

***ANÁLISIS DE LAS TÉCNICAS VALUATORIAS COLOMBIANAS PARA  
LAS VIVIENDAS PALAFÍTICAS DEL PACÍFICO. CASO  
BUENAVENTURA, VALLE DEL CAUCA***

***Analysis of Colombian Valuation Techniques for Pacific Palafitic Dwellings.  
Case Buenaventura, Valle del Cauca***

**Juan Camilo Castro Ortiz**  
Universidad Distrital Francisco José de Caldas  
Facultad de Ingeniería  
Ingeniería Catastral y Geodesia  
[jccastroo@correo.udistrital.edu.co](mailto:jccastroo@correo.udistrital.edu.co)

**Maria Alejandra Bermúdez Ayala**  
Universidad Distrital Francisco José de Caldas  
Facultad de Ingeniería  
Ingeniería Catastral y Geodesia  
[mabermudeza@correo.udistrital.edu.co](mailto:mabermudeza@correo.udistrital.edu.co)

### **Resumen**

En el presente artículo se realiza un análisis reflexivo acerca de los procedimientos valuatorios colombianos en el contexto de la vivienda palafítica de la región del pacífico más exactamente en el municipio de Buenaventura, Valle del Cauca. Se indicó las condiciones físicas, sociales, y culturales presentes en los asentamientos palafíticos de esta zona abordando el desarrollo territorial desde los primeros establecimientos, de poblaciones indígenas y negras, representativos en la región del Pacífico colombiano hasta el progreso y persistencia de las tipologías constructivas tradicionales que predominan en la zona, así mismo como las características más significativas de la actual estructura constructiva de viviendas palafíticas en Buenaventura, se contrastó la normativa valuatoria vigente para lo cual se estableció un acercamiento a los métodos valuatorios colombianos acordes a esta tipología de vivienda, como primera aproximación los métodos costos de reposición y capitalización de renta posiblemente pueden asignar el valor de la tradicional vivienda del Pacífico. No obstante, se considera necesario enfrentar el reto territorial y normativo para considerar por completo esta estructura constructiva de forma legal y promover propuestas que propicien viviendas sobre el agua seguras y sostenibles en el tiempo, además de considerar el valor cultural presente en el diseño arquitectónico en cada vivienda palafítica como respuesta a la valoración patrimonial que representa para sus habitantes y la región Pacífica en general.

**Palabras claves:** vivienda palafítica, estructura constructiva, técnicas valuatorias, asentamiento en el Pacífico colombiano.

### **Abstract**

This article provides a reflective analysis of Colombian valuation procedures in the context of palafitic dwellings in the Pacific region, more precisely in the municipality of Buenaventura, Valle del Cauca. The physical, social, and cultural conditions present in the palafitic settlements of this zone were indicated, addressing territorial development from the first establishments of indigenous and black populations, representative of the Colombian Pacific region, to the progress and persistence of the traditional construction typologies that predominate in the zone, as well as the most significant characteristics of the current construction structure of palafitic dwellings in Buenaventura, the valuation regulations in force were contrasted and an approach was established to the Colombian valuation methods according to this type of housing. As a first approximation, the replacement cost and rent capitalization methods may possibly assign the value of traditional Pacific housing. However, it is considered necessary to face the territorial and normative challenge in order to fully consider this building structure in a legal way and promote proposals that promote safe and sustainable water housing, in addition to considering the cultural value present in the architectural design of each palafitic dwellings as a response to the heritage value it represents for its inhabitants and the Pacific region in general.

**Keywords:** palafitic dwellings, construction structure, valuation techniques, settlement in the Colombian Pacific.

## 1. INTRODUCCIÓN

En la región Pacífica de Colombia los pueblos de agua o palafíticos representan la dinámica reproductiva del territorio, pues se adapta a las condiciones físicas, naturales y culturales de la zona. La construcción de viviendas flotantes es impulsada debido a las condiciones del país, debido a su cercanía a zonas cubiertas de agua, la población puede encontrar riesgo directo con inundaciones, por esta razón viene en auge las viviendas con tipologías adaptadas a la geográfica del lugar y que son capaces de flotar a orilla de los ríos (GARCÍA, 2019). Un factor importante es la siguiente consideración: “un palafito es como un mangle, que junto con los demás palafitos que crecen a su alrededor, afincan sus raíces sobre las aguas y por debajo de ellas. Para luego multiplicarse en torno al tronco central, al tronco materno” (GRANELL; RUNGE, 2007, p.158).

La vivienda palafítica de las comunidades negras del Pacífico colombiano constituye un elemento cultural que hace parte sustancial de la identidad regional, este tipo de vivienda expresa un conocimiento local detallado de los factores climáticos, los ciclos del agua y el conocimiento de los recursos de la selva por tanto corresponde a una construcción que las comunidades han generado para convivir en una de las zonas más biodiversas del mundo (OSORIO, 2016). El Distrito de Buenaventura se encuentra en el occidente de Colombia y de vital importancia para el país en muchos aspectos. Además de ser un robusto contribuyente económico a la región, y al país, por sus puertos, turistas y biodiversidad, es el núcleo urbano con mayor población del Pacífico colombiano. Tiene un litoral variado con varios tipos de elementos geomorfológicos que van desde cerros con acantilados, extensas llanuras de manglares hasta islas barreras con frentes de playa que forman la mayor parte del litoral (GALLEGO; SELVARAJ, 2019).

Las viviendas palafíticas en nuestro territorio colombiano es tan solo una adaptación de una tecnología constructiva buscando una interacción entre del lugar con sus habitantes, esta tipología de vivienda se acentúa cada vez más en el país y en lugares donde la geografía lo necesita, tales como Buenaventura, en donde la necesidad de cercanía con su sustento diario y la falta de recursos para la construcción de viviendas con mejores materiales, hacen que estos tipos de hábitats sean los más comunes en la comunidad (ÁVILA ET AL., 2003), por consiguiente es necesaria una comprensión social, económica y cultural de la región para establecer un criterio frente a los asentamientos palafíticos de la región.

Las técnicas constructivas implementen nuevas alternativas que puedan adaptarse a los efectos del cambio climático, pero a la vez aprovechando la potencialidad de la zona, hoy en día en el litoral pacífico predomina el emplazamiento urbanístico en las riberas de los ríos (GARCÍA, 2019). Actualmente hay evidencia de propuestas constructivas para el mejoramiento en los asentamientos palafíticos, en términos arquitectónicos se resalta la riqueza cultural que ha trascendido a lo largo del tiempo para la población del pacífico colombiano y se hace un intento por asegurar la técnica constructiva representativa en la zona.

Es necesario determinar estrategias para la preservación de las técnicas constructivas ancestrales en procura de no permitir que continúe su deterioro y aniquilación por parte de los métodos urbanos actuales de construcción (VILLABONA; EDUARDO, 2020). Por esa razón, las técnicas valuatorias son un estímulo suficiente para el reconocimiento de la vivienda palafítica y a su vez posiblemente las técnicas comunes de valoración en Colombia presente un reto enorme a la hora de estimar el valor de la vivienda tradicional, por tanto, el análisis busca una mirada integral para la valoración de viviendas palafíticas que son la base de asentamiento las comunidades del pacífico colombiano.



centros urbanos han variado sustancialmente la composición de la vivienda, quedando la estructura tradicional de palafitos apartadas a sectores marginales de las ciudades (OSORIO, 2016). El problema del hábitat actual es un problema de pobreza, la cual está relacionada con los mecanismos de distribución y jerarquización social, con las desigualdades que generan exclusión y con las necesidades materiales y simbólicas que estas desigualdades crean (MASSAUH; PEYLOUBET, 2012).

Por parte de la situación económica de la región pacífica en la desembocadura de algunos cuerpos de agua, predomina la explotación pesquera del río y del mar, la recolección de ostras, cangrejos y otros recursos hidrobiológicos regularmente explotados en las zonas del ecosistema del manglar, con lo cual acerca los mercados internos de la zona, haciendo crecer poblaciones como Quibdó, Buenaventura, Guapi y Tumaco, situadas en la costa o cerca del mar. En las partes medias y altas de los ríos, se presenta la combinación de actividades económicas de agricultores, mineros y madereros; asentados en poblados cada vez más reducidos (OSORIO, 2016). Por esta razón las formas arquitectónicas perseveran y el uso de los materiales vegetales que tipifican la vivienda de esta zona, lugares aislados geográfica y socialmente del resto del país y de difícil articulación con las dinámicas de la zona pacífica.

### 3. ELEMENTOS DEL HÁBITAT PALAFÍTICO: TRADICIÓN E IDENTIDAD

El hábitat palafítico es considerado el medio geográfico, modo de organización y forma de asentamiento de comunidades o individuos habitando sobre cuerpos de agua, en viviendas sobre plataformas de madera u otro material, soportadas por postes de madera (GRANELL; RUNGE, 2007). La vivienda, en términos funcionales y simbólicos, se constituye en una expresión de la cultura, refleja su capacidad cognitiva y las formas con las cuales entienden y clasifican el medio ambiente del Pacífico. En cuanto a lo palafítico es “una estructura llamativa y vistosa; su fundamento se encuentra en una forma particular de conocer, clasificar, usar y representar la inmensa biodiversidad contenida en sus sistemas ecológicos y las complejas relaciones que se establecen entre el mundo natural y el cultural” (OSORIO, 2016, p. 11).

Ilustración 2 - Fotografía asentamiento palafítico en Buenaventura, Valle del Cauca



Fuente: La rebelión de un vecindario. Javier Sulé 2016. Periódico EL PAÍS

La gestión ambiental posibilita una alternativa para mejorar el funcionamiento del sector, sus condiciones de habitabilidad y saneamiento que se han visto deterioradas por las condiciones actuales, lo cual no permite valoración de los asentamientos palafíticos, su riqueza arquitectónica y cultural a partir del cual pueden ser reconocidos como patrimonio cultural de los habitantes del pacífico colombiano (PALACIO, 2012). Cabe resaltar que factores como la

sostenibilidad y la concepción bioclimática de las viviendas son consecuencias de la prolongación de conceptos transmitidos por generaciones, con base en un conocimiento intuitivo del medio y el clima, resultante de la experiencia (GRANELL; RUNGE, 2007).

En la comprensión de los asentamientos palafíticos, se deben resaltar los vecindarios parentales pues son considerados como la expansión de viviendas en el territorio por parte de distintos integrantes de la familia a una distancia cercana a padres, hermanos y familiares, además los vecindarios están relacionados con las tipologías de herencia de viviendas (OSORIO MEJÍA, 2016). Para algunos autores la propuesta para la permanencia de las comunidades del pacífico se debe concentrar en potencializar los elementos que hacen parte de los asentamientos palafíticos, “su arquitectura y expresión cultural, dando valor a los palafitos y a largo plazo desestigmatizarlos como zonas marginales y pobres” (PALACIO, 2012, p.113). Finalmente, a partir de algunas fuentes documentales y de las evidencias arqueológicas se evidencia que la organización socioterritorial moderna en el territorio del Pacífico es producto de varias fases enlazadas de poblamiento, cada una de las cuales presenta un modo particular de organización social y productiva del espacio vital (APRILE-GNISET, 2004).

#### 4. ESTRUCTURA CONSTRUCTIVA PREDOMINANTE EN LAS VIVIENDAS PALAFÍTICAS DE BUENAVENTURA

Buenaventura es catalogado por ser el puerto marítimo más importante de Colombia, aunque su grandeza portuaria y ecoturística no es reflejada en las condiciones sociales que presentan sus habitantes, problemáticas que van desde los desplazamientos forzados a la falta de integración de servicios públicos en los hogares generan una clara distinción de las condiciones que estos presentan. Un claro ejemplo de ello son las distintas tipologías constructivas presentes en los hogares de este municipio, en donde la vivienda popular o tradicional de los sectores marginados es predominante debido a los múltiples asentamientos palafíticos. La vivienda palafítica entendida en este contexto como una construcción en zonas de bajamar, esteros y en las orillas inundables de los ríos y quebradas de esta región (TORRES, 2010).

Cuadro 1 - Etapas fabricación de vivienda palafítica

Etapa	Descripción Acción
1	Selección de las maderas para la construcción y ubicación de la vivienda, definición altura del palafito, limpieza y adecuación del sitio, fijación de los pilotes, horcones o puntales de madera resistentes a la humedad
2	Inicio de la ubicación y puesta de parales para las paredes y soportes de la cubierta
3	Fabricación del piso elevado, entremado de “madres, durmientes”.
4	Elaboración de paredes con tablas aserradas, dispuesta de forma o vertical.
5	Elaboración de la cubierta ya sea con material vegetal o material prefabricado.
6	Terminación y puesta de puertas y ventanas, detalles finales de ornamentación

Fuente: La vivienda palafítica del pacífico. Expresión y persistencia de una forma de ver el mundo (OSORIO GARCÉS, 2016)

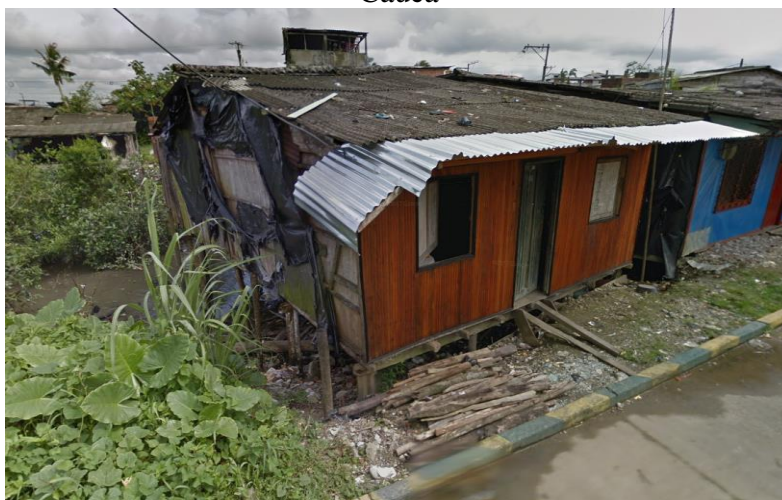
La idea inicial en la construcción de viviendas palafíticas está asociada a los árboles de los bosques de costa donde se realizaron los principales asentamientos, los llamados manglares, también se debe involucrar las autovías fluviales, encauzan los vientos favoreciendo la ventilación y refrescando el asentamiento. En términos generales las viviendas palafíticas se encuentran asentadas de forma dispersa a lo largo del río, predominantemente cuentan con estructura y cerramientos en madera y cubierta de zinc o palma. En comunidades establecidas la vivienda se compone de dos palafitos, uno a cada lado de la pasarela principal que conforma poblado (GARCÍA, 2019). A partir de los asentamientos palafíticos, se evidencia la falta de procesos de organización y planificación que se convierte en uno de los principales motivos

para que estos asentamientos tengan carencias y se afecte en gran escala el medio donde se localizan (PALACIO, 2012).

## 5. ALCANCE DE LOS MÉTODOS VALUATORIOS EN LAS VIVIENDAS PALAFÍTICAS DE BUENAVENTURA CASO ESPECÍFICO

A continuación, se presentará con mayor detalle cada uno de los métodos que propone la Resolución 620 de 2008 para la realización de avalúos en el territorio colombiano, con lo cual se destacan las bondades y deficiencias de la aplicación normativa valuatoria para este tipo de vivienda sostenida sobre el agua como se evidencia en la imagen a continuación.

Ilustración 3 - Fotografía vivienda palafítica en la comuna 4 de Buenaventura, Valle del Cauca



Fuente: Buenaventura, Colombia en Street View de Google Maps.

Para ejemplificar en grandes rasgos la forma valuatoria de esta tipología de vivienda se usará una construcción ubicada en el barrio San José perteneciente a la comuna 4 de Buenaventura, exactamente sobre la carrera 12 c con calle 1, como se observa en la imagen a continuación el ejercicio de valoración será realizado de forma remota a través de la herramienta Street View de Google Maps. Recordar que esta zona se encuentra con una poca instalación de servicios públicos por lo cual solo hay evidencia de puntos de tomacorriente para cada vivienda, sin embargo, servicios de alcantarillado y acueducto aún no son instalados en la zona, además se evidencian vías secundarias pavimentadas, pero espacios públicos como andenes sin ninguna mejora en el sector.

Las viviendas palafíticas están esencialmente constituidas por materiales vegetales presentes en su entorno, la múltiple biodiversidad de esta región garantiza la accesibilidad a los distintos tipos de árboles que se encuentran. El interior de estas viviendas describe Gilma Torres (2010) en su libro *Vivienda y arquitectura tradicional en el pacífico colombiano, patrimonio cultural afrodescendiente* son generalmente distribuidas en circulación lateral o central, cuentan con 2 o 3 habitaciones ubicadas en el centro de la vivienda, una sala y cocina, y una zona de servicios que da sobre el mar. La construcción es realizada comúnmente de forma autónoma y con conocimientos de herencia tradicional de las comunidades, es así que como la expansión de esta tipología de vivienda se dé por medio de *vecindarios parentales*.

### 5.1. Método Costos de Reposición

La vivienda palafítica al ser una tipología excepcional de vivienda, hace referencia a un tipo de hábitat no común y con distintas fases constructivas, su valorización económica conlleva a muchos inconvenientes en establecer un método correcto y preciso para ser implementado. Uno de los principales problemas valuatorios presente en estas viviendas es la no estabilización de la construcción en un predio sino por el contrario estas mismas son ubicadas en los litorales acuáticos de la región, por ello, su valor más relevante sería debido a los materiales, tiempo, y trabajo realizado para el levantamiento de estas construcciones. El proceso valuatorio acorde a esta situación es el Método de Costo de Reposición descrito brevemente en la resolución 620 de 2008 como un método encargado de establecer el valor comercial de un bien a partir de la estimación del costo total de la construcción a precios de hoy restándole la depresión generada por el tiempo de uso de este.

Es de vital importancia el conocimiento de las fases constructivas de estas viviendas en la región del pacífico, debido a la implementación de distintos tipos de madera usadas comúnmente en la arquitectura constructiva de las viviendas, el uso adecuado de las propiedades biofísicas y bioquímicas de la vegetación presente en estos sectores es de gran relevancia en aspectos como la estabilidad, soporte, resistencia al agua y diseño tradicional de la vivienda. En la estimación de los valores que representan estos materiales se debe tener en cuenta la accesibilidad de estos mismos por parte de la comunidad, ya que es esta misma la encargada de la construcción de sus viviendas. Otro factor relevante para establecerse en la estimación del valor de estas construcciones por este método será la inexistencia en la mayoría de los sectores de Buenaventura de contar con servicios públicos básicos en sus viviendas o en condiciones precarias.

En el caso puntual de la vivienda tradicional en cuestión, se establecieron 4 fases constructivas esenciales, como primera instancia y una de las más importantes es la implantación de los pilares de madera, debido a que esta etapa le da la característica primordial de las viviendas palafíticas y cuyo propósito principal es darle soporte, estabilidad y protección a la vivienda de posibles subidas del nivel medio del mar evitando así inundaciones, como se observa en la *ilustración 3* se logra detectar que estos son pilares a base de madera de mangle, este tipo de madera es comúnmente usada por su resistencia al agua y de contener gran cantidad de fibra para brindar un soporte ideal.

La siguiente etapa es la construcción de la estructura base de la vivienda, en esta fase se establece la colocación de parales, plataforma (en el caso de esta va ligada de la construcción de los bloques “madre” como primer soporte de la plataforma), paredes y pisos (si esta lo requiere), es importante resaltar que este tipo de vivienda se desarrolla comúnmente en Buenaventura completamente a base de madera como el nato, aceite de maría, quinde, o cuyas maderas generen flexibilidad, impermeabilidad y le den soporte a la vivienda. En el texto expuesto por Carlos Ordoñez y José Orozco *Tipificación y Análisis de Precios Unitarios para la vivienda campesina en el departamento de Putumayo* se resalta una vivienda en la vereda la castellana la cual es netamente construida a base de madera y cuyo valor expuesto por los autores podrían brindar claridad a un valor aproximado a la vivienda en cuestión. Es importante destacar que, al ser un ejercicio de valorización en forma remota, no se cuenta con mediciones del terreno ni de construcción de la vivienda, habiendo mencionado lo anterior se establecieron medidas hipotéticas para determinar un valor aproximado, en la *Cuadro 2* se especifica estos valores.

En la etapa de la construcción de la cubierta se debe resaltar que este tipo de vivienda no cuenta con cielo raso por su diseño tradicional, comúnmente se usa madera de palo mulato para realizar la estructura de la cubierta y se usa teja de fibrocemento o zinc. Como última fase constructiva se presentan las terminaciones y ornamentaciones finales correspondiente a la

instalación de ventanas y puertas de la vivienda, en la *Ilustración 3* se observa que estas terminaciones son a base de madera. Cabe aclarar que la determinación de las medidas para realizar una valorización a estas últimas 2 fases es igualmente hipotética y su valor podría variar.

Cuadro 2 - Presupuesto de vivienda palafítica en estudio Barrio San José Comuna 4 de Buenaventura

Item	Descripción	Unid.	Cant.	V. Unit	V. Parcial
1	ESTRUCTURA				\$ 6,830,928
1.1	Suministro e instalación columna en madera(pilote) 0.2x0.22x1.0 m	ML	48	\$ 49,038	\$ 2,353,824
1.2	Suministro e instalación columna en madera 0.2x0.2x1.0 m	ML	48	\$ 46,038	\$ 2,209,824
1.3	Suministro e instalación viga en madera 0.2x0.2x1.0 m	ML	48	\$ 47,235	\$ 2,267,280
2	CUBIERTA				\$ 1,107,987
2.1	Cubierta en lamina de Zinc	M2	24	\$ 26,303	\$ 631,272
2.2	Suministro e instalación de viga en madera 0.1x0.15 x 1.0 m	ML	10.4	\$ 45,838	\$ 476,715
3	TERMINACIONES				\$ 310,893
3.1	Suministro e instalación puerta en madera 1.9x0.8 m	UN	1	\$ 163,631	\$ 163,631
3.2	Suministro e instalación ventana en madera 1.9x0.8 m	UN	2	\$ 73,631	\$ 147,262
4	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				\$ 959,646
4.1	Salida Interruptor doble	UN	1	\$ 61,428	\$ 61,428
4.2	Salida Interruptor sencillo	UN	3	\$ 52,000	\$ 156,000
4.3	Salida tomacorriente 110V	UN	3	\$ 53,678	\$ 161,034
4.4	Bombillo aplique de 100W	UN	3	\$ 43,728	\$ 131,184
4.5	Suministro E instalación (acometida, contador, caja, distribuidor)	GL	1	\$ 450,000	\$ 450,000
	COSTO TOTAL				\$ 9,209,454
	VALOR METRO CUADRADO				\$ 383,727

Fuente: Elaboración propia a partir de *Tipificación y Análisis de Precios Unitarios para la vivienda campesina en el departamento de Putumayo* (ORDOÑEZ; OROZCO,2019)

## 5.2. Método de Rentas

Una vez estimado el valor del predio a partir del estudio de la estructura constructiva, es posible profundizar en otra forma de estimación para el valor de la vivienda tradicional en cuestión, a partir del análisis de los ingresos generados debido a la ubicación del predio y sus condiciones geográficas. Aunque la vivienda palafítica sea considerada una forma tradicional residencial, existe una connotación favorable debido a la cercanía al cuerpo de agua, lo cual posibilita actividades de pesca y acuicultura que permiten un ingreso para la subsistencia de los habitantes en la vivienda.

Lo anterior se asimila con el método expresado en la normativa de valuación colombiana, Resolución 620 de 2008 la cual define el Método de Rentas como la técnica que trata establecer el valor comercial de un bien de acuerdo con las rentas o ingresos obtenidos que son comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, es así como desde hace varios años el ingreso generado a partir de la ubicación en zonas pesqueras posibilite la asignación del valor predial en las viviendas de tipología palafítica, pues a medida que las estructuras habitacionales sean consideradas con alguna valoración gracias a las actividades económicas que pueden establecerse allí, el mejoramiento a dichas construcciones y el fomento de

estructuras resistentes pueden hacer que la comunidad habite en unidades seguras y que trasciendan las actividades económicas y culturales para los habitantes de Buenaventura.

A pesar de que hay proximidad con la zona de trabajo, existe un desafío para los residentes de la vivienda porque deben matricular la embarcación a utilizar y mejorar la seguridad en las labores de pesca. Además para la estimación del valor de la vivienda es necesario un registro con mayor detalle de las toneladas extraídas por la pesca artesanal y cómo influye la cercanía de la vivienda a los centros de trabajo, esta información se encuentra a nivel general en todo el municipio de Buenaventura por las estadísticas de desembarco y esfuerzo de las pesquerías artesanales e industriales de Colombia del Servicio Estadístico Pesquero Colombiano SEPEC, el cual es la herramienta principal de la Autoridad Nacional de Acuicultura y Pesca AUNAP. De acuerdo a las causas anteriormente expuestas no es posible asignar un valor puntual a la vivienda en estudio, sin embargo, es posible que con información más precisa y detallada se consolide una estimación del valor predial del palafito en valoración.

Es indispensable entender que sobre transacciones de terrenos de los resguardos o de comunidades étnicas se evidencia la transferencia de la propiedad de una porción de tierra además que se definen hoy en día modalidades de propiedad plena, de hecho, la tenencia de estos terrenos funcionaba con base en usufructo y posesión y, por tanto, no se transfería la propiedad de la tierra, sino el derecho a su provecho o goce (EDDA, 2010). En esa forma, el espacio comunal, normalmente de naturaleza corporativa, fue cediéndole terreno al individualizado, con la consecuente fragilidad de usos, costumbres y valores ancestrales.

### **5.3. Método de Comparación de Mercados**

En cuanto a los dos métodos adicionales descritos en la resolución se debe entender que no posibilitan la asignación del valor comercial a la vivienda palafítica debido a que los demás métodos no tienen en cuenta la estructura constructiva ni la representación cultural que lleva consigo dicha vivienda. En el caso del Método de Comparación de Mercados, definido en la Resolución 620 de 2008 como la técnica que establece el valor comercial a partir de las ofertas de bienes semejantes y comparables al predio objeto de avalúo, para esta situación en particular sin la existencia de ofertas y la no consideración de viviendas palafíticas de uso completamente legal, queda corta la estimación del valor hasta que se realice un avalúo que abarque las condiciones constructivas de este tipo de vivienda tradicional y resalte el valor cultural que presentan los palafitos.

Para la vivienda en estudio, este método afronta un gran reto por la condición del mercado inmobiliario que presenta la comuna 4 de Buenaventura en donde varios predios asumen la condición de asentamientos informales, por tanto, la disposición de ofertas prediales queda corta para lograr estimar correctamente el valor de la vivienda palafítica. Con este método, es demostrada la importancia de la información catastral actualizada y del barrido predial masivo para otorgar un valor económico a viviendas étnicas y tradicionales.

### **5.4. Método Residual o Potencial**

Por otro lado, para el Método Residual definido en la Resolución 620 de 2008 como la técnica que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, la valoración predial sigue siendo un reto para este tipo de vivienda tradicional debido a que desde la normativa del Acuerdo 03 del 2001 por la cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Buenaventura, se establecen que la zona donde se encuentran el asentamiento palafítico en

estudio está en riesgo mitigable por su ubicación a mar abierto y aunque en las actualizaciones de la normativa territorial de Buenaventura se propone la reubicación aún no se llega a un consenso con la comunidad para el mejoramiento de las condiciones del hábitat y la conservación de la tradición cultural de las viviendas sobre estos territorios, hasta el día de hoy existen un numero grupo de familias que persisten en el asentamiento palafítico y la normativa territorial requiere de un gran desafío de concertación con la población de Buenaventura.

En el caso puntual, la vivienda se encuentra localizada en un espacio geográfico que no posibilita un futuro desarrollo urbanístico que permita estimar su valor económico puntual, además en la normativa territorial la vivienda palafítica no cuenta con una estructura constructiva sostenible que proteja a los residentes y con deficiencias, según el Departamento Nacional de Planeación DNP, en cuanto a que son viviendas vulnerables ante eventos climatológicos, también la contaminación del medio ambiente por inadecuada disposición de desechos y el aumento en la incidencia de enfermedades hídricas, gastrointestinales, dermatológicas y otras relacionadas (DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN, 2016). Finalmente resaltar que la vivienda palafítica en Buenaventura representa una estrategia de apropiación y transformación del espacio para atender las exigencias de sus pobladores.

## 6. CONSIDERACIONES FINALES

La vivienda palafítica es vista por sus habitantes como una alternativa para mejorar el funcionamiento económico que se presentan en sectores como Buenaventura, el desplazamiento social por parte del Gobierno local posibilita un aumento de los asentamientos palafíticos de la región, la inexistencia de un apoyo adecuado ha generado múltiples problemas evidentes en los entornos de estas viviendas, analfabetismo, insalubridad, inseguridad, pobreza, entre otros. Es necesario una oportuna intervención de las autoridades regionales a estos sectores, la dificultad de ser zonas de derecho o de estado afecta en gran medida las condiciones básicas de las personas, su desarrollo social, cultural y económico. Estas razones motivan a una valorización de las viviendas palafíticas de forma adaptativa a las condiciones ya antes nombradas, en búsqueda de brindarle a la comunidad aledaña una posible solución a sus problemáticas.

Se han generado varios proyectos arquitectónicos que buscan el mejoramiento de estas construcciones sin perjudicar todo su diseño autóctono y tradicional, generando una mejora en la calidad de vida de los habitantes, esta posibilidad debe ir arraigada con un reconocimiento valuatorio existente en las viviendas. Es indispensable no solo establecer un valor a estas viviendas vernáculas por parte de los materiales, tiempo, trabajo realizado y rentabilidad que puedan tener, como se ha mencionado con anterioridad esta tipología de vivienda requiere un reconocimiento innato de la flora presente en su marco más próximo, todo esto es un proceso de recolección de conocimiento heredado de generación en generación, haciendo que no solo sea visto como un tipo de construcción normal sino por una vivienda tradicional de la comunidad negra e indígena.

La importancia de la aplicación de técnicas valuatorias sobre las viviendas palafíticas en Buenaventura radica en la asignación de valor para los predios comunes de los barrios populares de la ciudad portuaria, los cuales además de contar con una extensa tradición constructiva y cultural, sirve de sustento económico por su cercanía a la fuente de ingresos de la mayoría de habitantes de la zona, por lo cual se requiere una evaluación de las viviendas según su estructura constructiva además de la figura simbólica para los pobladores.

A medida que la estimación de valor para dichas viviendas se generalice en todos los asentamientos palafíticos, mayor será la consideración tanto de habitantes como de entidades locales para la promoción de viviendas dignas y seguras. Se presenta un desafío para que las técnicas valuatorias colombianas contemplen tipologías tradicionales de vivienda sobre el agua,

lo cual puede posibilitar recursos económicos para invertir en vivienda o mejorar sus condiciones de acuerdo con los estándares de construcción, así como acceder a materiales adecuados para la edificación y finalmente disponer completamente de servicios domiciliarios básicos (agua, electricidad y drenaje) que mejoren la calidad de vida de las personas. Las viviendas palafíticas representan una tipología constructiva representativa de la región pacífica colombiana, por tanto, dentro de los métodos valuatorios se debe dar respuesta a la valoración de dichas unidades a través de la adaptación de técnicas y procesos que reconozcan el valor arquitectónico de los palafitos de Buenaventura.

## Referencias

CONSEJO MUNICIPAL DE BUENAVENTURA. **Acuerdo No. 03. Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Buenaventura.** Valle del Cauca, Colombia, 2001.

APRILE-GNISET, J. **Apuntes sobre el proceso de poblamiento del Pacífico.** En Panorámica afrocolombiana. Estudios sociales en el Pacífico. Instituto colombiano de Antropología e Historia-ICANH. Universidad Nacional de Colombia, 2004, 269 p.

ÁVILA, S. E.; TORO, J. C. **Entre lo vernáculo y lo contemporáneo reinterpretación de la vivienda palafítica en Buenaventura.** Engd, Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, 2003, 1-54 p. Disponible en <http://www.bdigital.unal.edu.co/1604/>. Accedido el 16 de julio. 2020.

BOTERO, G. A. A.; PÉREZ, C. T. L.; GARZON, H. M. **Análisis de patrones morfológicos en conjunto de vivienda palafítica: Vivienda vernácula en el corregimiento del Morro (Nueva Venecia), municipio de Sitionuevo, Magdalena-Colombia.** Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Article 11, 2019. Disponible en <https://doi.org/10.5821/siiu.6484>. Accedido el 10 de agosto. 2020.

DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN. **Construcción viviendas palafíticas—Pendiente aval sectorial.** Gobierno de Colombia, 2016.

EDDA, O. S. **Valoración, partición y distribución de la tierra de los resguardos indígenas en una localidad andina venezolana. Santa Bárbara de Chachopo.** Anuario de Estudios Americanos, 2010, 679-709 p. Disponible en <https://doi.org/10.3989/aeamer.2010.v67.i2.524>. Accedido el 17 de agosto. 2020.

GALLEGO, B. E.; & SELVARAJ, J. J. **Evaluation of coastal vulnerability for the District of Buenaventura, Colombia: A geospatial approach.** Remote Sensing Applications: Society and Environment, 2019. Disponible en <https://doi.org/10.1016/j.rsase.2019.100263>. Accedido el 17 de agosto. 2020.

GARCÍA CABRERA, X. J. **Propuesta de diseño arquitectónico de viviendas flotantes en riberas de ríos del litoral ecuatoriano.** Tesis - Arquitectura, Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, 2019. Disponible en <http://repositorio.ulvr.edu.ec/handle/44000/3049>. Accedido el 20 de agosto. 2020.

GRANELL, F. M.; RUNGE, C. G. **El palafito como hábitat milenario persistente y reproducible: Modelos palafíticos en el Lago de Maracaibo.** Arquitectura vernácula en el mundo ibérico: actas del congreso internacional sobre arquitectura vernácula, 2007, ISBN 978-84-690-9639-0, 208-217 p. Disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2565825>. Accedido el 2 de julio. 2020.

LÓPEZ, C.; MEDINA GARZÓN, H.; ARTEAGA BOTERO, G. A. **Análisis de patrones morfológicos en conjunto de vivienda palafítica: Vivienda vernácula en el corregimiento del Morro (Nueva Venecia), municipio de Sitionuevo, Magdalena-Colombia.** XI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Santiago de Chile, 2019. Disponible en <https://doi.org/10.5821/siiu.6484>. Accedido el 30 de julio. 2020.

MASSAUH, H.; PEYLOUBET, P. **Desarrollo tecnológico en el marco de un proyecto de investigación y transferencia en el hábitat popular.** Tecnología y Construcción, 2012. Disponible en [http://190.169.30.98/ojs/index.php/rev\\_tc/article/view/3442](http://190.169.30.98/ojs/index.php/rev_tc/article/view/3442). Accedido el 1 de agosto. 2020.

ORDOÑEZ, C. N.; OROZCO, J. A. **Tipificación y análisis de precios unitarios para la vivienda campesina en el departamento del Putumayo.** Trabajo de Especialización, Universidad Distrital Francisco José de Caldas, Bogotá, 2019.

OSORIO GARCÉS, C. E. **La vivienda palafítica del Pacífico: Expresión y persistencia de una forma de ver el mundo.** Publicaciones - Banco de la República, Bogotá, 2016. Disponible en <http://babel.banrepcultural.org/cdm/ref/collection/p17054coll18/id/331>. Accedido el 24 de agosto. 2020.

OSORIO MEJÍA, N. (2016). **Vivienda tradicional para el resguardo Wounaan Unión Balsalito, Chocó.** Tesis - Arquitectura, Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, 2016. Disponible en <http://repository.javeriana.edu.co/handle/10554/20205>. Accedido el 24 de agosto. 2020.

PALACIO, A. **Gestión ambiental en la planificación de asentamientos palafíticos: Estudio de caso barrio Chambacú en la ciudad de Quibdó.** Maestría en Planeación Urbana y Regional, Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, 2012. Disponible en <http://repository.javeriana.edu.co/handle/10554/15639>. Accedido el 15 de julio. 2020.

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI. **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008.** Bogotá, 2008.

TORRES, G. M. **Vivienda y Arquitectura tradicional en el pacífico colombiano.** Universidad del Valle, Cali, 2010.

VILLABONA, S.; EDUARDO, L. (2020). **Valoración de las técnicas constructivas ancestrales del pueblo Makaguán.** Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, 2020. Disponible en <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/76827>. Accedido el 10 de julio. 2020.