y en el marco de la normatividad valuatoria vigente en Colombia, se busca contextualizar la idea que se tiene, en el panorama actual, con respecto a los bienes de interés cultural para la correcta estimación de su valor, presentando los métodos y factores que lo determinan.

Palabras clave: Bienes de interés cultural, avalúos, métodos valuatorios, factores de valuación, patrimonio cultural.

Abstract

The patrimonial asset is an object with multiple functions that acquires different values according to the culture, the imaginary and the symbolic constructions that occur through the passage of time (Cardona, 2010). Thus, real estate of historical conservation and cultural heritage are important aspects to any community, that is why in Colombia we seek to define those methods that quantify the value of the assets that have the real estate of those who they inhabit a territory, the collective memory of a city and a tangible reminder of cultural identity. However, the limited technical knowledge of the physical, artistic, aesthetic, historical and symbolic qualities of these particular assets causes their estimation to be negatively affected, which produces social problems, where these assets are protagonists, for example, urban renovations

The objective of this study is to present and propose criteria for the valuation of real estate of cultural interest in Colombia, taking into account the criteria applied in two places in Latin America. Consequently, and within the framework of the valuation regulations in force in Colombia, it seeks to contextualize the idea that is had, in the

current scenario, with respect to assets of cultural interest for the correct estimation of their value, presenting the methods and factors that determine it.

Key words: Assets of cultural interest, appraisals, valuation methods, valuation factors, cultural heritage.

1. INTRODUCCION

Los seres humanos se ubican en el territorio, donde se desarrollan y crean interacciones sociales, que por medio de producción material y creación simbólica, nace lo que se conoce como la memoria, siendo esta una dimensión temporal compartida por todos los habitantes. Dentro de esa memoria, participan aquellos patrimonios de interés cultural que se vuelven puntos centrales para la construcción de lazos sociales, es por esto que, al momento de pensar en el valor de uno de estos bienes, se tratan dos puntos de vista, el primero, como el valor del bien, y el segundo, el valor que le da una persona a ese bien por todo el recorrido histórico del mismo. Ahora bien, entre las definiciones de patrimonio cultural en general corresponden a aquellos bienes muebles e inmuebles pertenecientes a particulares o privados que tengan valor excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte, de la ciencia y de la cultura y por lo tanto sean dignos de ser considerados y conservados para la nación (*unesco, 2014*). Es así como América Latina en su búsqueda de la conservación de aquella identidad que durante el tiempo se formó, explora la existencia y protagonismo de muchos de los bienes de interés cultural, mediante inventarios y avalúos, los cuales brindan métodos y criterios necesarios para diferenciarlos.

En el caso colombiano, se proponen aquellas herramientas normativas que otorgan los criterios mínimos para la diferenciación de estos inmuebles logrando su correcta clasificación y valuación, entendiendo la importancia de estos para discusiones que se presentan al momento de transformaciones físicas que conllevan de la misma forma en cambios sociales. Pero la situación reciente, y mediante la contextualización del territorio nacional, no es posible encontrar participación activa de miembros de la academia, particulares o estado, los cuales, brinden la seguridad para los bienes patrimoniales que deben ser protegidos como se plantea en la Constitución Política de 1991. Es por esto que el siguiente texto se centrará solo en aquellos bienes inmuebles que correspondan con esta clasificación.

2. Bienes de interés cultural

Debido a la importancia que representan estos inmuebles, el estado debe ser un actor principal en la promoción de la identificación y posterior clasificación de los mismos por medio de sus distintas instituciones (*Garré, 2001*). Para Colombia, la institución que regula todo lo relacionado a estos es el Sistema Nacional de Patrimonio Cultural, el cual está conformado por el Ministerio de Cultura, el Instituto Colombiano de Antropología e Historia, el Archivo General de la Nación, el Instituto Caro y Cuervo, el Consejo Nacional de Patrimonio Cultural, los Consejos Departamentales y Distritales de Patrimonio Cultural y, en general, las entidades estatales que a nivel nacional y territorial ejercen competencias sobre el patrimonio cultural de la Nación.

Colombia le brinda un tratamiento especial a este tipo de inmuebles por medio de múltiples políticas que buscan intervenir, regular y reglamentar todo lo relacionado a estos bienes históricos, los cuales son llamados formalmente como BIC (Bienes de Interés Cultural). Los BIC están definidos como aquellos muebles o inmuebles “que tienen la característica de representar sentidos de identidad para los colombianos y que por lo tanto hacen parte del patrimonio cultural de la Nación” (*Colombia. Ministerio de Cultura, 2010*). En el marco

normativo se encuentra como documento fundamental la ley 397 de 1997, llamada ley general de cultura que fue modificada por última vez por la ley 1185 del año 2008 en lo referente a la conceptualización, gestión, sostenibilidad, protección y salvaguardia del Patrimonio Nacional. También se cuenta con el decreto 763 de 2009 que reglamenta lo relacionado con el Patrimonio Cultural Nacional de naturaleza material y las resoluciones 0983 de 2010 y 1359 de 2013 que desarrollan aspectos técnicos del patrimonio cultural material y delimitan las áreas afectadas y las zonas de influencia de los BIC que no cuenten con áreas definidas, respectivamente.

La correcta clasificación e identificación de dichos inmuebles debe consignarse en un inventario el cual es una parte fundamental para la garantía del patrimonio cultural ya que identifica, documenta y visibiliza los bienes de las sociedades siendo esta la herramienta para la formulación de planes para su protección, al mismo tiempo promueven los procesos sociales como la creatividad y autoestima de las comunidades que conllevan su apropiación y conocimiento (*unesco, 2014*).

Es esencial conocer cuál es el valor en términos monetarios que corresponde a cada uno de ellos, es por esto que en Colombia, desde el Programa Nacional de Inventario del Patrimonio Cultural se propone un inventario que recopila información detallada de los bienes inmuebles, desde los contenidos en el Manual para inventarios de bienes culturales inmuebles publicado por el Ministerio de Cultura en 2010, entre los cuales se encuentran localización, origen, características de construcción y una matriz tipológica específica de características artísticas y arquitectónicas, siendo información muy completa que aportaría en gran medida al momento de su transformación de manera cuantitativa a la hora de la realización de un avalúo comercial.

3. Métodos valuatorios en Colombia

En términos prácticos se podría definir un avalúo inmobiliario como la estimación del valor comercial de un inmueble, entendiéndose como valor, la utilidad reflejada en términos monetarios. Sin embargo, cabe aclarar que este valor o reconocimiento que se le atribuye a un bien está regido principalmente por el mercado, es decir que la determinación de este valor estará sujeta al precio que se le designe por medio de la oferta y de la demanda. En este orden de ideas la definición que le otorga (*Gonzales et al., 2006*) a la valoración es "... la asociación de una cantidad dineraria a un determinado bien o derecho, en función de sus cualidades y como consecuencia de una situación de mercado determinada". Ahora bien, teniendo en cuenta que es la valoración en sí misma, se puede definir el valor comercial según la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (*UAECD, 2019*), como el precio más equitativo acordado entre dos partes por el que se transa un bien inmueble, considerando las características propias del mercado inmobiliario y del predio en cuestión.

En Colombia se tienen varios métodos oficiales que permiten realizar un avalúo inmobiliario por medio de ciertos criterios, variables y condiciones, los cuales están reglamentados y estipulados en la resolución 620 de 2008. El primero corresponde al método de comparación o de mercado, el cual se basa en la búsqueda de una serie de ofertas de bienes semejantes que puedan llegar a ser comparables con el predio de estudio, y a partir de estas, lograr estimar su valor comercial. Este método funciona muy bien cuando existen ofertas de bienes de características muy similares en cuanto a dimensiones, fachadas, pisos, sector y demás propiedades físicas y normativas del predio, su estimación suele resultar bastante acertada debido a que al estudiar directamente la oferta y la demanda de bienes similares se

está teniendo en cuenta las características propias del mercado para el momento de la estimación del avalúo. El segundo método mencionado en la resolución, es el método de capitalización de rentas o ingresos el cual consiste en el establecimiento del valor comercial de un bien por medio de la renta que este genera. Su procedimiento es similar al primer método, sin embargo, este se centra principalmente en los ingresos que genera el bien para estimar su valor comercial.

Por otro lado, se encuentra el método de costo de reposición, que es uno de los más dispendiosos debido a que busca establecer el valor del bien a precios actuales por medio de un estudio de sus materiales constructivos, es decir, realizando un presupuesto que tiene en cuenta costos directos, indirectos, financieros y los de gerencia del proyecto. Una vez obtenido el costo de reposición a nuevo, este se debe depreciar por su edad y por su estado de conservación para lo cual, según la norma, se utiliza la tabla de Fitto y Corvini. Cabe aclarar, que este método se utiliza para la construcción adherida al terreno, no para el terreno en sí, razón por la cual este debe calcularse por medio de otro procedimiento para completar la estimación del valor comercial del inmueble, lo que lleva a establecer el último método, la técnica residual. Este método se usa generalmente con el propósito de estimar el valor comercial de un terreno y consiste en analizar la potencialidad que este tiene para un posible proyecto urbanístico, por ello se debe hacer un análisis de la normatividad, que rige al lote con el fin de determinar cuánto podría ser el monto total de las ventas, descontarle el valor que costaría realizarlo y finalmente hallar la estimación del valor comercial del terreno (*Resolución 620, 2008*).

4. Contexto latinoamericano de los métodos de valoración

América latina es una prueba viva de legado patrimonial por su historia, su diversidad cultural, su identidad y tradición. Desde el principio de la civilización, ha sido objeto de múltiples escenarios en donde se ha visto influenciada por otras culturas, principalmente las europeas, sin embargo, a lo largo de los siglos ha logrado construir una identidad propia, marcada por su caótica historia. El arte descrito en su arquitectura no se escapa de todo este proceso marcado por diferentes culturas, razón por la que hoy en día su conservación y protección es importante para preservar la memoria colectiva de las comunidades.

Es por ello que en las últimas décadas muchos países latinos como Argentina, Brasil, Guatemala y Venezuela se han dado cuenta de su trascendencia y han decidido implementar políticas con el fin de preservar su patrimonio histórico tanto material como inmaterial, sin embargo, este se ha visto fuertemente amenazado debido a su legislación insuficiente que da pauta para que, en algunas ocasiones, los intereses particulares primen sobre el bien general en lo relacionado con estos bienes (*Gutierrez, 2009*). Además de la problemática descrita anteriormente, también se suma el hecho de que en muchas ocasiones hay una falta de pertenencia y conocimiento por parte de la comunidad en general frente a estos bienes históricos de características particulares, de la cual tampoco se salvan los evaluadores, permitiendo así que se presente una valoración incorrecta o arbitraria por parte de los mismos sobre este tipo de inmuebles.

Haciendo un pequeño recorrido sobre las metodologías abordadas en distintos países latinos con respecto a la valoración de inmuebles de conservación histórica, se encontraron casos como los de Cuba, en donde en un estudio realizado por (*Espinosa y Fortún, 2013*), se

presentó una comparación del valor obtenido en las construcciones declaradas patrimonio cultural, por la Comisión Nacional de Monumentos, solo aplicando el Método de Costo por Reposición Física (el cual se podría considerar como un semejante del método de costo de reposición en el caso colombiano, con la diferencia de que para este en la depreciación, se maneja la tabla de Ross-Heidecke) para posteriormente agregarle un valor patrimonial arquitectónico obtenido del análisis de las tipologías constructivas que tuvo en cuenta las afectaciones por su estado de conservación, emplazamiento y uso actual para obtener así, el valor patrimonial neto de la construcción.

El resultado de este análisis fue que al tener en cuenta el valor patrimonial de la construcción, ésta se valoriza, sin embargo lo importante que cabe resaltar aquí es que el punto de abordar este tipo de estudios es estimar de forma correcta y consciente por medio de distintos análisis y diversas variables, el valor que realmente se le debe agregar a la construcción, y no realizar la estimación de forma arbitraria o por medio de criterios subjetivos carentes de fundamentos. Otro caso muy representativo en Latinoamérica, es el caso mexicano, el cual se caracteriza por ser líder en estas temáticas valuatorias; su riqueza patrimonial lo ha llevado a establecer diversas políticas y metodologías que permiten abordar de forma concisa este tipo de avalúos, a continuación se presentan algunos de los métodos más representativos con respecto a la valoración de este tipo de inmuebles.

En México, existen varios métodos que permiten realizar una valuación acertada de los bienes patrimoniales que contemplan diferentes características, uno de ellos es el Método de valuación de inmuebles catalogados (VALCAP), el cual valora inmuebles histórico-artísticos, donde se divide en dos grupos, el primer grupo corresponde a los inmuebles que producen algún beneficio económico, donde se aplica el método de avalúo por mercado, como a cualquier otro inmueble, pero la diferencia radica en un mayor énfasis en las construcciones debido a su calidad, antigüedad y estado de conservación. El segundo caso son los bienes en los cuales no se produce ningún tipo de renta, donde no es posible realizar el avalúo por método de mercado puesto que la mayoría son propiedad del estado, por ejemplo, una iglesia. Así pues, es necesario ver cada una de sus características entre las cuales están, obras de arte, valor histórico, valor de construcción, obras de conservación, consolidación, restauración y rehabilitación (*Sauvagé y Margarita, 2010*).

Otro método representativo es la tabla de Angelópolis, donde se afecta el valor nuevo de reposición y se realiza la valuación principalmente de edificios patrimoniales o viviendas, las cuales han tenido un impacto histórico en una época específica. Entre los criterios de valoración están, el estado de conservación, la relevancia estético-arquitectónica, las modificaciones realizadas, la originalidad del inmueble y la edad, pero esta presenta problemas puesto que el rango es por siglos (Siglo IV al XX), y los bienes que se encuentran por fuera, no son tomados en cuenta (*Salas et al, 2018*).

Finalmente para el caso mexicano, se utiliza también el método del grupo TINSA, el cual otorga un valor de mercado a bienes inmuebles con interés histórico-artístico, puesto que muchos de estos pueden contar con grandes particularidades, las cuales necesitan un gran nivel de conocimiento y donde existen pocas transacciones en el mercado de referencia, es así, como se realiza un análisis de componentes principales para conocer su valor en el mercado, una vez obtenido se realiza una elección de variables que se consideran para su valor y se compara con un amplio número de propiedades con las mismas características de construcción, entorno e

interés cultural, donde se debe conocer el valor de oferta de las mismas; entre las variables del entorno se encuentran, la localización, ubicación, accesibilidad, grado de urbanización, demanda, paisaje, turismo, y tráfico peatonal, en el caso de las variables de construcción se encuentran, los metros construidos y de terreno, integración paisajística, tipo de construcción, nivel arquitectónico, rehabilitación, funcionalidad, número de habitaciones, baños, jardines, estado de conservación, y los criterios para el interés cultural se concentran en los años de parte histórica, rareza geográfica, impacto social, interés y porcentaje artístico, acontecimientos históricos, atributos y el valor global, cabe aclarar que estos criterios se incluyen dependiendo de cada inmueble *Rodríguez Corro, J. E. (2016)*.

5. Valoración de inmuebles de interés cultural en Colombia.

En Colombia, el tema de la valoración de inmuebles de interés cultural no está lo suficientemente desarrollado debido a que se tiene un esquema general de normatividades y manuales enfocados a la conservación y preservación de este tipo de inmuebles, pero no se maneja un lineamiento general de la valoración como tal o se suele hacer de manera arbitraria puesto que no se tienen en cuenta todas las variables necesarias para estimar acertadamente un valor que involucre el agregado que suele sumarse a estos bienes. Sin embargo, si se cuenta con una normatividad que establece el método que se debe usar, el cual está consignado en el decreto 1420 de 1998, que estipula el alcance de los avalúos, y donde se señala en el capítulo IV artículo 21 que,

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

Algunos criterios físicos para la valoración de los bienes de interés cultural se determinan a partir de su constitución, que explica los materiales y las técnicas, aunque sean estas modernas o no; la forma, con la cual se puede conocer su posible origen histórico; la antigüedad, donde es necesario mantener los documentos que solventen estas decisiones o en caso contrario aproximar el origen; el estado de conservación, donde se presenta las condiciones en las que se encuentra el bien, y la autoría donde se valoran aquellos bienes realizados por autores representativos que se relacionen con tendencias o estilos.

Entre otras de las variables con respecto al espacio geográfico se encuentran, el contexto medioambiental, donde se valora por la importancia de la conexión de la zona con el paisaje, haciendo representativos muchos de los materiales típicos de las ciudades como también la forma de construcción de estas; el contexto urbano, en el que se crean espacios donde se proyectan perfiles de acuerdo con la cultura, las cuales van creciendo y se muestran con áreas morfológicas homogéneas, y características similares en la tipología de edificación como también los usos de este, y finalmente, la relación de sujeto con el territorio sociocultural, en donde se encuentra el valor simbólico y de memoria que le otorgan las personas a cada uno de estos bienes (*López et al, 2005*).

6. Estimación del valor comercial del suelo

Hasta el momento se han venido definiendo las variables que se deben de tener en cuenta para la valoración de la construcción del inmueble de interés cultural, sin embargo, como bien es sabido, el avalúo de cualquier predio se compone de dos cosas, avalúo del terreno y avalúo de la construcción, por lo tanto, es necesario ahondar en lo que corresponde al valor de terreno de una construcción clasificada como un bien de interés cultural.

Debido a que no existe una normatividad o un método que estipule propiamente como se puede obtener este valor, se puede hacer uso de investigaciones a parte o tesis que sustenten la veracidad de ciertas consideraciones a tener en cuenta para establecer el criterio, en este caso se tuvo en cuenta un estudio realizado por (*León y Silva, 2014*), en donde se tenía como objetivo precisamente lograr un modelo que identificara los factores que se debían considerar para determinar el valor comercial del suelo que porta inmuebles de conservación por medio de un análisis histórico, normativo y metodológico. El trabajo presenta un análisis detallado matemático y estadístico que tuvo como estudio noventa y nueve predios en el área urbana de la ciudad de Bogotá, capital de Colombia, con el fin de determinar las variables más relevantes que se le atribuyen a la conformación del valor comercial del suelo y al efecto que estos pueden tener en los predios colindantes que no presenten esta categorización.

Como se había mencionado anteriormente, en la normatividad colombiana se estipula que los inmuebles de conservación no se pueden depreciar por edad (aclaración que también realiza el autor en su tesis), sólo se pueden depreciar por el estado de conservación, debido a esto para la realización del estudio, se hizo uso de la tabla de los criterios de Heidecke que le asigna un porcentaje a cada uno de los nueve estados definidos (iniciando desde el estado óptimo que es el número uno hasta el estado de demolición número cinco), para su depreciación. Para realizar la valoración de cada uno de los predios de estudio, el autor combina diferentes métodos valuatorios dependiendo de las características propias de cada inmueble, entre los cuales se encuentran el método comparativo del mercado que determina el precio transable que tiene el inmueble para posteriormente, por medio del método de costos de reposición, determinar el valor de la construcción a nuevo y depreciarlo para obtener su valor y con ella, junto con el valor transable en el mercado, obtener el valor del lote. Para casos más específicos en donde no había ofertas con las cuales comparar los inmuebles, se aplicó el método de capitalización de rentas o ingresos.

Finalmente, en los resultados del modelo se encontró evidencia estadística que afirma que las variables que explican con mayor exactitud el valor del suelo de este tipo de inmuebles son su destinación comercial, el índice de construcción y el valor del m² promedio del sector, los cuales concuerdan con los supuestos a priori del modelo. El autor evidencia por medio de su investigación que en los inmuebles de conservación el valor comercial del suelo está estrechamente ligado con el destino económico, específicamente de los destinos comerciales ya que estos inmuebles son muy apetecidos en el mercado para este tipo de usos junto con las destinaciones dotacionales debido a la arquitectura y a la extensión del terreno, lo cual no resulta tan atractivo para los usos meramente residenciales. Otro factor encontrado en el estudio que influye en el valor, fue el índice de ocupación, lo cual también es consecuente debido a que los inmuebles con un mayor índice de ocupación serán más demandados por su mayor potencialidad constructiva, además que en este tipo de inmuebles los índices de construcción

no son muy flexibles debido a la tendencia que tienen estos predios de edificabilidades bajas y a la normatividad que los rige la cual no es susceptible a la ampliación de la construcción.

7. Conclusiones

Es fundamental cambiar la noción de la valoración inmobiliaria conocida como la ejecución de una ecuación, porque indudablemente va más allá de esta concepción. Para valorar un bien inmueble, y más uno con características constructivas o catalogadas como de interés cultural, es indispensable que el evaluador tenga conocimientos robustos no solo en temas valuatorios si no constructivos, normativos, culturales y sociales, que le permitan justificar su criterio al momento de dar un veredicto con respecto a la estimación del valor del inmueble.

Como se puede evidenciar, en Colombia no existe una normativa general dedicada exclusivamente al establecimiento de los métodos y del procedimiento oficial que se debe realizar para la valoración de los inmuebles de interés cultural y lo que es más preocupante, es que tampoco existen muchas propuestas provenientes de la academia que intenten explicar el procedimiento o el análisis que se debe seguir para estos avalúos. Cada país tiene su propia identidad y por ello una estandarización para este tema no es algo muy viable, sin embargo, vale la pena destacar la importancia que tiene la investigación dentro del ámbito académico que pueda generar propuestas e iniciativas que aporten a la estructuración en temas valuatorios, como el caso de varios países latinoamericanos, donde la investigación ha sido un factor fundamental para la ejecución de los avalúos de los inmuebles patrimoniales y sirven como una herramienta para los evaluadores que no tiene mucha experiencia en este campo.

Según la información obtenida en este estudio se puede observar la utilización de los diferentes métodos valuatorios con el fin de estimar el valor comercial de los bienes de interés cultural. Ahora bien, debido a que la normatividad estipula que no se puede depreciar por la edad de la construcción, debería consignarse un apartado que incluya esta excepción en donde se haga uso por ejemplo, de la tabla de Ross - Heidecke como reemplazo a la de Fitto y Corvini ya que esta al depreciar por la edad le quita valor a la construcción, lo que no es coherente, teniendo en cuenta que para este tipo de inmuebles, en algunos casos, la edad puede considerarse un sinónimo de valoración.

Otro aspecto que es importante resaltar es el hecho de que se necesita una esquematización de la cuantificación del valor agregado que no se contabiliza a partir de los métodos convencionales, si no que surge de los factores particulares que pueda llegar a tener el inmueble. Para ello resulta indispensable contar con la interoperabilidad de los registros pertenecientes al Sistema Nacional De Patrimonio Cultural y con los datos abiertos que puedan ofrecer tanto los públicos y privados a la hora de realizar el avalúo, ya que este resulta en un insumo fundamental que contempla el valor histórico, simbólico, cultural y su significancia cultural, razón por lo cual es imprescindible contar con un registro actualizado y descriptivo de los inventarios de los bienes culturales inmuebles, esto sin mencionar de que también se podría tomar como referente algunos casos internacionales que estipulen los lineamientos de la valuación en donde por ejemplo, si bien la edad no deba tenerse en cuenta para depreciar la construcción si deba ser un factor importante a la hora de cuantificar el agregado que tiene la construcción por ser un bien de interés cultural, como los desarrollados en Cuba y México.

6. Referencias

CARDONA PEREZ, Carmen. Adriana. El diseño, el objeto y la comunicación. **Grafías Disciplinarias de la UCPR** (2010), pags 43-46. Disponible: <

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3645175> > Accedido: 10 Agosto 2020

COLOMBIA. MINISTERIO DE CULTURA. Patrimonio cultural para todos: Una guía de fácil comprensión .**Ministerio de Cultura. Dirección de Patrimonio.** (2010).Disponible:

<http://patrimonio.mincultura.gov.co/Documents/P-Patrimonio%20Cultural%20para%20todos.pdf>. Accedido: 01 agosto 2020

CULTURE FOR DEVELOPMENT INDICATORS. **United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization** (2014).Disponible:

<https://es.unesco.org/creativity/sites/creativity/files/cdis_methodology_manual_0_0.pdf >
Accedido: 8 Agosto 2020

Decreto N° 1420. Diario Oficial de la Republica de Colombia, 24 de julio de 1998.

ESPINOSA VILLAVICENCIO, José Roberto y FORTÚN FERNANDEZ, Ricardo. La valuación de las construcciones patrimoniales, una forma de conocer el valor real del patrimonio cultural inmobiliario. **VI CONGRESO AGRIMENSURA CUBA, 2013**.Disponible:

<http://www.bibliotecacpa.org.ar/greenstone/collect/otragr/index/assoc/HASHd66d.dir/doc.pdf>
Accedido:10 agosto 2020

GARRÉ, Fabian. Patrimonio arquitectónico urbano, preservación y rescate: Bases conceptuales e instrumentos de salvaguarda. **Revista Conserva N.5 Centro Nacional de Conservación y Restauración.** Chile (2001). 17. Disponible : <<https://www.u-cursos.cl/fau/2014/2/AO1001/6/foro/r/patrimonio.pdf>> . Accedido: 12 Agosto 2020

GONZALES, Pere, VILLARONGA SÁNCHEZ, Eulalia , y TURMO DE PADURA, Julio. La valoración inmobiliaria: Teoría y práctica. Wolters Kluwer. . **Editorial la ley.** España. (2006). Disponible en: <<https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=262182>>. Accedido: 10 Agosto 2020.

INVENTARIOS: IDENTIFICAR PARA SALVAGUARDAR. **United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization** (2014).Disponible: <
<https://ich.unesco.org/es/inventario-del-patrimonio-inmaterial-00080> > Accedido: 14 Octubre 2020 .

LEÓN MESA, Fredy Yesid, y SILVA, Yonny. Valor comercial del suelo en inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o cultural en el área urbana de Bogotá D.C. **Repositorio Institucional Universidad Santo Tomas.** (2014). <
<https://doi.org/10.15332/tg.mae.2020.0732>> Accedido: 9 Agosto 2020.

LÓPEZ SOLÓRZANO, Maria Claudi, MEDINA GERENA, Luz. Amparo, y GARCÍA SCHILLER, Claudia.Manual de para Inventarios Bienes Culturales Inmuebles. **Repositorio**

del Observatorio Latinoamericano de Gestión Cultural (2005). México. Disponible en: < <http://observatoriocultural.udgvirtual.udg.mx/repositorio/handle/123456789/139> > Accedido en : 7 Agosto 2020.

PATIÑO ZULUAGA, EVELYN. Patrimonio y urbanismo. Estrategias metodológicas para su valoración e intervención. **Apuntes: Revista de Estudios sobre Patrimonio Cultural- Journal of Cultural Heritage Studies** . (2012). Sección: 25(2), 352-363. Disponible en: http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1657-97632012000200015 . Accedido en : 11 Agosto 2020.

Resolución N° 620. Diario oficial de la Republica de Colombia, 23 de Septiembre de 2008. RODRÍGUEZ CORRO, JOSÉ ENRIQUE. "Metodología valuatoria en inmuebles catalogados y su depreciación por una incorrecta intervención. Benemérita Universidad Autónoma de Puebla(2016). Disponible en: < <https://repositorioinstitucional.buap.mx/handle/20.500.12371/1809> > Accedido: 17 octubre 2020.

SALAS TAFOYA, Jose Manual, HERNÁNDEZ GALINDO, Cinthya Paloma, SÁNCHEZ ROMERO, Juan Fernando, VALENZUELA GONZÁLEZ, Leticia, CASTELLANOS CASTELLANOS, Ana Rosa., LEPE DE LA CRUZ, Jesús Alberto, y NOLASCO ROCHA, Lorenzo. Hacia una valuación transdisciplinar. Tomo II: Una visión patrimonial-intangible-inmobiliaria. **Fondo editorial universitario** . (2018). Disponible en: < <http://148.202.167.116:8080/xmlui/handle/123456789/2301> > Accedido: 13 Agosto 2020.

SAUVAGÉ ARECHEDERRA, Margarita Eva. Método de valuación de inmuebles históricos. **Universidad Juárez Autónoma de Tabasco** (2010). Disponible en : < <http://observatoriocultural.udgvirtual.udg.mx/repositorio/handle/123456789/443> > Accedido: 12 Agosto 2020.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Catastro Bogotá, c2019. Sección de glosario. Disponible en: < <https://www.catastrobogota.gov.co/glosario/valor-comercial>>. Consultado: 13 de agosto de 2020.

VIÑUALES GUTIÉRREZ, Rodrigo. La conservación y el patrimonio en América Latina. Algunos temas de debate. **Visualidades. Revista do Programa de Mestrado em Cultura Visual**, (2009), 184-213. Disponible en: <https://doi.org/10.5216/vis.v7i1.18126>. Accedido: 11 Agosto 2020