cuadernos de contabilidad

Vol. 27
Publicación continua
2026

ISSN: 2500-6045 (En línea) | ISSN: 0123-1472 (Impreso)

Artículos

Aproximación académica a la valoración de bienes históricos y culturales en el sector público: el caso de un edificio universitario [*]

An Academic Approach to the Valuation of Historical and Cultural Assets in the Public Sector: The Case of a University Building

Uma abordagem acadêmica à valoração de bens históricos e culturais no setor público: o caso de um edifício universitário

Luis Octavio González Salcedo [a]
Universidad Nacional de Colombia, Colombia
logonzalezsa@unal.edu.co
ORCID: https://orcid.org/0000-0003-2460-6106

DOI: https://doi.org/10.11144/Javeriana.cc27.aavb

Recibido: 02 agosto 2025
Aceptado: 30 noviembre 2025
Publicado: 07 septiembre 2026

Resumen:

El objetivo de este estudio es proponer una metodología académica mixta orientada hacia la valoración de bienes históricos y culturales que integre tanto los criterios técnicos, como los simbólicos, de manera que se facilite su gestión institucional y contable sin constituir un avalúo oficial. En lo concerniente a la metodología, se aplicó un enfoque cuantitativo a partir de dos métodos físicos (reposición y restauración), cuyo promedio se utilizó como base de cálculo para dos métodos patrimoniales (Angelópolis y Matriz de Coeficientes), que cuantifican el valor cultural a través de coeficientes de incremento. Como fuente de información, se utilizó el estudio de caso del edificio Ciro Molina Garcés de la Universidad Nacional de Colombia, sede Palmira, y se analizaron sus características físicas, históricas y arquitectónicas como Monumento Nacional. Como resultado principal se evidenció que la valoración cultural amplifica significativamente la valoración física. Se obtuvieron coeficientes de incremento de 1.50 y 2.19, demostrando así, que esta herramienta metodológica aporta rigor técnico para la toma de decisiones estratégicas sobre el patrimonio.

Palabras clave: bienes públicos, contabilidad pública, metodología académica, patrimonio arquitectónico, valoración institucional.

Códigos JEL: H41, R33, Z19

Abstract:

The objective of this study is to propose a mixed academic methodology for the valuation of historical and cultural assets that integrates both technical and symbolic criteria, thereby facilitating their institutional and accounting management without constituting an official appraisal. Regarding the methodology, a quantitative approach was applied based on two physical valuation methods, replacement and restoration, whose average was used as the calculation basis for two heritage valuation methods, Angelópolis and the Coefficient Matrix, which quantify cultural value through adjustment coefficients. The case study was the Ciro Molina Garcés building of the Universidad Nacional de Colombia, Palmira campus; its physical, historical, and architectural characteristics as a National Monument were analyzed. The main result showed that cultural valuation significantly amplifies physical valuation. Adjustment coefficients of 1.50 and 2.19 were obtained, demonstrating that this methodological tool provides technical rigor for strategic decision-making regarding heritage assets.

Keywords: public assets, public sector accounting, academic methodology, architectural heritage, institutional valuation.

Resumo:

O objetivo deste estudo é propor uma metodologia acadêmica mista voltada à valoração de bens históricos e culturais que integre tanto critérios técnicos quanto simbólicos, de modo a facilitar sua gestão institucional e contábil sem constituir uma avaliação oficial. No que se refere à metodologia, aplicou-se uma abordagem quantitativa com base em dois métodos físicos, reposição e restauração, cuja média foi utilizada como base de cálculo para dois métodos patrimoniais, Angelópolis e Matriz de Coeficientes, que quantificam o valor cultural por meio de coeficientes de incremento. Como fonte de informação, utilizou-se o estudo de caso do edifício Ciro Molina Garcés da Universidad Nacional de Colombia, sede Palmira, e foram analisadas suas características físicas, históricas e arquitetônicas como Monumento Nacional. Como principal resultado, evidenciou-se que a valoração cultural amplia significativamente a valoração física. Foram obtidos coeficientes de incremento de 1,50 e 2,19, demonstrando, assim, que essa ferramenta metodológica confere rigor técnico à tomada de decisões estratégicas sobre o patrimônio.

Notas de autor

[a] Autor de correspondencia. Correo electrónico: logonzalezsa@unal.edu.co

Palavras-chave: bens públicos, contabilidade pública, metodologia acadêmica, patrimônio arquitetônico, valoração institucional.

Introducción

El edificio Ciro Molina Garcés, que se encuentra ubicado en la Universidad Nacional de Colombia, sede Palmira, hace parte de una serie de edificaciones universitarias que se diseñaron en la década de 1940 por el Arquitecto Leopoldo Rother, con la finalidad de atender las necesidades de crecimiento y modernización de la Universidad Nacional de Colombia en las sedes de la época (González *et al*., 2012; Agudelo, 2020). La propuesta integral de Rother fue una respuesta al modelo institucional de articulación de la arquitectura moderna con los ideales de la universidad pública colombiana. Los denominados bloques B y C (Figura 1), construidos entre 1949-1951, y renombrados como edificio Ciro Molina Garcés, en 1996, fueron declarados Monumento Nacional por el Consejo Nacional de Monumentos de Colcultura, como reconocimiento de su valor histórico, arquitectónico y cultural, y en razón a sus excepcionales características arquitectónicas y estructurales representativas de la arquitectura republicana (Diario El País, 1996, p. D9; Ministerio de Educación Nacional, 1996).

Para las instituciones públicas, la tenencia de bienes inmuebles declarados patrimonio histórico y cultural plantea retos en su tratamiento contable y administrativo (Hassan *et al*., 2016; Mat Zin *et al*., 2018). En este contexto, se hace necesario disponer de herramientas metodológicas para la valoración de estos activos desde una perspectiva técnica y sistemática, sin desconocer sus atributos simbólicos, estéticos e históricos. A pesar de que la Contaduría General de la Nación (CGN) establece lineamientos para la valoración de inmuebles declarados patrimonio, no define un método único para todos los casos. En su lugar, dispone el uso de métodos de reconocido valor técnico, como el valor de mercado, el costo de reposición o el valor presente, y cuya aplicación dependerá de las características del inmueble y la información que se tenga disponible (Contaduría General de la Nación, 2005; Ministerio de Cultura, 2019); sin embargo, estos métodos no contemplan adecuadamente el componente intangible asociado al patrimonio cultural (Contaduría General de la Nación, 2025, p. 521).

Dentro de las entidades públicas, esta situación genera criterios dispares, que oscilan, por un lado, entre hacer valoraciones aplicando métodos de reconocido valor técnico que sean técnica y objetivamente válidos (Contaduría General de la Nación, 2005), entre ellos el precio de mercado (si se puede aplicar), el costo de reposición (si existe factibilidad de reconstruir el inmueble) o el valor presente (si hay consideración de flujos de ingresos futuros), y por otro lado, incorporar criterios de valoración patrimonial o simbólico de ciertos activos (Congreso de Colombia, 1997). Como resultado, la información contable que se produce sobre estos bienes carece de información suficiente (Piñeros, 2017), lo cual limita su utilidad para la gestión financiera, la toma de decisiones institucionales y la conservación del patrimonio público.

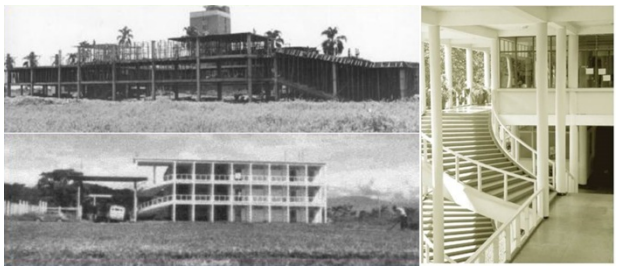

FIGURA 1.
Edificio Ciro Molina Garcés: registro fotográfico de su construcción en 1949 (izquierda) y muestra de un aspecto representativo de la Arquitectura Republicana (derecha)
Fuente: fotografías suministradas por la Oficina de Planeación de la Universidad Nacional de Colombia, sede Palmira.

Bajo estas premisas, este artículo plantea una contribución académica orientada a responder la siguiente pregunta de investigación: ¿cómo se puede valorar un bien inmueble público y estatal declarado patrimonio, de una manera técnica que incluya rigor, metodología coherente, y que sea útil para la gestión institucional, sin que esto configure un avalúo oficial con efectos legales o fiscales?

Como respuesta a esta problemática, entonces se propone una metodología académica de valoración institucional mixta aplicada a bienes históricos y culturales. En esta propuesta, se consideran dos fases: en primer lugar, para la valoración física, se usan el método de restitución (valor nuevo menos costo de depreciación) y el método de restauración (valor nuevo menos costo estimado de intervención), cuyos resultados se promedian con el fin de obtener una base de cálculo objetiva. En segundo lugar, con la finalidad de integrar el componente intangible, se aplican los modelos patrimoniales de Angelópolis y de la Matriz de Coeficientes. Estos últimos permiten cuantificar el valor simbólico, histórico y estético a través de factores multiplicadores, denominados coeficientes de incremento, que se aplican sobre la base física, con lo cual se obtiene una valoración referencial integrada mucho más representativa de la realidad del bien (Vinod *et al*., 2025).

Es fundamental precisar que esta propuesta metodológica no sustituye un avalúo profesional, lo cual evita conflictos de competencias con los peritos evaluadores registrado y regulados por la Ley 1673 de 2013 en Colombia. No obstante, su aplicación es pertinente para la administración pública en términos de costo-beneficio, dado que la contratación de avalúos oficiales para bienes con declaratoria histórica suele representar tanto costos elevados como procesos extensos.

Además, esta herramienta académica provee a las universidades un modelo interno, sistemático y de menor costo de implementación para estimar el valor de sus activos (Gambaro *et al*., 2014). Su utilidad principal se fundamenta en dotar a las instituciones de insumos financieros precisos en la toma de decisiones estratégicas, como, por ejemplo, la justificación de presupuestos de conservación, mantenimiento e inversión, reservando la contratación de avalúos formales únicamente en aquellas instancias donde la ley lo exija de manera estricta (Sdino *et al*., 2018).

Marco conceptual

En este marco conceptual se proporcionan los fundamentos teóricos necesarios para el modelo de valoración del edificio universitario objeto de este estudio. Dada su condición de bien histórico y cultural, la revisión se inicia con la definición del patrimonio institucional y del patrimonio cultural. Posteriormente, se establecen los lineamientos de la valoración contable de bienes públicos y de las metodologías de avalúo técnico para inmuebles de este tipo. Finalmente, se procura garantizar que el modelo reconozca la singularidad arquitectónica y social del bien, incorporando el estudio de los métodos complementarios de valoración patrimonial, con lo cual se justifica la necesidad de un enfoque de tasación mixto.

Patrimonio institucional y patrimonio cultural

El patrimonio institucional es un conjunto de bienes tangibles e intangibles representantes de la historia, la identidad, la misión y los valores de una organización (Saba *et al*., 2023), en este caso, de una universidad pública. En Colombia (Zapata, 2023), el patrimonio cultural material incluye las edificaciones, los monumentos y los bienes muebles que han sido declarados de interés cultural, y son protegidos por la Ley 1185 de 2008 y acuerdos internacionales como la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural de la UNESCO (1972).

Para la UNESCO, y en el caso de las universidades, el patrimonio cultural cumple dos propósitos: servir como soporte a las actividades académicas y administrativas, y al mismo tiempo, constituirse como memoria colectiva al reflejar la manera en que esta ha desarrollado el conocimiento a través de su arquitectura y su historia (Fonseca y Brull, 2020). En este contexto, el patrimonio universitario colombiano es un bien público que requiere de políticas de gestión integral que van más allá de lo físico o de la gestión de su uso (Congreso de Colombia, 1997).

En el contexto colombiano, el Ministerio de Cultura clasifica el patrimonio cultural de un inmueble, como el conjunto de bienes vinculados a un cuerpo físico con dimensiones, fijado al suelo y relacionado con su medio, como lo son los sitios históricos, el patrimonio urbano, los espacios físicos, el patrimonio arqueológico y el patrimonio arquitectónico. Para la última clasificación, el patrimonio cultural de un inmueble puede referirse a arquitectura militar, habitacional, religiosa, institucional, para el comercio, para la industria, para la recreación o deporte, para el transporte y como obra de ingeniería (Becerra, 2018). En este estudio, el patrimonio cultural se refiere a la arquitectura institucional, que posee valores asociados a cualidades (lazos de pertenencia, identidad y memoria para una comunidad).

En este ámbito (Petti *et al*., 2020; Villaseñor, 2011), el valor patrimonial incluye atributos como el valor histórico (relación con eventos o figuras relevantes), el valor simbólico (significados asignados por la comunidad), el valor estético (calidad arquitectónica y diseño) y el valor social (uso y apropiación por parte de la población).

SGS Economics and Planning Pty Ltd (2018, p. 11) define de manera más amplia los atributos del valor patrimonial así: el valor histórico proporciona una conexión con el pasado y revela los orígenes del presente; el valor estético posee y exhibe belleza; el valor científico es importante como fuente u objeto de estudio académico; el valor espiritual da sentido de identidad, asombro, deleite, admiración, reconocimiento religioso o conexión con el infinito; el valor simbólico transmite significado e información que ayuda a la comunidad a afirmar su individualidad cultural, y el valor social contribuye a la sostenibilidad social y la cohesión en la comunidad.

Asimismo, SGS Economics and Planning Pty Ltd (2018, pp. 11-14), declara la existencia de valores económicos relacionados con los bienes con declaratoria patrimonial. Al respecto, establecen dos clases, el valor económico por uso y el valor económico por no uso, y sugieren que, para ambos casos, los beneficios identificados deben considerarse en el análisis del valor cultural.

El valor económico de uso puede manifestarse de manera directa, por ejemplo, mediante la capacidad de un bien patrimonial para generar ingresos o incrementar su valor en el mercado debido a su carácter histórico o cultural. También puede presentarse de forma indirecta, a través de beneficios colectivos derivados de su preservación y disfrute social, aun cuando las personas no hagan un uso activo del bien.

En lo que concierne al valor por no uso, puede ser por existencia; por ejemplo, cuando la comunidad valora la existencia del patrimonio y tiene disposición de invertir recursos para salvaguardarlo; por opción, cuando la comunidad desea el acceso al patrimonio en el futuro y tiene disposición de destinar recursos para salvaguardarlo, y por legado, cuando la comunidad desea legar el patrimonio a sus próximas generaciones destinando recursos para su conservación.

A nivel internacional, el debate sobre la medición financiera del patrimonio institucional y cultural sigue cobrando relevancia en la literatura contable del sector público. Al respecto, investigaciones sobre el tema destacan que los marcos financieros a menudo no logran capturar el valor multifacético de estos activos (Martadinata y Satriawansyah, 2025). Por ello, la exposición anterior hace evidente la necesidad de explorar reformas contables y metodologías de valoración que mejoren la transparencia y la rendición de cuentas en la gestión de los bienes históricos (Sudarto *et al.*, 2025).

Este desafío también forma parte de la agenda normativa global, como lo evidencia el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (IPSASB, 2024), al plantear la necesidad de ajustar el tratamiento y divulgación de los bienes históricos. Lo anterior justifica la búsqueda de aproximaciones académicas, como la que se propone en este estudio, que integren criterios culturales y sociales en la valoración institucional (Ellwood y Greenwood, 2016; Rossitti *et al.*, 2025).

Valoración contable de bienes públicos históricos y culturales

La Contaduría General de la Nación (CGN) rige la contabilidad pública colombiana y establece lineamientos de cómo se reconocen, se miden y se revelan los bienes inmuebles del Estado en dicha contabilidad (Contaduría General de la Nación, 2015). Se centra más en lo técnico y lo financiero, buscando la fiabilidad y consistencia de los estados contables, priorizando criterios como el costo histórico, el valor razonable o el valor de reposición con depreciación (Pineda *et al.*, 2022).

En el contexto internacional, las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (NICSP) proveen referentes normativos para el tratamiento de estos bienes. Tal es el caso de la NICSP 17 (propiedades, planta y equipo) y la NICSP 31 (activos intangibles), las cuales reconocen que algunos activos tienen características históricas o culturales que pueden exceder su utilidad meramente física. No obstante, dado que el propósito estricto de estos marcos normativos es la medición financiera, no tienen como fin incorporar el valor simbólico o cultural dentro del valor contable ni establecen mecanismos para ello. Como se puede observar, esta delimitación natural de la contabilidad financiera tradicional, que a menudo delega el tratamiento específico a la política de cada entidad estatal, evidencia la necesidad de explorar metodologías complementarias o extracontables para una gestión institucional integral, como lo mencionan Biondi *et al.*, (2021, p. 534).

La diferencia entre los valores técnico y cultural conlleva a la inclusión, de forma subjetiva, de incrementos sin justificación del valor del bien, lo cual genera incertidumbre sobre la calidad de la información contable (Chen, 2023; Ferri *et al.*, 2021). En este sentido, y respetando los principios contables, resulta relevante explorar metodologías de valoración integral que aborden el patrimonio en su sentido más amplio. Aunque el desarrollo de estos esquemas surge de manera constante en los contextos profesionales y regulatorios, las aproximaciones elaboradas desde el contexto académico, como la que se propone en este estudio, aportan herramientas que facilitan esta articulación desde una mirada institucional interna.

Tanto en el contexto nacional como internacional, la literatura reporta diversas discusiones académicas relacionadas con la valoración contable de bienes declarados patrimonio público. Prieto (2011) argumenta la necesidad de abordar estos peritajes con suficiente rigor científico, para lo cual propone y define una serie de variables de análisis que abarcan la rica variedad de matices que ofrecen estos inmuebles. Al respecto, discute y analiza el Método Angelópolis, el Procedimiento INDAABIN, la Propuesta MOVASA, además de proponer consideraciones relacionadas con el valor artístico (como el valor estilístico, valor de autoría, valor de rareza y singularidad, valor de obra autóctona o vernácula-popular, valor de materiales y técnicas constructivas, valor de interés), el valor histórico (como el valor temporal, valor de hechos históricos asociados, valor de reconocimiento público), nuevos valores (como el valor de localización o ambiental), valor de evolución histórica y un valor extra a criterio del evaluador. Finalmente, concluye que las valoraciones se enfrentan a problemas de confusión por ambigüedad, imprecisión e inoperancia.

Díaz *et al*., (2018) reportan que, aunque la CGN ha definido una estructura completa para reestructurar el régimen contable como respuesta a los planteamientos de los entes de regulación internacional, ante la falta de herramientas metodológicas, esta estructura presenta dificultades para la medición de los bienes de no mercado. En respuesta a ello, los autores proponen una técnica de medición que actualice este tipo de bienes de uso público, basada en un modelo econométrico que determina la disponibilidad de pago por el espacio público usando precios hedónicos, y que pueden ser aplicados en la capital colombiana. Esta metodología puede ser replicada por las demás entidades nacionales e internacionales.

Por su parte, Olarte *et al*. (2020) identifican que son múltiples las relaciones (económico, social, legal y de control) que influyen en el tratamiento contable de los bienes declarados patrimonio cultural, de tal manera que su representación supera el pensamiento único que impone la dimensión económico-financiera de la contabilidad. Estos autores argumentan que la normatividad colombiana para el sector privado carece de precisión respecto a los bienes públicos y culturales, mientras que la del sector público, aunque orienta sobre los criterios de reconocimiento y medición, no establece como obligatorio el reconocimiento contable de los bienes declarados patrimonio. Asimismo, señalan que, cuando dicho reconocimiento se realiza, se efectúa bajo la misma base de partidas suscritas a la materialidad y expectativas del régimen financiero internacional. Los mismos autores estudian los impactos tanto positivos como negativos de la influencia mencionada, y analizan que hay una prelación de intereses económicos y no sociales en la relación contabilidad-patrimonio cultural; en adición, consideran que los instrumentos que reconocen y miden la naturaleza de los bienes declarados patrimonio son deficientes.

Albu (2021) examina las teorías sobre el valor del patrimonio arquitectónico identificando que desde el punto de vista práctico la más explícita es la teoría del valor entrópico (TVE) debido a que detalla el proceso de razonamiento sobre la fuente, el valor y la medida del valor. A partir del análisis de las particularidades del patrimonio arquitectónico, permitió formular, desde la perspectiva de la teoría moderna de valoración, metodologías para la estimación del valor en inmuebles con valor cultural, arquitectónico o cultural. Además, resalta que, desde la perspectiva de la TVE y con referencia al patrimonio arquitectónico, tanto el valor del componente material como el del componente intangible, deberían ser considerados.

En ese contexto, Albu (2021) también menciona que, el componente material se crea en el proceso de producción t_0, mientras que, el componente intangible se crea en el proceso de consumo t_1, y que ambos se transfieren a la siguiente etapa de producción t_n, que entrega el resultado del valor real del patrimonio arquitectónico. En estos términos, se plantea este valor real, *V*, a partir de la ecuación (1).

$$V = VE + VAC \tag{1}$$

Donde,

VE es el valor económico del componente material

VAC es el valor arquitectónico y cultural como patrimonio

Albu (2021) resume que el valor del componente material corresponde al precio del productor y se estima a partir de los costos de construcción, el valor del componente intangible corresponde al precio del consumidor y se estima con los precios marginales y el valor real del inmueble corresponde al cargo por servicio estimado con los precios entrópicos. De esta manera, propone para sus cálculos como métodos más acordes (p. 6), el método del valor de reproducción para *VE*, los métodos del valor de reposición y del valor de comparación para *VA*C y el método de flujo de caja descontado para *V*.

Sin embargo, desde su punto de vista (Albu, 2021, p. 1) considera que, para el componente intangible, el valor debería considerar cinco aspectos influyentes sobre el valor: el tiempo, la solución del autor creador del bien, la expresión constructiva, los factores externos y la localización (Albu, 2021, pp. 7-9).

En el contexto global, la tendencia es la preservación del patrimonio arquitectónico con el fin de la reutilización adaptativa de dichas edificaciones, estrategia que busca soluciones sostenibles y de revitalización urbana para permitir que estas construcciones con historia sigan siendo relevantes. Al respecto, Li *et al*. (2021) destacan que la reutilización adaptativa requiere métodos compatibles, apropiados y científicos para evaluar los bienes declarados patrimonio, pero que la investigación en esta área es relativamente escasa. Para abordar esta brecha, los autores realizan una revisión de los marcos de investigación, las metodologías y los métodos de evaluación, enfocados en los paradigmas para la aplicación de metodologías mixtas como el Modelo de Decisión Multicriterio y el Modelo de Medición de Preferencias.

Por su parte, Berto *et al*. (2022) manifiestan la necesidad de disponer de un valor "aceptado" que considere daños parciales o totales, y que represente el costo de reproducción de edificios históricos. De esta manera, se proporciona una herramienta operativa para la contratación de seguros contra daños parciales o totales, para productos con un valor "aceptado". Concluyen que, el seguro de valor "aceptado" del edificio declarado patrimonio se convierte en un instrumento para la protección del patrimonio histórico-arquitectónico, y destaca la posibilidad de contar con recursos adecuados para la reconstrucción en su estado original, en la medida posible, para casos de destrucción total.

En los últimos años, las entidades públicas han estado incluyendo en sus informes y estados financieros los bienes históricos y culturales. Este proceso que se inició mediante la revelación descriptiva y prosiguió con su inclusión en la información contable financiera, como lo señala Muñoz (2023), ha sido debatido tanto académica como profesionalmente, debido a tres problemas principales relacionados con la definición y caracterización de los bienes históricos y culturales, su identificación y reconocimiento a la luz de un marco normativo contable, y el problema de su medición y valoración económico-contable.

Respecto a ello, Muñoz (2023) analiza las implicaciones y los efectos del reconocimiento, la medición-valoración y la revelación de los bienes históricos y culturales, en contraste con el tratamiento trazado en el régimen de contabilidad pública establecido por la CGN para Colombia. Toma como objeto de estudio las colecciones y algunos inmuebles del Banco de la República declarados patrimonio, para concluir, entre otros aspectos, que existe una dificultad de valoración en bienes de no mercado, así como del reconocimiento del costo histórico en la contabilidad usando un valor simbólico, además de la revelación de información financiera y no financiera de dichos bienes.

En síntesis, existen importantes límites conceptuales, normativos y metodológicos para la valoración contable de los bienes públicos y en particular de aquellos con declaratoria cultural. Este problema obedece a la ausencia de criterios claros para integrar valores de atributos dentro de un marco contable tradicional, lo que conlleva tensiones entre la dimensión técnica-financiera y la representación integral de estos activos. A continuación, se abordan las metodologías de valuación usadas en el ámbito arquitectónico, donde se cruzan aspectos materiales, históricos y culturales, identificando las metodologías de avalúo técnico y complementarios de valoración patrimonial.

Metodologías de avalúo técnico para inmuebles públicos

Para el caso colombiano, las entidades públicas usan métodos de avalúo técnico basados en el cálculo del valor físico del bien a partir de su reconstrucción teórica o su recuperación funcional para la valoración de sus bienes inmuebles. Bajo estos métodos se consideran depreciaciones físicas, funcionales y económicas (Guevara-Sanabria *et al*., 2019). Entre estos se destacan el método de reposición, conocido como valor nuevo menos depreciación y el método de restauración.

El método de reposición consiste en determinar el costo actual de construir un inmueble nuevo con especificaciones similares al existente, para lo cual resta la depreciación acumulada; es decir, estima el valor del bien inmueble considerando su estado actual y la posibilidad de reemplazarlo por uno similar. Como

herramienta de valuación inmobiliaria este método es relevante en razón de que refleja el valor actual del mercado, considera la obsolescencia y es útil para la determinación del valor asegurable (Díaz, 2021).

La aplicación del método de reposición considera tres aspectos para su aplicación (Díaz, 2021). El primer aspecto es el costo de reposición, que consiste en determinar el costo de construcción de un inmueble idéntico o con especificaciones similares al que se va a valorar. El segundo aspecto es la depreciación acumulada, la cual considera la pérdida de valor por diversos factores como el uso, desgaste, obsolescencia y el deterioro. Finalmente, el tercer aspecto es el valor actual, considerado como la valoración del bien inmueble, calculado a partir de la ecuación (2).

$$VFA = CR - D \tag{2}$$

Donde

VFA es el valor físico actual del inmueble

CR es el costo de reposición

D es la depreciación

Para la determinación del valor de la depreciación, se usan herramientas estandarizadas, como es el caso de las Tablas de Fitto y Corvini. El uso de estas herramientas aventaja a otros métodos de depreciación más simples, en razón a la consideración específica de inmueble, evaluando tanto la clase de conservación como la edad del inmueble (Mendoza *et al*., 2021).

En los inmuebles con valores históricos o arquitectónicos, la restauración arquitectónica busca devolver el bien a su estado original (estética y funcional) considerando sus características únicas, y constituye un proceso metodológico de preservación del valor histórico y estético que lo caracterizan como bien patrimonial (Escudero, 2022; Hernández y Niglio, 2012). La mayoría de los inmuebles declarados patrimonio cultural que datan de muchos años atrás, no se diseñaron con códigos para resistir riesgos naturales, como sismos, razón por la cual su evaluación de vulnerabilidad y preservación es también un aspecto importante a considerar en el proceso de restauración del bien (Kioumarsi *et al*., 2022).

En el mercado inmobiliario, se producen ventas de edificios históricos no renovados, lo que requiere una importante inversión adicional por parte de los nuevos propietarios para su restauración y mantenimiento futuro, con el fin de mantener los edificios en su estado original, para inmuebles públicos o de entidades públicas, no sujetos a venta, los costos alcanzarían un valor que representa la inversión necesaria para la restauración.

En relación con los costos de restauración, se propone la valoración del bien inmueble con valor patrimonial, a partir de una variación del método de reposición, el cual se denomina en este trabajo como método de restauración, usando la ecuación (3).

$$VFA = CR - R \tag{3}$$

Siendo,

R el costo de restauración y actualización estructural

Para inmuebles con valor patrimonial, la CGN acepta varios métodos para valorarlos, entre los cuales además del método de reposición, se encuentran el método de comparación o de mercado, de capitalización de rentas o ingresos y la técnica residual. En este estudio se considera el método de reposición y una variación suya, el método de restauración, los cuales cumplen con los requerimientos de la CGN para el reconocimiento contable de los activos. No obstante, su resultado corresponde principalmente a su valor físico, es decir, no contempla elementos simbólicos, sociales o históricos, por lo que se hace necesario complementar con

métodos de valoración patrimonial, que implican un análisis multidisciplinario (Giraldo-Castañeda *et al*., 2024).

Métodos complementarios de valoración patrimonial

Dadas las limitaciones de los enfoques técnicos en la valoración de inmuebles con valor patrimonial, se hace necesario el uso de metodologías que integran los criterios culturales y simbólicos. En este ámbito, diversos métodos se han propuesto para este fin, entre ellos el método del Índice de Calidad, VALCAP, Angelópolis, de Matriz de Coeficientes, Grupo TINSA, Propuesta MOVASA, entre otros (Arechederra, 2010; Prieto, 2011; Richmond, 2018; Castillo *et al*., 2020). En este ejercicio se usarán el método Angelópolis y el de Matriz de Coeficientes, descritos por Arechederra (2010, pp. 52-58), los cuales serán aplicados como herramientas complementarias para el valor patrimonial arquitectónico.

La selección de estos dos métodos sobre las otras alternativas metodológicas mencionadas responde a criterios para su aplicación y a su ventaja comparativa. En este sentido, es posible identificar dos grupos de métodos: uno con aspectos clave a considerar como la época, originalidad, ubicación, urbanización, configuración y conservación, cuyos resultados finales del coeficiente de amplitud, con frecuencia son coherentes entre sí, y otro que extiende los criterios a evaluar (Castillo *et al*., 2020).

En el primer grupo, más empleado en la valoración de inmuebles con valor histórico o artístico, se encuentran el Método MOVASA y el Método de Angelópolis, los cuales ajustan el valor del inmueble por conservación y antigüedad, su principal diferencia es que el primero muestra un claro desequilibrio en la relación y repartición de la ponderación de sus variables, como lo afirma Zavala (2017, p. 68), incluso subestima la antigüedad el inmueble. Por su parte, el Método de Angelópolis se enfoca en la valoración específica basada en la monumentalidad o características singulares de la propiedad, lo que incluye en su valoración variables significativas para evaluar este atributo (Zavala, 2017), presente en el edificio objeto de estudio.

En este orden de ideas, lo lógico es emplear el Método de Angelópolis, sin embargo, algunos autores (Prieto, 2011; Zavala, 2017) señalan la vaguedad en la definición de atributos estéticos y la posible discrepancia en el contexto temporal de este método, de modo que sugieren complementar el análisis valuatorio de sus atributos con métodos que permitan subsanar lo mencionado. Así las cosas, se dispone de los métodos comprendidos en el segundo grupo, entre los cuales los más empleados son el Método de la Matriz de Coeficientes y el Método UANL (Castillo *et al*., 2020). El segundo amplia significativamente el valor de la propiedad, muy por encima de los métodos del primer grupo, y del mismo Método de la Matriz de Coeficientes, como lo demuestra Castillo *et al*. (2020, p.50).

Dado lo anterior, en este ejercicio académico, se utilizan entonces los Métodos de Angelópolis y Matriz de Coeficientes que, según la literatura que también menciona que objetivamente proporcionan un valor equilibrado del bien inmueble (Zavala, 2017, p. 55), son los más comúnmente empleados.

El método Angelópolis, también llamado Tabla Angelópolis es un método de valoración económica que clasifica las edificaciones a partir de la identificación de su siglo de construcción y de atributos como su calidad ornamental e importancia arquitectónica, permitiendo establecer su relevancia frente a otras edificaciones de la misma época. Adicionalmente, considera el estado de conservación del inmueble, para lo cual se identifican las intervenciones realizadas y se evalúa el grado de preservación del diseño original (Arechederra, 2010; Prieto, 2011; Richmond, 2018). Su resultado corresponde a un coeficiente de valoración patrimonial que se aplica al valor obtenido mediante el método de valoración física.

El método de Matriz de Coeficientes corresponde a un método que analiza una matriz de doble entrada que cruza datos, por un lado, la categoría asignada al bien, y por otro, una clasificación que contiene fecha, estado físico, estilo, entre otros (Arechederra, 2010; Prieto, 2011; Richmond, 2018). Su resultado es un factor de

amplificación, denominado coeficiente de incremento de bienes catalogados, que se aplica al valor obtenido por el método de valoración física.

Desde la perspectiva de la información contable, el resultado esperado de aplicar estas metodologías estructuradas en los estados financieros, o en sus respectivas notas revelatorias, es la obtención de datos de mayor claridad, relevancia y fiabilidad (Ferri *et al*., 2021; Ramadhani y Yuliansyah, 2024). De esta manera, al sistematizar los atributos cualitativos, como los históricos y estéticos, a través de coeficientes matemáticos definidos, se mitiga la incertidumbre y la subjetividad, dotando a la información de una representación que permite a las instituciones reflejar con mayor certeza la verdadera magnitud de la riqueza cultural que controlan (Ferri *et al*., 2021; Ramadhani y Yuliansyah, 2024).

Metodología

Tipo de estudio

Este estudio es de tipo aplicado con un enfoque mixto de combinación de herramientas cuantitativas y cualitativas. Las primeras están orientadas a la estimación de valores técnicos y coeficientes de valoración patrimonial, y las segundas, direccionadas a la identificación de atributos culturales e históricos. Esta investigación descriptiva y analítica, busca desarrollar, justificar y aplicar un ejercicio académico para la valoración institucional de un bien inmueble declarado de interés patrimonial.

Como estrategia metodológica se analiza un caso específico (edificio Ciro Molina Garcés, Universidad Nacional de Colombia, sede Palmira), con el objetivo de elaborar un procedimiento que puede presentarse en otros contextos institucionales y regionales similares, y cuyo propósito es aportar una discusión académica sobre herramientas de análisis para la gestión estratégica del patrimonio institucional, sin reemplazar un avalúo formal con efectos contables.

Métodos y técnicas de valoración

Los métodos y las técnicas de valoración se estructuran en dos fases que integran una valoración híbrida, con método de base técnica-física reconocido en la normativa nacional, y una complementación con métodos de reconocimiento del valor cultural e histórico que amplía el valor funcional hacia una dimensión de referencia patrimonial.

En la primera fase, se calculó el valor físico referencial del inmueble mediante dos métodos de reconocido valor técnico. El primero corresponde al método de reposición utilizando un valor unitario de COP $\$7.500.000/m^2$ (R.A. Aley Gelpu y J. Zuluaga López, comunicación personal, 1 de julio de 2025), basado en especificaciones técnicas especializadas de su uso actual como laboratorios académicos: instalaciones eléctricas e hidrosanitarias especializadas, de comunicación avanzadas y de redes contraincendios.

La depreciación física acumulada se estimó empleando las Tablas de Fitto y Corvini estandarizadas para entidades institucionales del estado (Instituto Geográfico Agustín Geográfico [IGAC], 2008, pp. 30-36). Sin embargo, para la aplicación de la herramienta mencionada, de la cual se hace una breve descripción a continuación, es necesario estimar el consumo de la vida útil esperada de la edificación y determinar el estado de conservación.

La tabla de Fitto y Corvini opera como una matriz de depreciación física, que comprende una doble entrada que cruza dos variables fundamentales (Merchan *et al*., 2021): 1. la antigüedad del inmueble, que se expresa como un porcentaje de su vida útil estimada y 2. su estado de conservación, que se clasifica en categorías que van desde óptimo hasta demolición o estado ruinoso. La interceptación de estas dos variables dentro de la tabla conlleva a obtener un coeficiente de depreciación específico que se aplica al costo de reposición.

De esta manera, la herramienta permite obtener un valor asociado a las depreciaciones contables lineales convencionales, reconociendo matemáticamente que un edificio antiguo, pero bien mantenido, puede retener un mayor valor físico y estructural que uno más reciente, pero en estado de abandono (Wilhelmsson y Roos, 2024).

Como se mencionó, se revisaron diversas fuentes documentales relacionadas con la vida útil de un inmueble patrimonial. Al respecto, Hernández (2016, p. 71) categoriza o tipifica los edificios para asociarles una vida de diseño, mencionando que los edificios de tipo patrimonial tienen una categoría de permanente, y que, para el caso de estudio, la vida útil de diseño es de más de 100 años. Para el mismo autor (pp. 70-73), es recomendado hacer la estimación de la vida útil esperada teniendo en cuenta los criterios de la norma ISO 15686 (International Organization for Standardization [ISO], 2017) aplicando a la vida de diseño siete factores de durabilidad:

- F_1: calidad del diseño arquitectónico y constructivo
- F_2: calidad de los materiales de construcción
- F_3: tipo de medio ambiente interior del edificio
- F_4: tipo de medio ambiente exterior de lugar
- F_5: calidad de la mano de obra
- F_6: uso que se le dará a la edificación y
- F_7: tipo y grado de mantenimiento): bajo (0,80), medio (1,00) y alto (1,20).

La vida útil esperada se estima usando la ecuación (4).

$$VUE = VD * F_i, i = 1, \dots, 7 \tag{4}$$

Donde,

VUE es la vida útil esperada en años

VD es la vida de diseño

F_i son cada uno de los factores de durabilidad mencionados

El consumo de vida útil, *G*, se calculará como la relación entre la edad del edificio o vetustez, *V,* y la vida útil esperada, expresada en porcentaje:

$$G = 100 * {}^{V}/_{VUE} \tag{5}$$

El segundo corresponde al método de restauración en el que se estimó el costo de restaurar y actualizar estructuralmente el edificio, basado en estudios de intervención (CITCE, 2014), su valor fue actualizado a precios corrientes de 2024 utilizando el Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el DANE (2024). Para ello, se calculó el coeficiente acumulado de inflación entre 2014 y 2024 multiplicando los factores anuales de inflación al valor inicial, a fin de reflejar el costo presente de restaurarlo (factor = 1,59648071).

Finalmente, el valor físico referencial resultó del promedio aritmético de los valores técnicos individuales generados por ambos métodos, como base para aplicar los métodos de valoración patrimonial. Esto permite integrar tanto la dimensión física, basada en la reposición, como la conservación histórica, a través del costo de restauración, obteniendo un valor técnico referencial más representativo.

Ahora bien en la segunda fase, se realiza la estimación de un valor patrimonial referencial, mediante la aplicación de dos modelos que integran variables culturales, históricas y simbólicas. En el primero, correspondiente al Método Angelópolis, se aplicó la Tabla Angelópolis (Richmond, 2018, p. 29), para la

identificación de las variables de clasificación de elementos constructivos, el siglo de construcción y el estado de conservación del edificio del caso de estudio.

En el segundo, el Método de Matriz de Coeficientes, se empleó la matriz de coeficientes (Richmond, 2018, p. 32), identificando variables de categoría vertical (estado físico de la edificación, nivel de intervención, corriente estilista, datación, uso original, uso actual, niveles de construcción) y de categoría horizontal (monumento histórico por ley, museos históricos relevantes por ley, inmueble de valor histórico ambiental, inmueble de valor histórico relevante, inmueble de valor artístico ambiental, edificación actual armónica, baldío). Ambos métodos generan un coeficiente de ajuste patrimonial (*CAP*) que se aplica sobre el valor técnico (*VTF*) para obtener un valor referencial del bien patrimonial (*VH*):

$$VH = VTF * CAP \tag{6}$$

Análisis y discusión de los resultados

Resultados

El registro fotográfico (Figura 2) muestra el estado del bien inmueble con el paso del tiempo, donde se puede apreciar que su estado físico es el mismo, debido a la limitación en la intervención de la conservación. Acorde con CITCE (2014), pese al tiempo transcurrido después de su construcción, el edificio se preserva en su estado original, con materiales normalmente gastados y algunas intervenciones agrupadas en tres aspectos de importancia, que impactan su lectura arquitectónica. Asimismo, se señala que su fachada posterior se encuentra desprovista de acabados, como sigue en la actualidad.

Para la aplicación del método de reposición, se toma una vida de diseño del edificio de 100 años, *VUE*, sustentado en el propósito original para el cual fue diseñado y construido, correspondiente a un uso educativo. Los factores de durabilidad mencionados por Hernández (2016), se muestran en la tabla 1, y se sustentan en su calidad como obra arquitectónica y de construcción, que le han permitido su estabilidad física a pesar del paso de los años. Se han asignado como 1,2 para aquellos que lo han favorecido, y como 1,0 para los que no han tenido incidencia.

FIGURA 2.
Edificio Ciro Molina Garcés: registro fotográfico de su condición física durante varios años. Las dos primeras fotografías de la fila superior corresponden al año 2003, mientras las dos primeras fotografías de la fila inferior corresponden a 2013 y 2014, respectivamente
Fuente: fotografías suministradas por la Oficina de Ordenamiento y Desarrollo Físico de la Universidad Nacional de Colombia Sede Palmira (1, 2 y 6); y tomadas de CITCE, 2014 (3, 4, 5, 7).

TABLA 1.
Factores de durabilidad, acorde con la norma ISO 15686-5

Factor:	**F_1**	**F_2**	**F_3**	**F_4**	**F_5**	**F_6**	**F_7**
Valor:	1,2	1,2	1,0	1,0	1,2	1,2	1,2

Fuente: Hernández (2016), ISO (2017).

Aplicando los factores de durabilidad a la vida de diseño (F_i = 2,48832), se estima la vida útil esperada (*VUE* = 248,83 años) y con una vetustez del edificio alrededor de 75 años, su consumo de vida útil, se estima la vida útil, *G*, corresponde al 30,14%. Las condiciones de conservación del edificio pueden estar entre las Clases 3 y 4 (más cercanas a 3), lo que, en la Tabla de Fitto y Corvini (IGAC, 2008), conlleva a un factor de depreciación aproximado del 36,5%. Por otra parte, se aplicó el método de restauración, considerando los costos correspondientes actualizados a precios del año 2024, acorde al proceso descrito en la metodología. En la tabla 2 se muestra la valoración física del edificio como valor promedio de los obtenidos aplicando los métodos de reposición y de restauración.

TABLA 2.
Valoración física a partir del valor promedio de los métodos de reposición y de restauración

(1)	**(2)**	**(3)**	**(4)**	**(5)**	**(6)**
Área	**Valor m²**	**Valor edificación nueva**	**Depreciación**	**Restauración**	**Valor edificio**
[m²]	**[COL$]**	**[COL$]**	**[COL$]**	**[COL$]**	**[COL$]**
4751,80	7.500.000	35.638.500.000	13.008.052.500	-	22.630.447.500
4751,80	7.500.000	35.638.500.000	-	8.876.392.310	26.762.107.690
				Promedio	24.696.277.595

Notas: (3) = (1) * (2); en la segunda fila (6) = (3) – (6), en la tercera fila (6) = (3) – (5).
Fuente: elaboración propia con base en los datos consultados.

Para la aplicación del método Angelópolis, se definieron las variables de entrada de la Tabla Angelópolis (Richmond, 2018, p. 29) con el fin de calcular el coeficiente de incremento. Estas variables corresponden a la categoría de la edificación según su calidad ornamental e importancia arquitectónica de los componentes físicos, el siglo en que fue construido y el estado de conservación. En este sentido, la declaratoria patrimonial hace referencia al reconocimiento de su valor histórico, arquitectónico y cultural, en razón a sus excepcionales características arquitectónicas y estructurales representativas de la Arquitectura Republicana (Diario El País, 1996, p. D9; Ministerio de Educación Nacional, 1996), y su construcción data de los años 1949-1951, lo cual lo clasifica como Categoría A del siglo XX (González *et al*., 2012; Agudelo, 2020).

Con respecto al estado de conservación, CITCE (2014) establece que el edificio se conserva casi en su estado original, con materiales normalmente fatigados y con algunas intervenciones durante su uso que han afectado su espacialidad y la lectura de su lenguaje. A pesar de las intervenciones, el edificio conserva su autenticidad material, estructural y funcional, por lo que se clasifica como original. Estas consideraciones de las tres variables relevantes en la Tabla Angelópolis conlleva a un factor de amplificación de 1,20. Sin embargo, Richmond (2018, p. 30) menciona que diversos investigadores cuestionan el método por diversas razones y proponen ajustes a los factores (Arechederra, 2010, pp. 169-171; Prieto, 2011, pp. 38-40). En este caso, considerando que el valor máximo de amplificación es 3,00, se adopta un ajuste equivalente al 50%, obteniendo finalmente un factor de amplificación de 1,50.

En relación con la aplicación del método de Matriz de Coeficientes, se analizan siete aspectos, a saber: (1) estado físico de la edificación, (2) nivel de intervención, (3) corriente estilista, (4) datación, (5) uso original, (6) uso actual y (7) niveles de construcción. La valoración de cada aspecto se presenta en la tabla 3. El coeficiente de incremento obtenido al multiplicar cada índice es 2,19.

TABLA 3.
Valoración de los aspectos considerados en el método de Matriz de Coeficientes

Aspecto	Argumentación	Valor
1	El inmueble se encuentra en condiciones de uso continuo y con mantenimiento aceptable. A pesar del paso del tiempo, sus materiales presentan un desgaste normal, pero no se reportan fallas estructurales ni afectaciones severas que comprometen su estabilidad y funcionalidad. El aspecto se clasifica como bueno.	1,00
2	A pesar de las intervenciones puntuales, la lectura general del inmueble se mantiene legible y coherente con su concepción original, es decir, se han realizado adecuaciones funcionales sin pérdida de autenticidad esencial y el aspecto se clasifica como adaptación controlada.	0,90
3	El diseño responde a una propuesta de diseño alineada al movimiento moderno, combinando austeridad y composición sofisticada, aunque incorpora elementos tradicionales y clásicos, refleja la influencia de Leopoldo Rother, con una característica predominante de corriente estilista moderna	1,00
4	Su construcción data de los años 1949-1950, por lo que se clasifica dentro del periodo 1940-1960.	0,75
5	Su uso original es institucional.	2,00
6	Su uso actual es institucional.	1,25
7	El inmueble es de tres niveles.	1,30

Fuente: elaboración propia y consulta en Arechederra (2010, pp. 55-56, 173); Richmond (2018, p. 32).

La tabla 4 presenta la aplicación de los métodos Angelópolis y de Matriz de Coeficientes, los cuales parten de la valoración física obtenida mediante los métodos convencionalmente utilizados, en este caso el método de reposición y su variación propuesta, el método de sustitución. En esta tabla, algunos investigadores denominan la valoración física como valor de uso o valor de mercado, mientras que la valoración complementaria es definida como valor de no uso o valor de no mercado (Richmond, 2018, p. 24). En síntesis, la valoración del inmueble patrimonial se compone de un valor de uso (de mercado) y de un valor de no uso (de no mercado).

TABLA 4.
Valoración como inmueble patrimonial a partir de los métodos Angelópolis y de Matriz de Coeficientes

Método	Valor promedio de uso (de mercado) [COL$]	Coeficiente de incremento	Valoración como inmueble patrimonial [COL$]
Angelópolis	24.696.277.595	1,50	37.044.416.393
Matriz de Coeficientes	24.696.277.595	2,19	54.084.847.933

Fuente: elaboración propia.

Análisis y discusión

Para la aplicación del método de reposición es necesario determinar la depreciación del bien, la cual está en función de su vetustez y la vida útil esperada. Sin embargo, los inmuebles con declaratoria de patrimonio, dada su protección normativa, suelen considerarse permanentes, lo cual conlleva a un vacío en la determinación del consumo de su vida útil, ya que la relación *edad/vida útil esperada* se dificulta matemáticamente si el dividendo es infinito.

Para el caso de estudio, la posibilidad de usar metodologías de estimación de la vida útil esperada (248,83 años) permitió su aplicación. El valor obtenido es concordante con el concepto planteado por Hernández (2016) de una vida útil mayor a 100 años y la reflexión sobre cuánto debe ser la vida útil de diseño de un inmueble patrimonial. Lo anterior evidencia un vacío en este aspecto. Adicionalmente, el valor máximo de la vida útil esperada en una vida de diseño de 100 años, considerando todos sus aspectos favorables (1,20) corresponde a 358,32 años.

Forbes (2021, p. 68) manifiesta que, dentro de los límites de los métodos convencionales, la dificultad para valorar bienes patrimoniales radica en que su ciclo de vida es más largo que el de un inmueble convencional. En particular, este estudio introduce una variación metodológica relevante dentro del enfoque de reposición, al considerar el costo de restauración del inmueble como alternativa al cálculo convencional de depreciación. De esta manera, se da respuesta a la preocupación fundamental de aplicar un criterio de desgaste lineal a edificaciones cuya importancia arquitectónica, histórica y simbólica permanece vigente a pesar del paso del tiempo.

En lo que concierne a la variación del método de reposición, que en este estudio se denominó método de restauración, resulta pertinente explorar alternativas fundamentadas en los métodos tradicionales de valuación de bienes inmuebles, con el fin de aportar herramientas auxiliares para la valoración de inmuebles con mercados de baja o nula dinámica, como ocurre en el caso del bien patrimonial analizado, en concordancia con lo expuesto por diversas publicaciones (Villalobos y del Campo, 2022).

Al compararse el método tradicional de reposición, que incluye la depreciación, y el propuesto método de restauración, que considera el costo real de intervención sin asumir una pérdida irreversible de valor, se observa una diferencia significativa (incremento del 18,25% en favor del método alternativo). Se puede afirmar que este diferencial no corresponde a una sobrevaloración, sino a un ajuste metodológico de reconocimiento de las características específicas de los bienes patrimoniales, donde su valor no radica solamente en su funcionalidad o antigüedad, sino también en su autenticidad física, su integridad artística y su significado institucional.

Al respecto, diversos autores (Afiqah *et al*., 2018; Fredheim *et al*., 2016; Cirvini, 2019) argumentan esta perspectiva desde la distinción existente entre el campo económico y el campo artístico, donde el primero está regido por una lógica del beneficio y productividad, mientras que el segundo se rige por una lógica propia donde el valor no se mide en términos del mercado, sino en términos simbólicos, resistiéndose a las dinámicas

comerciales propias de la economía. En consecuencia, el diferencial encontrado no es una sobrevaloración, sino una necesaria revalorización desde la mirada cultural y simbólica.

Con relación al promedio obtenido de las valoraciones de reposición y de restauración, este puede considerarse una metodología estratégica de equilibrio, en razón a que integra la lógica contable de reposición y la lógica técnica de preservación patrimonial, lo cual se convierte en un valor de uso razonable para fines institucionales sirviendo también como base para la aplicación de los métodos de valorización patrimonial. Diversos autores han analizado y discutido el valor de uso con relación a su definición y aplicación en el contexto del sector público, particularmente en relación con categorías específicas de activos de dicho sector y, en particular, de los bienes patrimoniales (Biondi *et al*., 2023; Forbes, 2021).

En lo que concierne a la aplicación de los métodos complementarios, en este caso Angelópolis y Matriz de Coeficientes, sobre el valor base mencionado, se obtuvieron incrementos del 50% y 119% respectivamente, lo que evidencia que la valoración patrimonial no está limitada solamente a las consideraciones de reposición funcional, sino también a la incorporación de aspectos cualitativos asociados a las características peculiares del contexto histórico del inmueble (originalidad, corriente estilista, usabilidad, datación y simbolismo), como lo expresan Arciniega y Tapia, 2023; Cirvini y Gómez, 2022; Mayordomo y Hermosilla, 2020, entre otros.

Castillo *et al*., 2020, aplicaron diversos métodos de valoración patrimonial en un ejercicio académico, entre ellos Angelópolis, MOVASA, UANL y un método propuesto por ellos. Los resultados finales variaron entre sí, siendo Angelópolis el de menor valoración, como sucede en este estudio de caso. Además, realizaron la comparación de los resultados con respecto al valor físico de referencia, para los métodos mencionados, obteniendo los siguientes factores de amplificación: 1,04885, 1,71000, 5,70078, 2,51086, respectivamente, lo cual evidencia que, dependiendo del grado de detalle en la valoración, mediante la incorporación de más variables a considerar, hay factores de amplificación mayores. Asimismo, los factores de amplificación de este estudio de caso, con excepción del método UANL, son acordes a los que se obtendrían con métodos de análisis similares.

La valoración obtenida mediante los métodos mencionados difiere debido a las variables consideradas en cada uno de ellos. Por un lado, el método Angelópolis establece el valor en función del siglo de su creación, el estado de conservación y lo destacado de su declaratoria; por su parte, el Método de Matriz de Coeficientes detalla más variables a evaluar, lo que infiere una mayor precisión contextual. Esta diferencia entre ambos procedimientos a aplicar, conlleva a que no se debe interpretar que uno es sustituto del otro ni debe usarse un promedio de ellos; pero sí deben entenderse como estimaciones complementarias de un valor no directamente de mercado, más sí institucional, social y cultural.

Ahora, desde una perspectiva contable estricta, una variabilidad significativa entre métodos podría interpretarse como una limitación en la fiabilidad de la medición (Maines y Wahlen, 2006). Asimismo, bajo el principio contable de prudencia o conservadurismo, la incorporación indirecta de estas cifras en el Estado de Situación Financiera podría generar preocupaciones sobre la sobreestimación de activos, lo que haría suponer riesgos de mala gestión (Xie, 2015). En este contexto, se argumenta que el propósito de estos métodos no es capitalizar o inflar el valor financiero del bien para fines comerciales, sino por el contrario, generar métricas para la contabilidad de gestión (Carnegie y Kudo, 2023). Es decir, en términos contables, estas cifras encuentran su espacio ideal de reconocimiento a través de la revelación en las Notas de los Estados Financieros, permitiendo a la entidad visibilizar la magnitud de su responsabilidad sobre el patrimonio y justificar técnicamente la asignación de presupuestos públicos para su conservación, sin vulnerar la fiabilidad del balance financiero.

Lo anterior, sugiere que la valoración patrimonial, aplicando métodos complementarios, se comprenda como una amplificación del valor de uso, que reconoce la particularidad del inmueble dentro de todos los aspectos que envuelven el ideario de un bien patrimonial. Diversas publicaciones identifican esta amplificación, y destaca su relevancia no solo para cuantificar el bien sino también, para reconocer su valor

intrínseco, aspecto fundamental para la toma de decisiones en su conservación, promoción y desarrollo sostenible (Arciniega y Tapia, 2023).

Desde una mirada contable y acorde con la normatividad contable vigente en Colombia, la dimensión patrimonial representada en su valor histórico, cultural y arquitectónico no se capitaliza directamente como parte del activo de la entidad institucional. La legislación contable colombiana establece que los bienes inmuebles se reconocen y se miden por su costo (específicamente la normativa sobre propiedades, planta y equipo, NIIF 16), razón por la cual la valoración patrimonial al no ser un costo de adquisición o construcción, no se incluye directamente en la medición del activo. Sin embargo, sí puede documentarse como información complementaria, con utilidad en procesos de revaluación, actualización catastral, o en toma de decisiones para la conservación de los inmuebles, como lo debate Muñoz (2023), en su análisis de la aplicación del marco normativo contable del sector púbico para los bienes de interés cultural.

Lo anterior conduce a dos enfoques. El primero corresponde a la valoración por los métodos técnicos, en este caso representada por el valor promedio obtenido entre los métodos de reposición y restauración, el cual sería reconocido como valor contable. El segundo corresponde a la información derivada de los métodos patrimoniales, en este caso los obtenidos de los métodos Angelópolis y de Matriz de Coeficientes, cuya aplicación puede fortalecer la gestión institucional, la justificación de la inversión pública o su uso como soporte técnico ante entidades financieras, tal como lo discuten diversos trabajos tanto a nivel nacional como internacional (Biondi *et al*., 2021; Díaz *et al*., 2018; Ferri *et al*., 2021; Forbes 2021; Hassan *et al*., 2016; Olarte *et al*., 2020).

Por último, sin ser menos importante, estos estudios impactan el ámbito asegurador, donde los inmuebles convencionalmente son asegurados por su valor de reposición física y no incluyen el componente patrimonial no susceptible de las coberturas tradicionales. En este sentido, estos estudios pueden documentar soportes técnicos para el direccionamiento hacia pólizas especializadas que incorporen costos de restauración, recuperación arquitectónica y gestión del riesgo cultural ante eventos siniestros.

Esta discusión ha sido abordada por el sector asegurador, lo cual refuerza la utilidad documental del estudio, en la que se resalta:

> la cuestión inicial a abordar para un correcto aseguramiento de estos bienes, independientemente de si hablamos de un seguro de daños materiales o de un seguro de transportes, es determinar un valor para los mismos. Por la tipología que se trata, no resulta una tarea sencilla, ya que en la mayoría de los supuestos son bienes con un valor cultural incalculable, difícilmente resarcible con una compensación económica.
>
> La única fórmula para amortiguar en parte este obstáculo es acudir a lo que en terminología de seguros se denomina aseguramiento a valor convenido. Es decir, propiedad y asegurador llegan a un consenso sobre el valor a indemnizar en caso de que se produzca una pérdida del bien asegurado, evitando que, producido un evento siniestral, se pueda aplicar infraseguro que pueda dejar desprotegida a la propiedad (Martín, 2022, p. 6).

En síntesis, aunque la valoración integral de bienes históricos y culturales, como el caso del edificio universitario analizado, no se destine a un reconocimiento directo en las cuentas principales del Estado de Situación Financiera, su pertinencia desde el punto de vista de la contabilidad pública es innegable (Carniege *et al*., 2022). De este modo, la disciplina contable gubernamental moderna trasciende el simple registro de activos y asume un papel fundamental en la rendición de cuentas, el control interno y la administración de riesgos del Estado (Arslan, 2017).

Por lo tanto, proveer de herramientas metodológicas que faciliten la gestión interna, la justificación de presupuestos y la negociación de seguros a valor convenido, proporciona a las administraciones universitarias información confiable para estructurar sus Notas a los Estados Financieros. De esta manera, este ejercicio académico demuestra que la contabilidad de gestión y la revelación extracontable son dimensiones tan válidas y necesarias como el reconocimiento financiero estricto para garantizar la salvaguarda del patrimonio público (Brandon, 2025).

Conclusiones

Este estudio, realizado sobre un edificio universitario público con declaratoria de patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, permitió aplicar y comparar diferentes métodos de valoración, desde perspectivas funcionales (restitución) y patrimoniales (Angelópolis y Matriz de Coeficientes). La variación metodológica introducida al método de reposición, al considerar la restauración como alternativa al cálculo convencional de la depreciación, permite una lectura más coherente con la naturaleza de este tipo de inmuebles, al reconocer el costo real de conservar su autenticidad y funcionalidad sin penalizarlos por su antigüedad.

Los métodos patrimoniales amplifican la comprensión del valor institucional de los bienes públicos en razón a la consideración de variables no cuantificadas por los métodos contables convencionales, tales como el simbolismo, la memoria, el estilo arquitectónico y la continuidad de su uso institucional. Esto queda evidenciado en las diferencias sustanciales entre los valores derivados del valor de uso promedio (enfoque físico-técnico) y los provenientes de la valoración patrimonial, cuya relación con respecto al valor de uso promedio, es del orden de 1,50 y 2,19 veces, de acuerdo con el método empleado.

Desde la perspectiva contable, y a pesar de los diversos debates y discusiones con relación a la valoración como inmueble patrimonial, el valor de reposición o de restauración sigue siendo el criterio principal para el reconocimiento en los estados financieros. No obstante, el análisis patrimonial cobra importancia en la toma de decisiones de la entidad pública para diversos aspectos concernientes, como el aseguramiento, planificación del mantenimiento y la conservación a largo plazo.

El ejercicio realizado en este estudio propone una lectura integral de valoración institucional de bienes patrimoniales públicos, combinando criterios contables, técnicos y culturales; asimismo, abre una agenda futura, unida al debate académico aún vigente, relacionado con el desarrollo de metodologías híbridas que cierren los diversos vacíos existentes en la articulación de la contabilidad pública, la política patrimonial y la gestión del riesgo cultural, para el sector público colombiano.

Es de gran relevancia enfatizar que la aplicación exitosa de los métodos propuestos en este estudio, que conllevan a la estimación de los costos de restauración, el análisis arquitectónico y la valoración de intangibles, requiere inherentemente de un trabajo conjunto. En esta mención, el abordaje del patrimonio público institucional trasciende la capacidad de una sola área del conocimiento, orientando entonces este estudio a agendas futuras de trabajo interdisciplinario continuo, que involucre a contadores, ingenieros, arquitectos, historiadores, antropólogos y posiblemente otros expertos afines. En este orden de ideas, a partir del diálogo entre los saberes técnicos, financieros y humanísticos, las instituciones podrán capturar, salvaguardar y reflejar de manera fidedigna la magnitud del valor histórico y cultural que ostentan los bienes públicos de carácter histórico y cultural, como el estudiado.

Finalmente, se reconocen las limitaciones propias de este desarrollo metodológico, que tiene un alcance de carácter parcial en razón al haberse aplicado a un único caso de estudio. La principal restricción correspondió al tratamiento de los atributos arquitectónicos e históricos dentro de un marco de valoración financiera, lo cual implica asumir un margen de subjetividad al emplear herramientas académicas (como el Método Angelópolis y la Matriz de Coeficientes) en lugar de precios de mercado. Hacer explícitas estas fronteras es vital para comprender el alcance del modelo propuesto, el cual se plantea como un punto de partida para seguir debatiendo y perfeccionando las metodologías internas de gestión del patrimonio cultural universitario.

Agradecimientos

El autor agradece al ingeniero Julián Zuluaga López, a la arquitecta Ruth Amparo Aley Gelpu y al arquitecto Andrés Alberto Cortés González, de la Oficina de Ordenamiento y Desarrollo Físico.

Referencias

Afiqah Md. Azmi, F., Ismail, S., Ab. Rahman, R., Tahir Sabit, M. y Mohammad, J. (2018). A Sustainable Model for Heritage Property: An Integrative Conceptual Framework. *International Journal of Engineering and Technology, 7*(3.21), 274-280. https://doi.org/10.14419/ijet.v7i3.21.17173

Agudelo, J. E. (2020). El papel pedagógico de los museos universitarios en Colombia, 1940-1962: El inicio de un proceso de autorreflexión nacional. El caso de las universidades Nacional, Sede Bogotá; y Pedagógica y Tecnológica de Colombia, Boyacá [Tesis de doctorado, Universidad Tecnológica y Pedagógica de Colombia]. Repositorio Universidad Tecnológica y Pedagógica de Colombia. https://repositorio.uptc.edu.co/server/api/core/bitstreams/36a9b4a4-14d2-4d5c-981e-0b99fefd92bb/content

Albu, S. (2021) The Economic Value and Valuation of Architectural Heritage. *Journal of Building Construction and Planning Research, 9*, 1-11. https://doi.org/10.4236/jbcpr.2021.91001

Arciniega, M. F. y Tapia Guillen, F. E. (2023). La valoración del patrimonio arquitectónico por la sociedad como aporte para su catalogación. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar, 7*(1), 6990-7000. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v7i1.4940

Arechederra, E. M. (2010). *Método de Valuación de Inmuebles Históricos*. Universidad Juárez Autónoma de Tabasco. https://observatoriocultural.udgvirtual.udg.mx/repositorio/handle/123456789/443

Arslan, M. C. (2017). Historical Development of Government Accounting. En *Accounting and Corporate Reporting – Today and Tomorrow* (pp. 239-272). InTech. https://doi.org/10.5772/intechopen.69121

Becerra, L. L. (2018, 13 de abril). En Colombia, 1.007 bienes son patrimonio arquitectónico declarado por MinCultura. *La República, sección Infraestructura*. https://www.larepublica.co/infraestructura/en-colombia-1007-bienes-son-patrimonio-arquitectonico-declarado-por-mincultura-2713247

Berto, R., Prà, A., Pratali Maffei, S. y Rosato, P. (2022). The appraisal of reproduction costs of historic properties: The case of Venetian Villas. *Journal Valori e Valutazioni*, (30), 45-58. https://doi.org/10.48264/VVSIEV-20223003

Biondi, L., Grandis, F. G. y Mattei, G. (2021), Heritage assets in financial reporting: a critical analysis of the IPSASB's consultation paper, *Journal of Public Budgeting, Accounting y Financial Management, 33*(5), 533-551. https://doi.org/10.1108/JPBAFM-09-2020-0158

Biondi, L., Grandis, F. G. y Vari, D. (2023). Measuring heritage assets in public sector financial reporting: Dream or reality? En J. Caruana, M. Bisogno y M. Sicilia (eds), *Measurement in Public Sector Financial Reporting: Theoretical Basis and Empirical Evidence*. Emerald Publishing Limited. https://doi.org/10.1108/9781801171618

Brandon, C. (2025, agosto 11). *Financial accounting vs Management accounting: Key differences explained*. ICAEW. https://jobs.icaew.com/article/financial-accounting-vs-management-accounting-key-differences-explained#:~:text=Financial%20accounting%20is%20primarily%20concerned,financial%20transactions%20to%20external%20stakeholders.ytext=Management%20accounting%20focuses%20on%20providing,to%20make%20informed%20business%20decisions.

Carnegie, G. D. y Kudo, E. (2023). Whither monetary values of public cultural, heritage and scientific collections for financial reporting purposes. *Journal of Public Budgeting, Accounting y Financial Management, 35*(2), 192-197. https://doi.org/10.1108/JPBAFM-05-2022-0092

Carnegie, G. D., Ferri, P., Parker, L. D., Sidaway, S. I. L. y Tsahuridu, E. E. (2022). Accounting as Technical, Social and Moral Practice: The Monetary Valuation of Public Cultural, Heritage and Scientific Collections in Financial Reports. *Australian Accounting Review*, 32, 460-472. https://doi.org/10.1111/auar.12371

Castillo, O. A., Ortiz Robles, A. A. y Rosales Ramírez, N. L. (2020, junio 5). *Propuesta para un nuevo método de valuación para edificios históricos* [Trabajo para la asignatura Taller Integral II, Maestría en Valuación Inmobiliaria]. Ciudad Universitaria, San Nicolás de los Garza, N. L.

Chen, D. (2023). How Visitors Perceive Heritage Value—A Quantitative Study on Visitors' Perceived Value and Satisfaction of Architectural Heritage through SEM. *Sustainability, 15*(11), 9002. https://doi.org/10.3390/su15119002

Centro de Investigaciones Territorio-Construcción-Espacio (CITCE). (2014). *Restauración integral Edificio Ciro Molina Garcés, Universidad Nacional de Colombia – Sede Palmira*. Autor.

Cirvini, S. A. (2019). El valor del pasado. Aportes para la evaluación del patrimonio arquitectónico en Argentina. *Revista de Historia Americana y Argentina, 54*(2), 13-38.

Cirvini, S., y Gómez Voltan, J. A. (2022). La adaptabilidad en edificios patrimoniales: Conceptos y alcance. *Apuntes: Revista De Estudios Sobre Patrimonio Cultural, 35*. https://doi.org/10.11144/Javeriana.apu35.aepc

Congreso de Colombia. (1997, agosto 7). *Ley 397 de 1997. Por la cual se desarrollan los artículos 70, 71 y 72 y demás artículos concordantes de la Constitución Política y se dictan normas sobre patrimonio cultural, fomentos y estímulos a la cultura*, Diario Oficial No. 43091.

Congreso de Colombia. (2008, marzo 12). *Ley 1185 de 2008. Por la cual se modifica y se adiciona la Ley 397 de 1997 – Ley General de Cultura – y se dictan otras disposiciones*. Diario Oficial No. 46939.

Contaduría General de la Nación. (2005, diciembre 19). *Circular Externa 060 de 2005. Procedimientos relacionados con los efectos contables de los avalúos de los bienes muebles e inmuebles, de los entes públicos sujetos al ámbito de aplicación del Plan General de Contabilidad Pública - PGCP*.

Contaduría General de la Nación. (2015, octubre 08). *Resolución 533. Por la cual se incorpora, en el Régimen de Contabilidad Pública, el marco normativo aplicable a entidades de gobierno y se dictan otras disposiciones*.

Contaduría General de la Nación. (2025). *Doctrina contable pública compilada parcialmente: Marco normativo para entidades de gobierno (enero a diciembre de 2025).* Subcontaduría General y de Investigación. https://www.contaduria.gov.co/doctrina-contable-publica2

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2024). *IPC – Índice de precios al consumidor*. Autor. https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-historico

Diario El País. (1996, septiembre 8). Edificio del alma mater del país, declarado Monumento Nacional: Palmira, con otra joya histórica. *El País*, sección La Región, p. D9.

Díaz, R. E. (2021). *Estudio de las metodologías para avalúos inmobiliarios y su relación con los avalúos catastrales en la Localidad Bosa, en Bogotá D.C.* [Tesis de pregrado]. Universidad Católica de Colombia, Colombia.

Díaz J., M. A., Gutiérrez L., J. A. y Patiño J., R. A. (2018). Valoración de bienes de uso público en el modelo contable de entidades de gobierno en Colombia. Una aproximación desde los precios hedónicos. *Cuadernos de Contabilidad, 19*(48), 1-12. https://doi.org/10.11144/Javeriana.cc19-48.vbup

Ellwood, S. y Greenwood, M. (2016). Accounting for heritage assets: Does measuring economic value 'kill the cat'? *Critical Perspectives on Accounting, 38*, 1-13. https://doi.org/10.1016/j.cpa.2015.05.009

Escudero, H. C. (2022). Teoría en la Restauración Arquitectónica (el Concepto y el Objeto). *Gremium, 9*(18), 73-88. https://doi.org/10.56039/rgn18a07

Ferri, P., Sidaway, S. I. L. y Carnegie, G. D. (2021). The paradox of accounting for cultural heritage: a longitudinal study on the financial reporting of heritage assets of major Australian public cultural institutions (1992-2019). *Accounting, Auditing y Accountability Journal, 34*(4), 983-1012. https://doi.org/10.1108/AAAJ-01-2019-3807

Fonseca, A., y Brull González, M. (2020). Patrimonio cultural e identidad en las universidades. *Revista Universidad y Sociedad, 12*(5), 328-336. http://scielo.sld.cu/pdf/rus/v12n5/2218-3620-rus-12-05-328.pdf

Forbes, S. (2021). *Towards a New Valuation Model for Heritage Building Assets* [Tesis doctoral]. Universidad de Portsmouth, Inglaterra. https://pure.port.ac.uk/ws/portalfiles/portal/26686958/Simon_Forbes_Student_No.187566_THESIS_SUBMISSION_3rd_February_2021.pdf

Fredheim, L. H., y Khalaf, M. (2016). The significance of values: heritage value typologies re-examined. *International Journal of Heritage Studies, 22*(6), 466-481. https://doi.org/10.1080/13527258.2016.1171247

Gambaro, M., Tartaglia, A. y Gugu, S. (2014, septiembre 16). *Valorization of cultural heritage: The role of the University. Proceedings of the final conference Legacy of the HISTCAPE project*. Podsreda Castle, Slovenia.

Giraldo-Castañeda, W., Guerrero-Torrenegra, A. J. y De los Ríos-Arce, A. F. (2024). Metodología para valoración del patrimonio construido: una mirada desde la relación sol-edificio. Caso de estudio: Universidad del Valle. *Revista de Arquitectura (Bogotá), 26*(2), 219-234. https://doi.org/l0.14718/REVARQ.2024.26.5082

González, J., Delgado, A., Álvarez Beltrán, E. y Carpio, K. (2012). *Patrimonio arquitectónico de la Ciudad Universitaria de Bogotá*. Universidad Nacional de Colombia.

Guevara-Sanabria, J.-A., Osorio-Ospina, J.-S. y Pulgarín-Arias, A.-F. (2019). Medición del valor razonable de los bienes inmuebles en Colombia: un análisis de la actividad de valuación y su coherencia con las NIIF. *Contaduría Universidad De Antioquia*, (75), 139-161. https://doi.org/10.17533/udea.rc.n75a06

Hassan, N. L., Saad, N., Ahmad, H. N., Salleh, M. S. M., y Ismail, M. S. (2016). The accounting practices of heritage assets. *International Journal of Economics and Financial Issues, 6*(S6), 80-83.

Hernández, S. (2016). *Degradación y durabilidad de materiales y componentes constructivos*. Universidad Nacional Autónoma de México. https://repositorio.fa.unam.mx/handle/123456789/19044

Hernández, R. y Niglio, O. (Eds.), (2012). *Experiencias y métodos de restauración en Colombia*. Volumen 2. ARACNE editrice S.r.l.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2008, septiembre 23). *Resolución 620. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 e 1997*.

International Organization for Standardization. (2017). Buildings and constructed assets-Service life planning-Part 5: Whole life costing. ISO 15686-5. Suiza: ISO. https://cdn.standards.iteh.ai/samples/61148/788994fb469a43f3af1f1e6d046cfa71/ISO-15686-5-2017.pdf

International Public Sector Accounting Standards Board(IPSASB). (2025, mayo). *IPSAS 45, Property, Plant, and Equipment*. Autor. https://ifacweb.blob.core.windows.net/publicfiles/2025-04/C04_IPSAS_45.pdf

Kioumarsi, M., Plevris, V. y Shabani, A. (2022, junio 5-9). *Vulnerability assessment of cultural heritage structures.* The 8th European Congress on Computational Methods in Applied Sciences and Engineering – ECCOMAS Congress 2022, Oslo. https://www.scipedia.com/public/Kioumarsi_et_al_2022a

Maines, L. A. y Wahlen, J. M. (2006). The Nature of Accounting Information Reliability: Inferences from Archival and Experimental Research. *Accounting Horizons, 20*(4), 399-425. https://doi.org/10.2308/acch.2006.20.4.399

Martín, S. (2022). Bienes de interés cultural. *Consorseguros Revista Digital, 17*, 6-11. https://hugo.consorsegurosdigital.com/almacen/pdf/Numero-17-es.pdf

Mat Zin, N., Ismail, S. y Md. Azmi, F. A. (2018). Ascertaining the economic sustainability of heritage property market based on sales transaction analysis. *Environment-Behaviour Proceedings Journal, 3*(7), 247-254. https://ebpj.e-iph.co.uk/index.php/EBProceedings/article/view/1299/pdf

Mayordomo, S., y Hermosilla, J. (2020). Propuesta de un método de evaluación del patrimonio cultural y su aplicación en Cortes de Pallás (Valencia). *Investigaciones Geográficas (Esp), 73*, 211-233.

Mendoza, J., Suárez, D. H. y Rozo, J. F. (2021). *Análisis de los métodos de depreciación para avalúos de bienes inmuebles de uso residencial en la ciudad de San José Cúcuta – Norte de Santander* [Trabajo de especialización]. Universidad Distrital Francisco José de Caldas, Colombia. Rhttps://repository.udistrital.edu.co/server/api/core/bitstreams/44016b65-f7ae-4592-9344-ebbc0a5148a2/content

Merchan, B., Torres, R., Benalcazar, J., Carrión-Mero, P., Herrera-Franco, G., Berrezueta, E. y Jaya-Montalvo, M. (2021). Valuation of a comunity company and its impact on development strategies. *WIT Transactions on Ecology and the Environment, 250*, 95-107. https://doi.org/10.2495/WRM210091

Ministerio de Cultura. (2019, diciembre 26). *Decreto 2358 de 2019. Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1080 de 2015 en lo relacionado con el Patrimonio Cultural Material e Inmaterial*. Bogotá.

Ministerio de Educación Nacional. (1996, septiembre 26). *Decreto 1756 de 1996. Por la cual se declaran como Monumento Nacional inmuebles localizados en Palmira – Valle, Medellín – Antioquia, Honda – Tolima, Santafé de Bogotá y Lorica – Córdoba, y para las dos últimas se delimita su área de influencia*, Bogotá.

Muñoz, N. (2023). *Análisis de la aplicación del nuevo marco normativo contable del sector público respecto a los bienes históricos y culturales en Colombia. Estudio de caso.* [Tesis de maestría]. Universidad Nacional de Colombia, Colombia. https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/84066

Olarte, J. A., Mendoza, D. M. y Galeano, E. (2020). Reconocimiento y medición contable del patrimonio cultural en Colombia. Una revisión crítica a los impactos de sus prácticas. En Y. Chirinos, R. Godínez López y A. Ramirez Garcia (eds.), *Tendencias en la investigación universitaria. Una visión desde Latinoamérica. Volumen IX*. (pp. 180-192). Universidad Politécnica Territorial de Falcón Alonso Gamero: Fondo Editorial Universitario Servando Garcés. http://www.doi.org/10.47212/tendencias2020vol.ix.14

Organización de la Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO). (1972, noviembre 21). *Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural*. Autor. https://whc.unesco.org/archive/convention-es.pdf

Petti, L., Trillo, C. y Makore, B. N. (2020). Cultural Heritage and Sustainable Development Targets: A Possible Harmonisation? Insights from the European Perspective. *Sustainability, 12*(3), 926. https://doi.org/10.3390/su12030926

Pineda, D. Y., Vacca, M. A. y Tiuzo, S. C. (2022). El cambio de la normatividad contable en Colombia y su efecto en la toma de decisiones financieras. *Información tecnológica, 33*(2), 49-58. https://dx.doi.org/10.4067/S0718-07642022000200049

Piñeros, F. A. (2017). *Ficha técnica para la valoración de inmuebles de conservación arquitectónica* [Trabajo de especialización]. Universidad Distrital Francisco José de Caldas, Colombia.

Prieto, J. M. (2011). Consideración de los valores histórico, artístico y estético en los procesos de valuación inmobiliaria. *ACE: Architecture, City and Environment, 6*(16), 31-68. https://doi.org/10.5821/ace.v6i16.2516

Ramadhani, S. y Yuliansyah, R. (2024). Accounting Recognition of Historical Assets and its Implications for the Presentation of Financial Statements. *Journal of Public Auditing and Financial Management, 4*(1), 43-52. https://doi.org/10.36407/jpafm.v4i1.1634

Richmond, S. (2018). *Análisis comparative de los resultados de la aplicación de varios métodos de valoración económica existentes para el avalúo de bienes inmuebles declarados Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica* [Trabajo final de pregrado]. Universidad de Costa Rica, Costa Rica. https://cedi.ucr.ac.cr/tesis/IT/IT-8047.pdf

Rossitti, M., Oteri, A. M. y Torrieri, F. (2025). The social value of built heritage: An interdisciplinary discourse. *Built Heritage, 9*, 1-16. https://doi.org/10.1186/s43238-025-00173-4

Saba, M., Chanchí Golondrino, G. E. y Torres-Gil, L. K. (2023). A critical assessment of the current state and governance of the UNESCO cultural heritage site in Cartagena de Indias, Colombia. *Heritage, 6*(7), 5442-5468. https://doi.org/10.3390/heritage6070287

Sdino, L., Rosasco, P. y Novi, F. (2018). The evaluation of actions aimed at enhancing the cultural heritage: The case study of the Colosseum roofing. *Journal Valori e Valutazioni, 20*, 93-105. https://siev.org/wp-content/uploads/2020/02/20_09_Sdino-et-al_Eng.pdf

SGS Economics and Planning Pty Ltd. (2018). *The Value of Heritage: Summary Report*. Autor. https://assets.heritagecouncil.vic.gov.au/assets/Valuing_Victorias_Heritage_Summary_Report-compressed.pdf

Sudarto, S., Payamta, P. y Novita, H. E. A. (2025). Improving heritage asset accountability: The role of quantitative disclosure in local government financial reporting in Java (2023-2024). *International Journal of Environmental Sciences, 11*(8), 3491-3499. https://doi.org/10.64252/6xkhtp75

Sudrajat Martadinata y Tri Satriawansyah. (2025). Bridging heritage and finance: Systematic Insights into financial reporting for cultural assets. *Journal Scientific of Mandalika (JSM) E-ISSN 2745-5955 | P-ISSN 2809-0543, 6*(2), 265-281. https://doi.org/10.36312/10.36312/vol6iss2pp265-281

Villalobos, A. C. y del Campo, F. J. M. (2022). Valuación de inmuebles habitacionales con mercado inmobiliario poco dinámico: caso Encarnación de Díaz, Jalisco, México. *Anales de Investigación en Arquitectura, 12*(2), e307. https://doi.org/10.18861/ania.2022.12.2.3243

Villaseñor, I. (2011). El valor intrínseco del patrimonio cultural: ¿una noción aún vigente? *Intervención (México DF), 2*(3), 6-13.

Vinod, V., Sarkar, S. y Roy, S. (2025). From heritage valuation to evidence-based computational heritage town planning: Methodological development and application of the cultural heritage town development index. *Urban Science, 9*(12), 514. https://doi.org/10.3390/urbansci9120514

Wilhelmsson, M. y Roos, H. (2024). Age-related depreciation of older properties. *Journal of Property Research, 41*(1), 44-70. https://doi.org/10.1080/09599916.2023.2296442

Xie, Y. (2015). Confusion over accounting conservatism: A critical review. *Australian Accounting Review, 25*, 204-216. https://doi.org/10.1111/auar.12061

Zapata, O. L. (2023). Desafíos de la protección del patrimonio colombiano: el caso del municipio de Concepción. *Reflexión Política, 25*(52), 111-126. https://doi.org/10.29375/01240781.4686

Zavala, J. (2017). *Valuación de inmuebles históricos habitacionales: una mirada desde la economía y el patrimonio edificado* [Tesis de maestría]. Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, México. http://bibliotecavirtual.dgb.umich.mx:8083/xmlui/handle/DGB_UMICH/1605

Notas

* Artículo de investigación

Licencia Creative Commons CC BY 4.0

Cómo citar: González Salcedo, L. O. (2026). Aproximación académica a la valoración de bienes históricos y culturales en el sector público: el caso de un edificio universitario. *Cuadernos de Contabilidad*, 27. https://doi.org/10.11144/Javeriana.cc27.aavb