UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS

ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO PARA PREDIOS NO PH UBICADOS EN LA LOCALIDAD DE TEUSQUILLO EN LA UPZ 101 -TEUSAQUILLO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

NATHALY JHOANA PATIÑO CORAL

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS
FACULTAD DE INGENIERIA
BOGOTÁ D.C
2020

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS

ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO PARA PREDIOS NO PH UBICADOS EN LA LOCALIDAD DE TEUSQUILLO EN LA UPZ 101 -TEUSAQUILLO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

NATHALY JHOANA PATIÑO CORAL
GEOGRÁFA

DIRECTOR: Ing. Catastral HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
DOCENTE Y COORDINADOR DE LA ESPECIALIZACIÓN

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS
FACULTAD DE INGENIERIA
BOGOTÁ D.C
2020

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCION.....7
2. OBJETIVOS.....8
2.1. OBJETIVO GENERAL.....8
2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....8
3. MARCO LEGAL 8
4. MARCO GEOGRÁFICO 9
5. MARCO TEÓRICO 12
6. MARCO NORMATIVO.....12
7. METODOLOGÍA 13
7.1. ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS 13
7.2. ZONAS HOMOGÉNAS GEOECONÓMICAS 25
7.2.1 MÉTODOS VALUATORIOS APLICABLES 25
7.2.2. INVESTIGACIÓN INDIRECTA-ANÁLISIS DE MERCADO 25
7.2.3. CONSOLIDACIÓN, PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE INFROMACIÓN...25
7.2.3.1 UBICACIÓN DE PUNTOS DE MUESTREO.....26
7.2.3.2 MERCADO INMOBILIARIO.....27
7.2.3.3 CALCULO VALOR DEL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN……..34
7.2.3.3.1 DEPRECIACIÓN.....**37**
7.2.3.3.1.1 DEPRECIACIÓN BIENES NPH DE CONSERVACIÓN 37
7.2.3.3.1.2. DEPRECIACIÓN DE NPH POR FITTO Y CORVINI **41**
7.2.3.4 CALCULO DEL VALOR DEL METRO CUADRADO DE TERRENO.....43
7.2.3.5 CÁLCULO DE ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS 46
8. CONCLUSIONES 49
9. BIBLIOGRAFÍA. 50
10. ANEXOS.....51

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Localización UPZ 101 - Teusaquillo. 10
Ilustración 2. Localización infraestructura UPZ 101 - Teuasquillo. 11
Ilustración 3. Zonas homogéneas físicas descartadas para el estudio. 16
Ilustración 4. Zonas homogéneas físicas UPZ 101 - Teusaquillo. 23
Ilustración 5. Áreas actividad según normativo – Dto.492 de 2007……..……25
Ilustración 6. Localización puntos de muestreo. 27
Ilustración 7. Localización de mercado UPZ 101 - Teusaquillo. 28
Ilustración 8. Inventario de bienes de intrés cultural UPZ 101 - Teusaquillo. 38
Ilustración 9. Zonas homogéneas geoeconómica NPH UPZ Teusaquillo 48

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Zonas homogéneas físicas descartadas para el estudio. 17
Tabla 2. Zonas homogéneas físcas UPZ Teusaquillo. 20
Tabla 3. Mercado inmobiliario 29
Tabla 4. Presupuesto tipo 1 NPH. 35
Tabla 5. Presupuesto tipo 2 NPH conservación. 36
Tabla 6. Tabla depreciación según Heidecke. 39
Tabla 7. Cálculo del CRD para NPH de conservación. 41
Tabla 8. Cálculo del CRD para NPH. 43
Tabla 9. Valor del metro cuadrado de terreno NPH de conservación 44
Tabla 10. Valor del metro cudrado de terreno en NPH 45
Tabla 11. Procesamiento de datos puntos de investigación 46
Tabla 12. Zonas homogéneas físcas UPZ Teusaquillo. 47

LISTA DE ANEXOS

Anexo 1. Presupuesto detallado tipo 1 NPH conservación. 50
Anexo 2. Presupuesto detallado tipo 2 NPH.....54

1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de carácter académico consistió en aplicar los procedimientos técnicos para determinar el valor del suelo para los predios NO PH ubicados en la localidad de Teusaquillo en la UPZ 101 -Teusaquillo de la ciudad de Bogotá., consistentes en la utilización de las zonas Homogéneas Físicas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para la posterior elaboración de Zonas Homogéneas Geoeconómicas, con el propósito de generar polígonos que permitan identificar por sectores el valor del suelo para predios NO PH.

Este documento toma como base para el análisis de las zonas homogéneas físicas y la elaboración de zonas geoeconómicas la metodología desarrollada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi “Elaboración del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario por Tipo de Construcción” y como documento de apoyo adicional la “Guía Práctica Zonas Homogéneas Físicas Urbanas para Bogotá, D.C., 2013” y “Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas Urbanas, 2015”. desarrollada por el Ingeniero José Silva Herrera, docente de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Se visitaron en terreno aquellos predios que fueron seleccionados como puntos de investigación para posteriormente determinar el valor del terreno y de la construcción, dentro de los cuales se identificaron aquellos que corresponden a bienes de conservación y que por lo tanto para evaluar la pérdida del valor de las construcciones se depreciaron solo por su correspondiente estado de conservación. Para el resto de las construcciones para el cálculo de la depreciación se utilizó la tabla de Fitto y Corvini, la cual tiene en cuenta la edad y el estado de conservación.

La dinámica que presenta el sector con respecto al mercado inmobiliario es diversa a razón de los diferentes usos que puede tener una vivienda, tales como comercial, residencial y dotacional, dado a que la UPZ Teusaquillo en gran parte corresponde a Actividad Central, según el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá UPZ, situación que además se ve reflejada en los polígonos de las Zonas Homogéneas Física suministrados por la Unidad de Catastro Distrital.

2. OBJETIVOS

2.1 OBJETIVO GENERAL

Determinar el valor del suelo para predios NPH ubicados en la localidad de Teusaquillo, en la Unidad de Planeamiento Zonal 101 Teusaquillo de la ciudad de Bogotá.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Descripción zonas homogéneas físicas.
- Determinación de las zonas homogéneas geoeconómicas.
  - Métodos para determinar el avalúo.
  - Procesamiento de la información.
  - Elaboración de las zonas homogéneas geoeconómicas.

3. MARCO LEGAL

Ley 14 de 1983 "Por la cual se establecen los fiscos de las entidades territoriales y dictan otras disposiciones".

Ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989". Artículo 5 " El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales".

Resolución 620 de 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".

Decreto 1170 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística". Artículo 2.2.2.3.6 "Zona o subzona Geoeconómica Homogénea. Como zona o subzona geoeconómica se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares en cuanto a:

1. Topografía
2. Normas urbanísticas
3. Servicios públicos domiciliarios
4. Redes de infraestructura vial
5. Tipología de las construcciones

Resolución 070 del 2011 "Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral".

4 MARCO GEOGRÁFICO

La localidad de Teusaquillo, es la localidad número 13 y se encuentra en el centro occidente de la ciudad de Bogotá, creada mediante acuerdo 26 de 1972, limita al noroccidente con las localidades de Fontibón y Engativá, al nororiente con la localidad de barrios Unidos, por el oriente con las localidades de Chapinero y Santa Fe y al sur occidente con las localidades de Mártires y Puente Aranda. Esta localidad está conformada por 6 Unidades de Planeación Zonal: 100 – Galerías, 101 – Teusaquillo, 104 – Parque Simón Bolívar, 106 – La Esmeralda, 107 – Quinta Paredes, 109 Ciudad Salitre Oriental y cuenta con 31 barrios.

"Las localidades de Bogotá están divididas en Unidades de Planeamiento Zonal – UPZ- las cuales, de acuerdo al POT, tienen como propósito definir y precisar el planeamiento del suelo urbano, respondiendo a la dinámica productiva de la ciudad y a su inserción en el contexto regional, involucrando a los actores sociales en la definición de los aspectos de ordenamiento y control normativo a escala zonal.

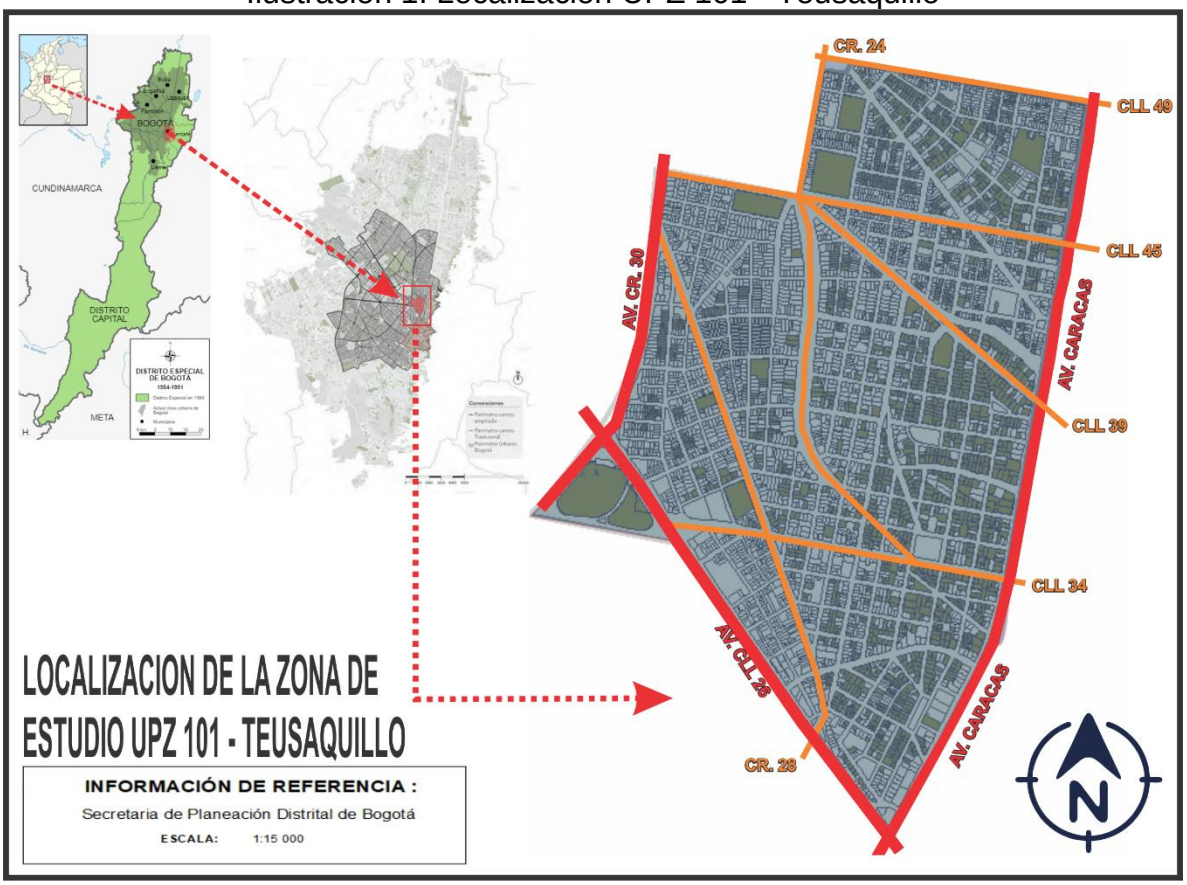
La UPZ Teusaquillo, área de trabajo del presente estudio, se localiza al suroriente de la localidad. Tiene una extensión de 235,7 hectáreas, equivalentes al 16,6% del total del área de las UPZ de la localidad. Limita por el norte con la UPZ Galerías; por el oriente con las UPZ Chapinero, de la localidad con el mismo nombre y Sagrado Corazón, de la localidad de Santa Fe; por el sur con la UPZ La Sabana, de la localidad de Santa Fe, y por el occidente, con las UPZ Parque Simón Bolívar – CAN y Quinta Paredes".[1]

La UPZ Teusaquillo está ubicada en un área de topografía plana en estrato 4, adicionalmente tiene una relevancia especial por su riqueza arquitectónica.

Con respecto a su estructura ecológica se encuentra según el Decreto 492 de 2007. Artículo 19. El canal del río Arzobispo, río que nace en los Cerros orientales, es canalizado a partir de la Carrera quinta con calle 39 y atraviesa los barrios Santa Teresita, La Magdalena, La Soledad, Palermo y Belalcázar, en un tramo de aproximadamente 1,8 kilómetros. Dicho canal mantiene su nombre hasta la carrera 30 o Avenida Norte Quito Sur, NQS.

[1] MONOGAFÍA 2017 Diagnóstico de los principales aspectos territoriales, de infraestructura, demográficos y socioeconómicos Teusaquillo LOCALIDAD 13 -SECRETARIA DE PLANEACIÓN-ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ-2017.

Ilustración 1. Localización UPZ 101 - Teusaquillo



En la Unidad de Planeamiento Zonal Teusaquillo se encuentra infraestructura de importancia como:

Clínica Nueva

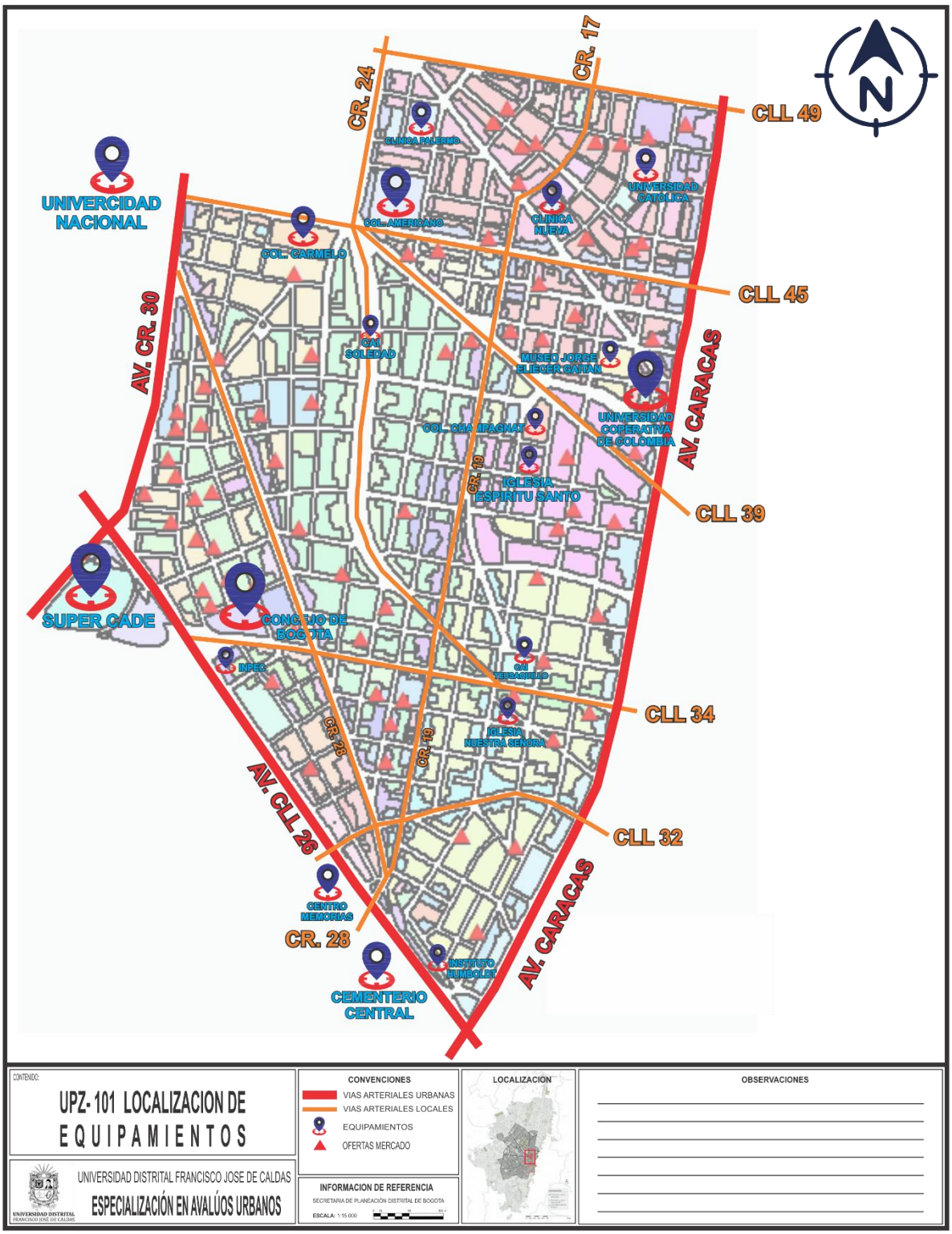
Clínica Los Fundadores

Universidad ECCI

Universidad Cooperativa de Colombia

Universidad Católica, entre otros.

Ilustración 2. Localización de Equipamientos UPZ 101 - Teusaquillo



5 MARCO TEÓRICO

El presente trabajo toma como marco teórico los manuales y las normas aplicables para determinar Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el manual del Ingeniero José Silva Herrera, docente de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas en los documentos "Guía Práctica Zonas Homogéneas Físicas Urbanas para Bogotá, D.C., 2013" y "zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas Urbanas, 2015".

6 MARCO NORMATIVO

Decreto 190 de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003". Artículo 43. Instrumentos de Planeamiento. "…Son instrumentos de planeamiento, los siguientes: Los planes maestros, los planes de ordenamiento zonal, los planes zonales, las unidades de planeamiento zonal – UPZ…".

Artículo 49. Unidades de Planeamiento Zonal – UPZ. "La Unidad de Planeamiento Zonal – UPZ, tiene como propósito definir y precisar el planeamiento del suelo urbano, respondiendo a la dinámica productiva de la ciudad y a su inserción en el contexto regional, involucrando a los actores sociales en la definición de aspectos de ordenamiento y control normativo a escala zonal".

Decreto 492 del 26 de octubre de 2007 "Por el cual se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro – PZCB – y las fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal – UPZ – 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo".

Decreto 791 del 28 de diciembre de 2017 2007 "Por medio del cual se modifica parcialmente la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro – PZCB – y las fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal – UPZ – 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo".

Decreto 606 del 26 de julio de 2001 "Por medio del cual se adopta el inventario de algunos bienes de Interés Cultural, se define la reglamentación de las mismas y se dictan otras disposiciones".

7 METODOLOGÍA

7.1 ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS. Según la resolución 0070 del 4 de febrero del 2011 “Son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierras, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes”.

Se realizo actividades preliminares como la gestión ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital para la consecución de la cartografía y normatividad vigente de la UPZ Teusaquillo; la gestión ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro para la consecución de la base catastral y las zonas homogéneas físicas, en las cuales se tiene en cuenta las siguientes variables:

Variable I

I CLASE SE SUELO	
5	URBANO
6	URBANO NO PROTEGIDO

Variable II

II AREAS DE ACTIVIDAD POT DECRETO 190 DE 2004			
RESIDENCIAL		**DOTACIONAL**	
21	Zona residencial neta	31	Equipamientos colectivos
22	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	32	Equipamientos deportivos y recreativos
23	Zona residencial con actividad económica en la vivienda	33	Servicios urbanos básicos
		34	Parques
COMERCIO Y SERVICIOS		**CENTRAL**	
41	De servicios empresariales	51	Centro tradicional
42	De servicios empresariales e industriales	52	Núcleos tradiconales
43	Especial de servicios	**MINERA**	
44	De servicios al automóvil	81	Parques minero industrial
45	De comercio cualificado	82	Áreas de suspensión de actividad minera
46	De comercio aglomerado	**INDUSTRIAL**	
47	Comercio pesado	71	Industrial
48	Grandes superficies comerciales		
URBANA INTEGRAL			
61	Residencial		
62	Multiple		
63	Industrial y de servicios		

Variable III

III TRATAMIENTOS URBANISTICOS (DECRETO 190 DE 2004)			
DE DESARROLLO		**DE CONSOLIDACION**	
11	De desarrollo	21	Urbanistica
12	Áreas de recuperación geomorfológica	22	Con densificación moderada
13	Áreas de sectores especiales	23	Con cambio de patrón
		24	De sectores urbanos especiales
RENOVACIÓN URBANA		**DE CONSERVACIÓN**	
31	De desarrollo	41	Sectores de interés cultural
32	De reactivación	42	Inmuebles de interés cultural
33	De redesarrollo o reactivación	43	Monumentos conmemorativos
SUELO DE PROTECCION		44	Caminos históricos
65	Zonas de alto riesgo no mitigable	45	Sectores antiguos
66	Zonas para la construcción de plantas de tto.	**PARQUES URBANOS**	
67	Zona de expansión del relleno sanitario	75	Parques de escala metropolitana
SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS DISTRITO CAPITAL		76	Parques de escala zonal
70	Áreas de manejo especial nacionales	**CORREDORES ECOLÓGICOS**	
71	Áreas de manejo especial regionales	77	Corredor ecológico de ronda
72	Santuario distrital de fauna y flora	78	Corredor ecológico vial
73	Área forestal distrital	**ÁREA DE MANEJO ESPECIAL DEL RIO BOGOTÁ**	
74	Parque ecológico distrital	81	Ronda hidraúlica del río Bogotá
		82	Zona de manejo y preservación ambiental del río Bogotá

IV Variable

IV TOPOGRAFÍA	
Plana	0 a menos del 7%
Inclinada	7 amenos del 14%
Empinada	14% o más

V Variable

V. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS			
0	Sin servicios	0	Sin servicio
		1	Ausencia de servicios
1	Básicos incompletos	1	Alcantarillado y energía eléctrica
		2	Acueducto y alcantarillado
		3	Acueducto y energía eléctrica
		4	Solo acueducto
		5	Solo alcantarillado
		6	Solo energía eléctrica
2	Básicos	1	Acueducto, alcantarillado y energía eléctrica
3	Básicos más un complementario	1	Teléfono
		2	Gas natural
		3	Alumbrado público
4	Básicos más dos complementarios	1	Teléfono y gs natural
		2	Teléfono y alumbrado público
		3	Gas natural y lumbrado público
5	Básicos más tres complementarios	1	Teléfono, gas natural y alumbrado público

VI Variable

VI. VIAS			
CLASE DE VIA		ESTADO DE LAS VÍAS	
1	Sin vias	0	Sin vías
2	Peatonales sin pavimentar	1	Malo
3	Peatonales pavimentadas	2	Regular
4	Vehiculares sin pavimentar	3	Bueno
5	Vehiculaes pavimentadas	4	Excelente
INFLUENCIA DE LAS VÍAS			
0	Sin vias		
1	Vía local		
2	Vía zonal o intermedia		
3	Arterial complementario		
4	Arterial básico o principal		

VII Variable

VII ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL INMUEBLE	
0	No edificado
1	Residencial
2	Comercial y de servicios
3	Industrial
4	Equipamientos
5	Espacio público
6	Recreacional y deportivo

VIII Variable

VIII TIPO SEGÚN ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL INMUEBLE					
NO EDIFICADOS		EQUIPAMIENTOS			
1	Urbanizable no urbanizado	1	Colectivo educación		
2	Urbano no construido	2	Colectivo salud		
3	No urbanizable	3	Colectivo cultura y bienestar social		
COMERCIAL Y DE SERVICIOS		4	Serv. Urbanos básicos servicios de la administración pública		
1	Vecinal	5	Colectivo culto		
2	Zonal	6	Serv. Urbanos básicos abaste. alimentos y seg. alimentaria		
3	Urbano	7	Servicios urbanos básicos recintos feriales		
4	Metropolitano	8	Servicios urbanos básicos cementerios y servicios funerarios		
ESPACIO PÚBLICO		9	Servicios públicos de transporte		
1	Espacio público vial	0	Ser. Urbanos básicos seguridad ciudadana, defensa y justicia		
2	Espacio púb. de zonas verdes	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL	
3	Espacio público de parques	1	Tipo 1	1	Industria extractiva
4	Otros espacios públicos	2	Tipo 2	2	Industria transformadora
RECREACIONAL Y DEPORTIVO		3	Tipo 3	3	Talleres
1	Parques	4	Tipo 4	4	Bodegas de almacenamiento
2	Clubes y parques privados	5	Tipo 5		
3	Instalaciones deportivas	6	Tipo 6		

Una vez revisada la información acerca de Zonas Homogéneas Físicas para la UPZ 101 Teusaquillo, se identificaron 99 zonas, sin embargo, para efectos del presente trabajo no se tendrá en cuenta aquellas relacionadas con clase de suelo urbano protegido y con respecto a la clase de suelo urbano NO protegido, se omitirá las áreas de actividad dotacional, dentro de la cual se encuentran equipamientos colectivos, deportivos y recreativos, servicios urbanos básicos y parques, (Ver ilustración No. 3), que corresponden a las variables descritas en la tabla No. 1.

Ilustración 3. Zonas Homogéneas Físicas Descartadas para el estudio

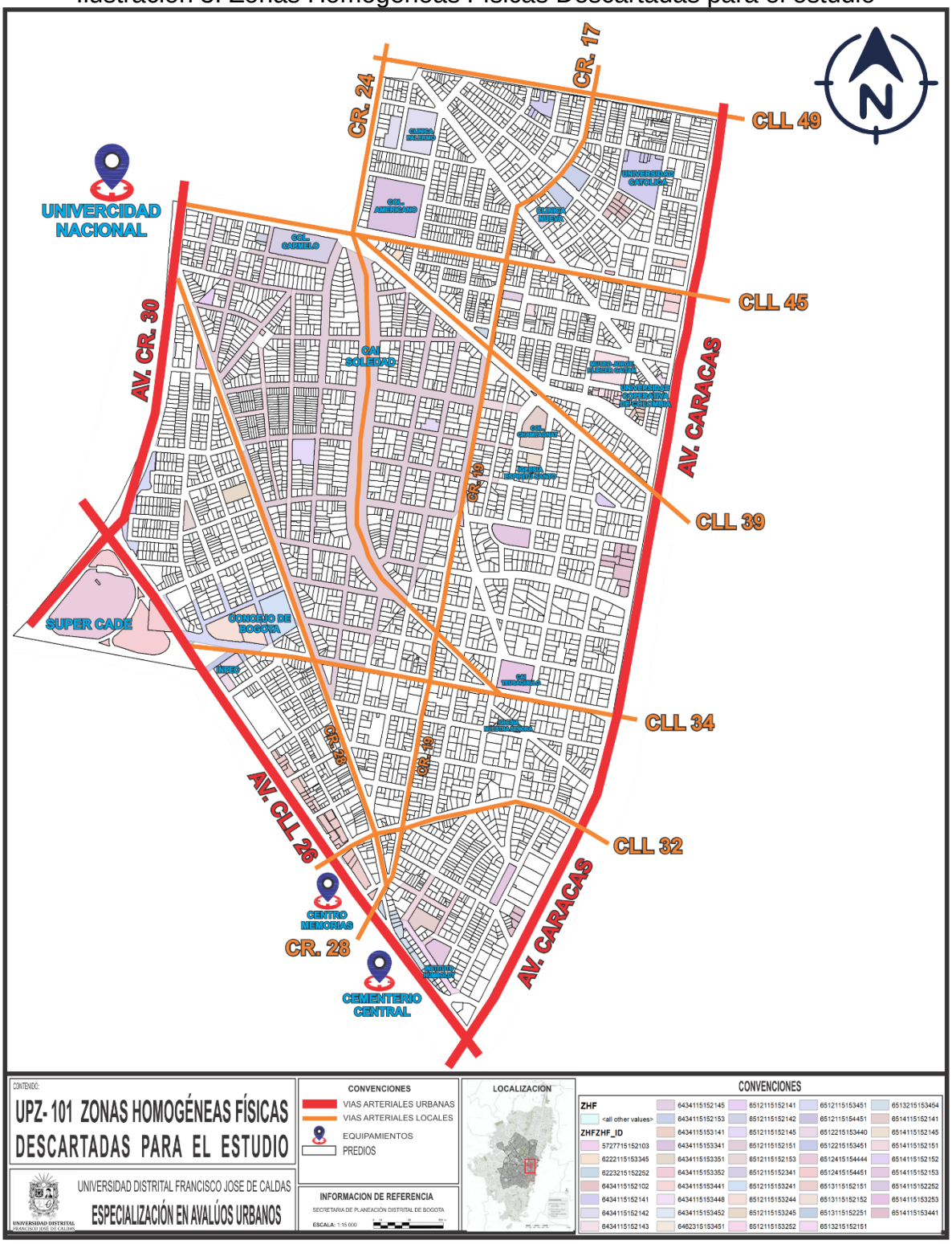

CR. 17
CR. 24
CLL 49
CLL 45
CLL 39
CLL 34
CLL 32
AV. CR. 30
AV. CARACAS
AV. CLL 26
CR. 28
CR. 19
UNIVERCIDAD NACIONAL
CAI SOLEDAD
SUPER CADE
CONCEJO DE BOGOTA
INCES
CENTRO MEMORIAS
CEMENTERIO CENTRAL
UNIVERSIDAD CATOLICA
CLINICA VALDERRAMA
CLINICA COLSANITAS
CLINICA SHAIO
CLINICA MARLY
CLINICA REMEDIOS
CLINICA SAN RAFAEL
CLINICA SAN PEDRO CLAVER
CLINICA SAN JUAN DE DIOS
CLINICA SAN ANTONIO
CLINICA SAN ANTONIO
CLINICA SAN ANTONIO

Tabla 1 Zonas Homogéneas Físicas descartadas para el estudio

VARIABLE 3	VARIABLE 4	VARIABLE 5		VARIABLE 6			VARIABLE 7	VARIABLE 8
TRATAMIENTOS URBANISTICOS	TOPOGRAFÍA	SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS		VIAS			ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL INMUEBLE	TIPO SEGÚN ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL INMUEBLE
77	1	5	1	5	2	1	0	3
CORREDOR ECOLÓGICO DE RONDA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	NO EDIFICADO	NO URBANIZABLE
77	1	5	1	5	2	1	5	1
CORREDOR ECOLÓGICO DE RONDA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÚBLICO VIAL
21	1	5	1	5	3	3	4	5
URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	ARTERIAL COMPLEMENTARIO	EQUIPAMIENTOS	COLECTIVO CULTO
32	1	5	1	5	2	2	5	2
DE REACTIVACIÒN	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÚBLICO VIAL
41	1	5	1	5	2	1	0	2
SECTORES DE INTERES CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	NO EDIFICADO	URBANIZADO NO CONSTRUIDO
41	1	5	1	5	2	1	4	1
SECTORES DE INTERES CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	EQUIPAMIENTOS	COLECTIVO EDUCACIÒN
41	1	5	1	5	2	1	4	2
SECTORES DE INTERES CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	EQUIPAMIENTOS	COLECTIVO EDUCACIÒN
41	1	5	1	5	2	1	4	3
SECTORES DE INTERES CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	EQUIPAMIENTOS	COLECTIVO SALUD
41	1	5	1	5	2	1	4	5
SECTORES DE INTERES CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	EQUIPAMIENTOS	COLECTIVO CULTURAL Y BIENESTAR SOCIAL
41	1	5	1	5	2	1	5	3
SECTORES DE INTERES CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÙBLICO DE ZONAS VERDES
41	1	5	1	5	3	1	4	1
SECTORES DE INTERES CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	VIAL LOCAL	EQUIPAMIENTOS	COLECTIVO EDUCACIÒN
41	1	5	1	5	3	3	4	1
SECTORES DE INTERES CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	ARTERIAL COMPLEMENTARIO	EQUIPAMIENTOS	COLECTIVO EDUCACIÒN
41	1	5	1	5	3	3	5	1
SECTORES DE INTERES CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	ARTERIAL COMPLEMENTARIO	ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÚBLICO VIAL
41	1	5	1	5	3	3	5	2
SECTORES DE INTERES CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	ARTERIAL COMPLEMENTARIO	ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÙBLICO DE ZONAS VERDES
41	1	5	1	5	3	4	4	1
SECTORES DE INTERES CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	ARTERIAL BÀSICO O PRINCIPAL	EQUIPAMIENTOS	COLECTIVO EDUCACIÒN
41	1	5	1	5	3	4	4	8
SECTORES DE INTERES CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	ARTERIAL BÀSICO O PRINCIPAL	EQUIPAMIENTOS	COLECTIVO CULTO
41	1	5	1	5	3	4	5	2
SECTORES DE INTERES CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	ARTERIAL BÀSICO O PRINCIPAL	ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÙBLICO DE ZONAS VERDES
23	1	5	1	5	3	4	5	1
CON CAMBIO DE PATRÒN	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	ARTERIAL BÀSICO O PRINCIPAL	ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÚBLICO VIAL
21	1	5	1	5	2	1	4	1
URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	EQUIPAMIENTOS	COLECTIVO EDUCACIÒN

51	21	1	5	1	5	2	1	4	2
CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	EQUIPAMIENTOS	COLECTIVO SALUD
51	21	1	5	1	5	2	1	4	5
CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	EQUIPAMIENTOS	COLECTIVO CULTO
51	21	1	5	1	5	2	1	5	1
CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÚBLICO VIAL
51	21	1	5	1	5	2	1	5	3
CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	ESPACIO PÚBLICO	ESPACIÒ PUBLICO DE PARQUES
51	21	1	5	1	5	2	3	4	1
CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	ARTERIAL COMPLEMENTARIO	EQUIPAMIENTOS	COLECTIVO EDUCACIÒN
51	21	1	5	1	5	3	2	4	1
CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	EQUIPAMIENTOS	COLECTIVO EDUCACIÒN
51	21	1	5	1	5	3	2	4	4
CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	EQUIPAMIENTOS	SERVICIOS URBANOS BÀSICOS SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÒN PÙBLICA
51	21	1	5	1	5	3	2	4	5
CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	EQUIPAMIENTOS	COLECTIVO CULTO
51	21	1	5	1	5	3	2	5	2
CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÙBLICO DE ZONAS VERDES
51	21	1	5	1	5	3	4	5	1
CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	ARTERIAL BÀSICO O PRINCIPAL	ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÚBLICO VIAL
51	21	1	5	1	5	4	4	5	1
CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	EXCELENTE	ARTERIAL BÀSICO O PRINCIPAL	ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÚBLICO VIAL
51	22	1	5	1	5	3	4	4	0
CENTRO TRADICIONAL	CON DENSIFICACIÒN MODERADA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	ARTERIAL BÀSICO O PRINCIPAL	EQUIPAMIENTOS	SERVICIOS URBANOS BÀSICOS CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS
51	24	1	5	1	5	4	4	4	4
CENTRO TRADICIONAL	DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	EXCELENTE	ARTERIAL BÀSICO O PRINCIPAL	EQUIPAMIENTOS	SERVICIOS URBANOS BÀSICOS SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÒN PÙBLICA
51	24	1	5	1	5	4	4	5	1
CENTRO TRADICIONAL	DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	EXCELENTE	ARTERIAL BÀSICO O PRINCIPAL	ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÚBLICO VIAL
51	31	1	5	1	5	2	1	5	1
CENTRO TRADICIONAL	DE REDESARROLLO	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÚBLICO VIAL
51	31	1	5	1	5	2	1	5	2
CENTRO TRADICIONAL	DE REDESARROLLO	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÚBLICO DE ZONAS VERDES
51	31	1	5	1	5	2	2	5	1
CENTRO TRADICIONAL	DE REDESARROLLO	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÚBLICO VIAL
51	32	1	5	1	5	2	1	5	1
CENTRO TRADICIONAL	DE REACTIVACIÒN	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÚBLICO VIAL
51	32	1	5	1	5	3	4	5	4
CENTRO TRADICIONAL	DE REACTIVACIÒN	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	ARTERIAL BÀSICO O PRINCIPAL	ESPACIO PÚBLICO	OTROS ESPACIOS PÙBLICOS
51	41	1	5	1	5	2	1	4	1
CENTRO TRADICIONAL	SECTORES DE INTERÈS CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	EQUIPAMIENTOS	COLECTIVO EDUCACIÒN
51	41	1	5	1	5	2	1	4	5
CENTRO TRADICIONAL	SECTORES DE INTERÈS CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	EQUIPAMIENTOS	COLECTIVO CULTO
51	41	1	5	1	5	2	1	5	1
CENTRO TRADICIONAL	SECTORES DE INTERÈS CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÚBLICO VIAL
51	41	1	5	1	5	2	1	5	2
CENTRO TRADICIONAL	SECTORES DE INTERÈS CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÙBLICO DE ZONAS VERDES

51	41	1	5	1	5	2	1	5	3
CENTRO TRADICIONAL	SECTORES DE INTERÈS CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	ESPACIO PÚBLICO	ESPACIÒ PUBLICO DE PARQUES
51	41	1	5	1	5	2	2	5	2
CENTRO TRADICIONAL	SECTORES DE INTERÈS CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	ESPACIO PÚBLICO	ESPACIO PÙBLICO DE ZONAS VERDES
51	41	1	5	1	5	3	2	5	3
CENTRO TRADICIONAL	SECTORES DE INTERÈS CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	ESPACIO PÚBLICO	ESPACIÒ PUBLICO DE PARQUES
51	41	1	5	1	5	3	4	4	1
CENTRO TRADICIONAL	SECTORES DE INTERÈS CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	ARTERIAL BÀSICO O PRINCIPAL	EQUIPAMIENTOS	COLECTIVO EDUCACIÒN

Las Zonas Homogéneas Físicas a tener en cuenta para el presente estudio; después de realizado el filtro correspondiente son 54 relacionadas a continuación.

Tabla 2. Zonas Homogéneas Físicas UPZ Teusaquillo

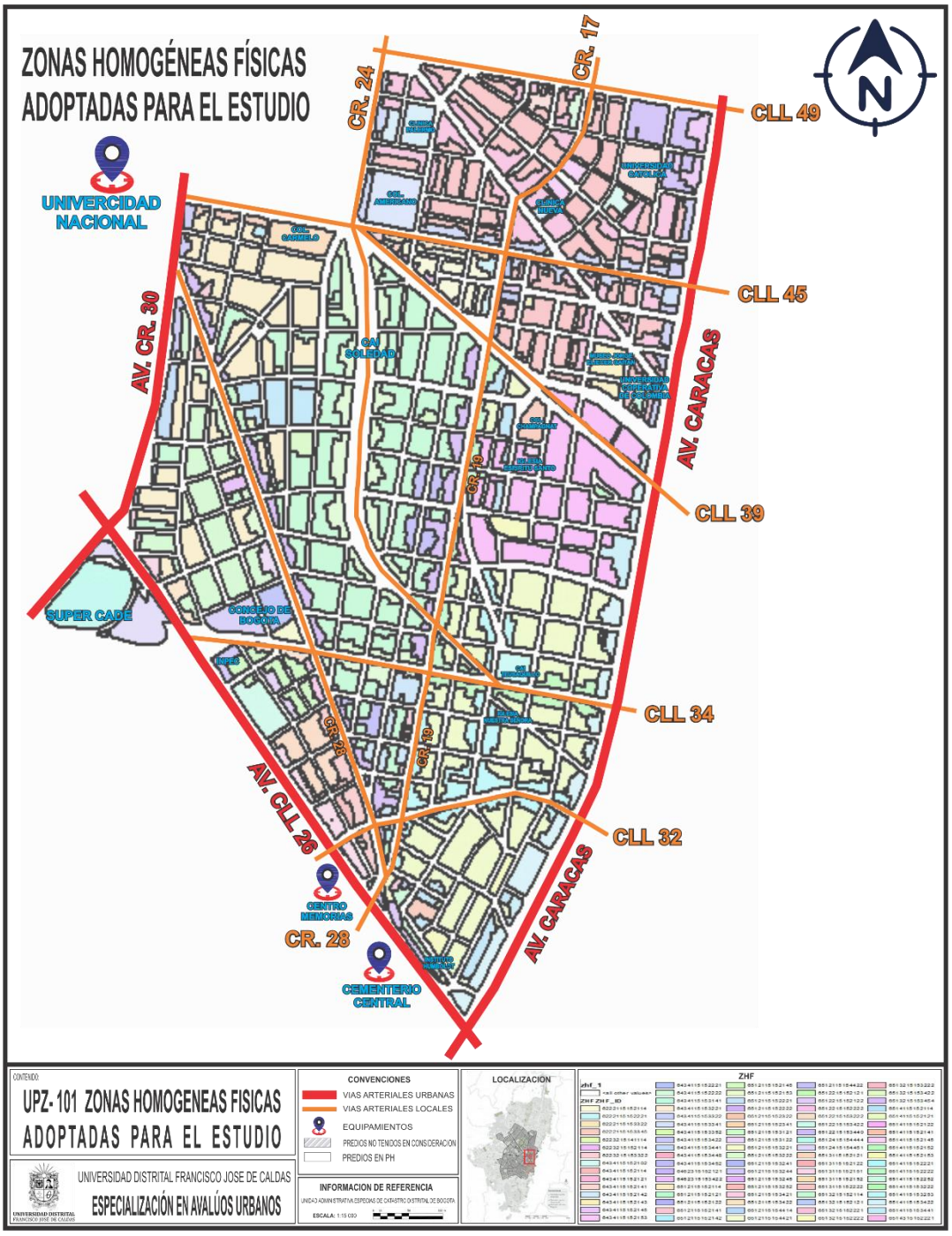
VARIABLE 1	VARIABLE 2	VARIABLE 3	VARIABLE 4	VARIABLE 5		VARIABLE 6			VARIABLE 7	VARIABLE 8
CLASE DE SUELO	AREAS DE ACTIVIDAD	TRATAMIENTOS URBANISTICOS	TOPOGRAFÍA	SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS		VIAS			ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL INMUEBLE	TIPO SEGÚN ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL INMUEBLE
6	**22**	**21**	**1**	**5**	**1**	**5**	**2**	**1**	**1**	**4**
URBANO NO PROTEGIDO	ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	RESIDENCIAL	TIPO 4
6	**22**	**21**	**1**	**5**	**1**	**5**	**2**	**2**	**2**	**1**
URBANO NO PROTEGIDO	ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	VECINAL
6	22	21	1	5	1	5	3	3	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	ARTERIAL COMPLEMENTARIO	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	22	32	1	5	1	4	1	1	1	4
URBANO NO PROTEGIDO	ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	DE REACTIVACIÒN	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES SIN PAVIMENTAR	MALO	VIAL LOCAL	RESIDENCIAL	TIPO 4
6	22	32	1	5	1	5	2	1	1	4
URBANO NO PROTEGIDO	ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	DE REACTIVACIÒN	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	RESIDENCIAL	TIPO 4
6	22	32	1	5	1	5	3	3	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	DE REACTIVACIÒN	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	ARTERIAL COMPLEMENTARIO	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	43	41	1	5	1	5	2	1	0	2
URBANO NO PROTEGIDO	ESPECIAL DE SERVICIOS	SECTORES DE INTERES CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	NO EDIFICADO	URBANIZADO NO CONSTRUIDO
6	43	41	1	5	1	5	2	1	1	4
URBANO NO PROTEGIDO	ESPECIAL DE SERVICIOS	SECTORES DE INTERES CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	RESIDENCIAL	TIPO 4
6	43	41	1	5	1	5	2	1	2	1
URBANO NO PROTEGIDO	ESPECIAL DE SERVICIOS	SECTORES DE INTERES CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	VECINAL
6	43	41	1	5	1	5	2	2	2	1
URBANO NO PROTEGIDO	ESPECIAL DE SERVICIOS	SECTORES DE INTERES CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	VECINAL
6	43	41	1	5	1	5	2	2	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	ESPECIAL DE SERVICIOS	SECTORES DE INTERES CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	43	41	1	5	1	5	3	2	2	1
URBANO NO PROTEGIDO	ESPECIAL DE SERVICIOS	SECTORES DE INTERES CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	VECINAL
6	43	41	1	5	1	5	3	3	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	ESPECIAL DE SERVICIOS	SECTORES DE INTERES CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	ARTERIAL COMPLEMENTARIO	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	43	41	1	5	1	5	3	4	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	ESPECIAL DE SERVICIOS	SECTORES DE INTERES CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	ARTERIAL BÀSICO O PRINCIPAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL

6	46	23	1	5	1	5	2	1	2	1
URBANO NO PROTEGIDO	DE COMERCIO AGLOMERADO	CON CAMBIO DE PATRÒN	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	VECINAL
6	46	23	1	5	1	5	3	4	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	DE COMERCIO AGLOMERADO	CON CAMBIO DE PATRÒN	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	ARTERIAL BÀSICO O PRINCIPAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	51	21	1	5	1	5	2	1	1	4
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	RESIDENCIAL	TIPO 4
6	51	21	1	5	1	5	2	1	2	1
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	VECINAL
6	51	21	1	5	1	5	2	1	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	51	21	1	5	1	5	2	2	2	1
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	VECINAL
6	51	21	1	5	1	5	2	2	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	51	21	1	5	1	5	2	3	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	ARTERIAL COMPLEMENTARIO	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	51	21	1	5	1	5	3	1	2	1
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	VIAL LOCAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	VECINAL
6	51	21	1	5	1	5	3	1	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	VIAL LOCAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	51	21	1	5	1	5	3	2	2	1
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	VECINAL
6	51	21	1	5	1	5	3	2	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	51	21	1	5	1	5	3	4	2	1
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	ARTERIAL BÀSICO O PRINCIPAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	VECINAL
6	51	21	1	5	1	5	3	4	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	ARTERIAL BÀSICO O PRINCIPAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	51	21	1	5	1	5	4	4	1	4
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	EXCELENTE	ARTERIAL BÀSICO O PRINCIPAL	RESIDENCIAL	TIPO 4
6	51	21	1	5	1	5	4	4	2	1
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	EXCELENTE	ARTERIAL BÀSICO O PRINCIPAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	VECINAL
6	51	21	1	5	1	5	4	4	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	URBANISTICA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	EXCELENTE	ARTERIAL BÀSICO O PRINCIPAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	51	22	1	5	1	5	2	1	2	1
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	CON DENSIFICACIÒN MODERADA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	VECINAL
6	51	22	1	5	1	5	2	1	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	CON DENSIFICACIÒN MODERADA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL

6	51	22	1	5	1	5	2	2	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	CON DENSIFICACIÒN MODERADA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	51	22	1	5	1	5	3	2	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	CON DENSIFICACIÒN MODERADA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	51	22	1	5	1	5	3	4	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	CON DENSIFICACIÒN MODERADA	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	ARTERIAL BÀSICO O PRINCIPAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	51	31	1	5	1	5	2	1	2	1
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	DE REDESARROLLO	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	VECINAL
6	51	31	1	5	1	5	2	1	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	DE REDESARROLLO	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	51	31	1	5	1	5	2	2	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	DE REDESARROLLO	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	51	32	1	5	1	5	2	1	1	4
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	DE REACTIVACIÒN	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	RESIDENCIAL	TIPO 4
6	51	32	1	5	1	5	2	1	2	1
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	DE REACTIVACIÒN	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	VECINAL
6	51	32	1	5	1	5	2	2	2	1
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	DE REACTIVACIÒN	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	VECINAL
6	51	32	1	5	1	5	2	2	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	DE REACTIVACIÒN	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	51	32	1	5	1	5	3	2	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	DE REACTIVACIÒN	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	51	32	1	5	1	5	3	4	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	DE REACTIVACIÒN	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	ARTERIAL BÀSICO O PRINCIPAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	51	41	1	5	1	5	2	1	1	4
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	SECTORES DE INTERÈS CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	RESIDENCIAL	TIPO 4
6	51	41	1	5	1	5	2	1	2	1
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	SECTORES DE INTERÈS CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	VECINAL
6	51	41	1	5	1	5	2	1	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	SECTORES DE INTERÈS CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL LOCAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	51	41	1	5	1	5	2	2	2	1
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	SECTORES DE INTERÈS CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	VECINAL
6	51	41	1	5	1	5	2	2	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	SECTORES DE INTERÈS CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	51	41	1	5	1	5	3	2	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	SECTORES DE INTERÈS CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL

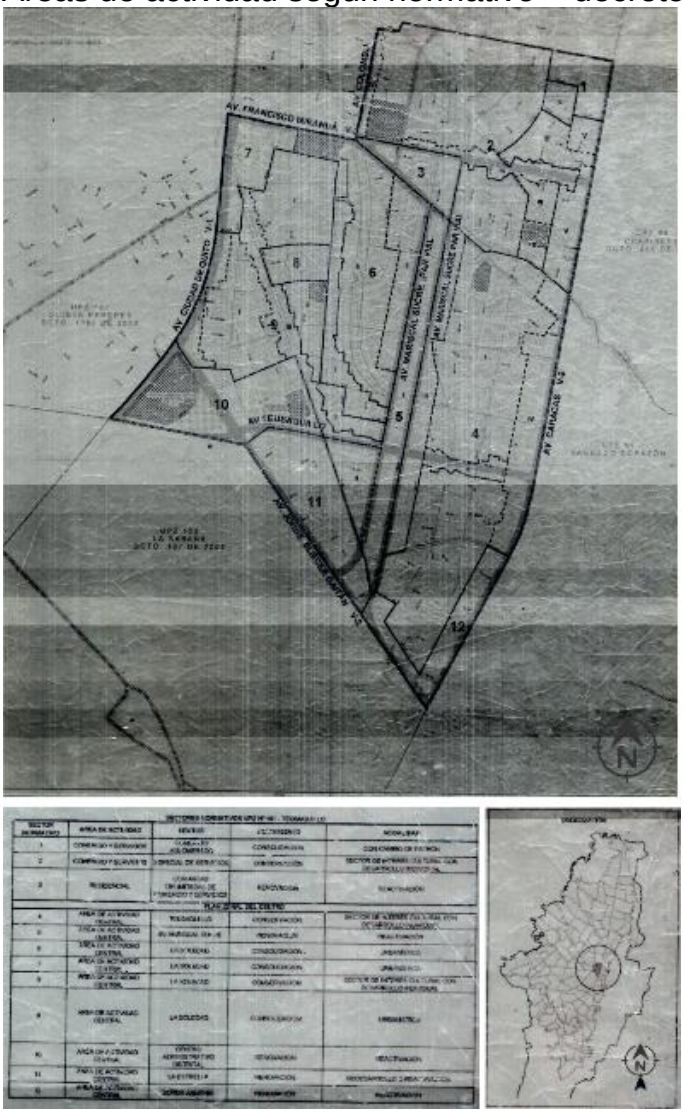
6	51	41	1	5	1	5	3	4	2	2
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	SECTORES DE INTERÈS CULTURAL	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	BUENO	ARTERIAL BÀSICO O PRINCIPAL	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL
6	51	43	1	5	1	5	2	2	2	1
URBANO NO PROTEGIDO	CENTRO TRADICIONAL	MONUMENTOS CONMEMORATIVOS Y OBJETOS ARTÌSTICOS	PLANA	BÁS. MÁS 3 COMPLEMENTARIOS	TELEFONO, GAS NATURAL Y ALUMBRADO PÚBLICO	VEHICULARES PAVIMENTADAS	REGULAR	VIAL ZONAL O INTERMEDIA	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	ZONAL

Ilustración 4. Zonas Homogéneas Físicas UPZ 101 – Teusaquillo



Es importante tener en cuenta que los predios de la UPZ 101 Teusaquillo correponden en su mayoria a predios con **ACTIVIDAD CENTRAL,** la cual según el artículo 337 del Decreto Distrital 619 del 2000, es la que designa el suelo del Centro Tradicional de la ciudad y de los núcleos fundacionales de los muncipios anexados, para la localización de actividades que responden a las funciones de carácter central que cumplen dentro del modelo de ordenamiento rerritorial. Allí conviven usos de vivienda, comercio, servicios y dotacionales, configurando sectores específicos. El área correspondiente a la UPZ Teusaquillo corresponde en gran parte a esta área de actividad (Ver ilustración No. 5).

Ilustración 5. Áreas de actividad según normativo – decreto 492 de 2007



7.2. ZONAS HOMOGENEAS GEO-ECONOMICAS (ZHG). Según la resolución 0070 del 4 de febrero del 2011 “Son los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario”. Para determinar las ZHG se ubican puntos de investigación dentro de las Zonas Homogéneas Físicas

7.2.1. Métodos Valuatorios Aplicables (Según la resolución 620 del 2008):

Método de comparación de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la cosntrucción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al Valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

7.2.2. Investigación Indirecta – Análisis del Mercado Inmobiliario. La investigación indirecta corresponde al mercado inmobiliario de las ofertas de inmubles en el sector, esto, con el fin de generar datos que complementen el avalúo comercial realizado a los puntos de investigación.

7.2.3 Consolidación, proceamiento y análisis de la información. Se recopilo la información de forma indirecta del mercado inmobiliario, estudiando, depurando y verificando los datos obtenidos. se observó que existen diferentes usos dentro de una misma manzana y que por tal razón la mayoría de Zonas Homógenas Físicas se presentan como poligonos pequeños de manera dispersa en la UPZ, por lo tanto se presentan 99 zonas homógenas físicas según la información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Dsitrital, de las cuales para este estudio se toman 54 correspondientes a los criterios descritos en el presente estudio en el capitulo de Zonas Homogeneas Físicas.

Para la determinación de la muestra es importante tener en cuenta que de los predios que comprenden la UPZ 101 Teusaquillo, correspondientes a un total de 4900 aproximadamente; 140 de ellos no se tienen en cuenta por pertenecer a las Zonas Homógeneas Físicas clase de suelo urbano protegido y con respecto a la clase de suelo urbano NO protegido, se omitirá los predios de áreas de actividad dotacional (Equipamientos colectivos, deportivos y recreativos, servicios urbanos básicos y parques). Además, este estudio se trata del valor del suelo para predios No PH, por lo tanto, no se tendrán en cuenta los predios de propiedad horizontal que son un total de 250 aproximadamente, según información extraoficial, dado a que en la visita realizada a la Alcaldía Local de Teusaquillo, informaron que estos

datos son reservados y que no podían suministrarlos en tanto no sea tratara de una entidad oficial. Según el Expediente Municipal Distrital 2017 de la alcaldía de Bogotá en el cuadro 7 la Localidad de Teusaquillo cuenta con un porcentaje de participación en PH de un 71 %, convirtiendo a esta localidad con la de mayor porcentaje y una participación del 29% en NPH.

Participación en PH

LOCALIDAD	PARTICIPACIÓN PH
ANTONIO NARIÑO	19%
BARRIOS UNIDOS	36%
BOSA	8%
CANDELARIA	42%
CHAPINERO	45%
CIUDAD BOLÍVAR	7%
ENGATIVÁ	30%
FONTIBÓN	39%
KENNEDY	22%
LOS MÁRTIRES	47%
PUENTE ARANDA	18%
RAFAEL URIBE URIBE	8%
SAN CRISTÓBAL	13%
SANTA FE	26%
SUBA	40%
TEUSAQUILLO	71%
TUNJUELITO	7%
USAQUÉN	56%
USME	7%
TOTAL BOGOTÁ	25%

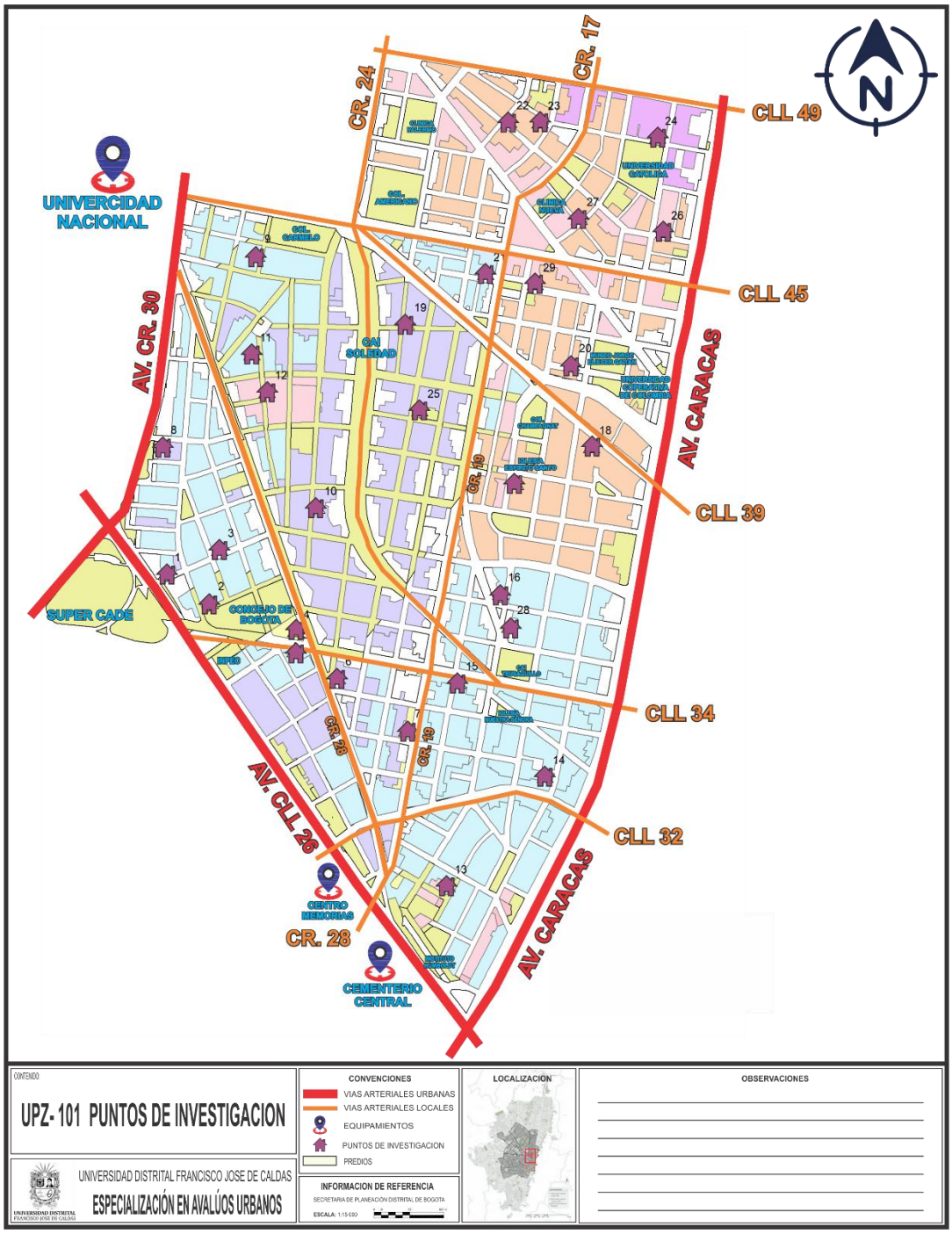
Participación en NPH

LOCALIDAD	PARTICIPACIÓN NPH
ANTONIO NARIÑO	81%
BARRIOS UNIDOS	64%
BOSA	92%
CANDELARIA	58%
CHAPINERO	55%
CIUDAD BOLÍVAR	93%
ENGATIVÁ	70%
FONTIBÓN	61%
KENNEDY	78%
LOS MÁRTIRES	53%
PUENTE ARANDA	82%
RAFAEL URIBE URIBE	92%
SAN CRISTÓBAL	87%
SANTA FE	74%
SUBA	60%
TEUSAQUILLO	29%
TUNJUELITO	93%
USAQUÉN	44%
USME	93%
TOTAL BOGOTÁ	75%

Fuente: SDP. Base de datos Geográfica Corporativa – SDP Corte a diciembre 2017

7.2.3.1 Ubicación puntos de muestreo. Los puntos de muestreo se ubicaron sobre las zonas homogéneas físicas, distribuidos según la siguiente ilustración:

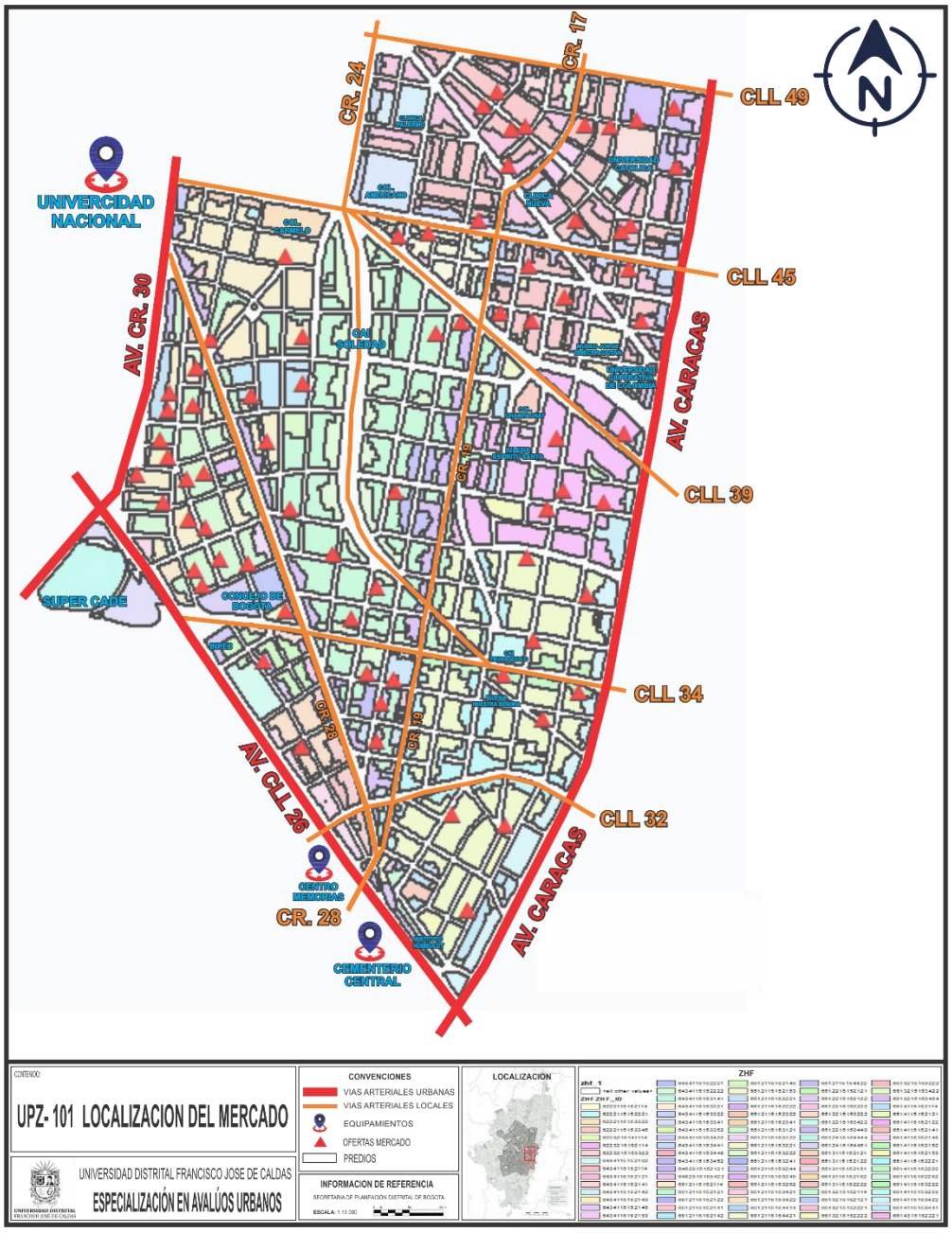
Ilustración No. 6 Localización Puntos de Muestreo.



7.2.3.2. Mercado Inmobiliario. Se hizo el recorrido de campo a la UPZ 101 Teusaquillo, con el fin de recolectar información de bienes inmuebles que se encontraran en venta para la realización del estudio de mercado

inmobiliario, se encontró para la UPZ Teusaquillo 115 ofertas, de las cuales 70 cuentan con características similares para el presente estudio.

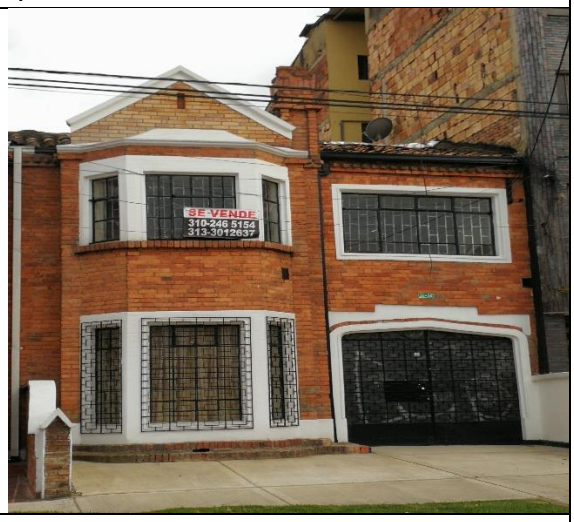
Ilustración 7. Localización de Mercado UPZ 101 Teusaquillo

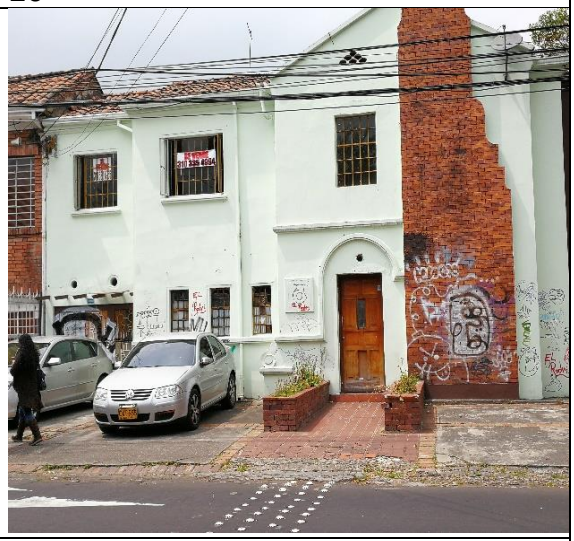


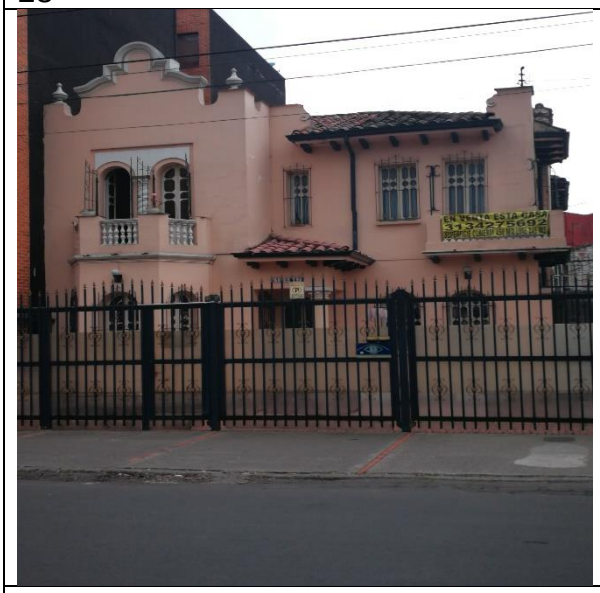
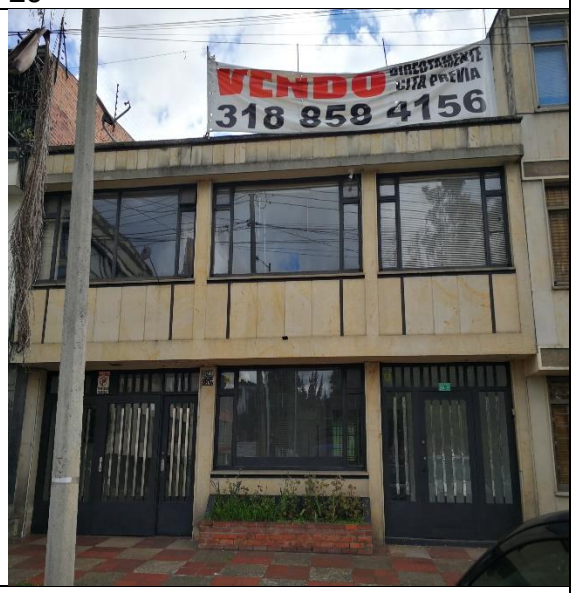
En algunos casos fue posible acceder a los inmuebles en oferta de venta para obtener la información necesaria para su depuración; en aquellos casos en los que no se pudo acceder, se tomaron los datos telefónicos para una posterior

comunicación y de esta manera completar los datos. A continuación, se encuentra la tabla 3 donde se ve reflejado los datos encontrados:

En las siguientes imágenes se encuentran algunas de las fotografías recolectadas del mercado inmobiliario.

	
1	4
	
7	10
	
11	12

	
13	16
	
19	20
	
23	27

	
28	29
	
32	35
	
38	52



55



56



61



62



67

En esta etapa se tomó la mayor cantidad de información posible acerca de las características de la construcción y del terreno para posteriormente poder calcular el valor del metro cuadrado de la construcción, el cual se deprecia y así poder llegar al valor del metro cuadrado del terreno.

7.2.3.3. Cálculo del valor del metro cuadro de la construcción. En el sector de Teusaquillo se encontraron viviendas de estilo inglés combinadas con otras de estilo moderno las primeras presentan una edificación de dos plantas sin estructura en concreto sostenida por muros de carga y una estructura en madera para soportar pisos entrepisos y cubiertas. La otra es una edificación que tiene estructura porticada en concreto con refuerzo en acero que cumplen con la norma sismorresistente estas tienen zapatas, vigas, columnas, placas de entre piso y en algunos casos placas de cubierta o cubierta con estructura metálica. En el momento que se realizan los costos para traer esas edificaciones y reponerlas a nuevo se evidencia que el cambio entre las dos no es amplio, esto debido a que es una estructura simple o les falta otros sistemas constructivos característicos de una época ayudados con unos acabados bastante elaborados compensa casi los costos de hacer una construcción con características similares pero con un sistema constructivo moderno que cumpla con la normatividad de sismo resistencia, por lo tanto las hace casi del mismo valor. Para el presente estudio se tendrán en cuenta dos tipos de vivienda, uno para NPH y otro para NPH de conservación, detallados en las siguientes tablas:

Tabla No 4. Presupuesto tipo 1 NPH

PRESUPUESTO CASA TEUSAQUILLO					
Nº	ITEM	UN	CANT.	V/ UNITARIO	V/PARCIAL
1	PRELIMINARES				
					$ 1.992.400
2	DESAGUES Y REDES HIDROSANIATARIAS				
					$ 2.582.950
3	CIMIENTACIONES Y ESTRUCTURAS				
					$ 64.134.238
4	MAMPOSTERIA				
					$ 22.100.000
5	PAÑETES				
					$ 18.923.100
6	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACION				
					$ 27.310.366
7	CIELORASOS				
					$ 15.830.000
8	BASES Y PISOS				
					$ 60.309.500
9	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y GAS DOMICILIARIO				
					$ 12.468.774
10	INSTALACIONES ELECTRICAS E ILUMINACIONES				
					$ 6.276.889
11	CARPINTERIA Y MUEBLES FIJOS EN MADERA				
					$ 9.973.222
12	CARPINTERIA METALICA				
					$ 3.801.388
13	CERRAJERIA				
					$ 574.220
14	VENTANERIA VIDRIOS Y ESPEJOS				
					$ 1.560.029
15	PINTURA Y ENCHAPES				
					$ 16.672.140
16	ASEO FINAL DE OBRA				
					$ 2.000.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS					$ 266.509.216
COSTOS INDIRECTOS		25%			$ 66.627.304
COSTOS GENERALES		15%			$ 39.976.382
COSTOS FINANCIEROS		5%			$ 1.998.819
TOTAL COSTOS					$ 375.111.722
METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION		M 2	300	$ 1.250.372	

Tabla No. 5 Presupuesto tipo 2 NPH Conservación

PRESUPUESTO CASA TEUSAQUILLO CONSERVACIÓN					
Nº	ITEM	UN	CANT.	V/ UNITARIO	V/PARCIAL
1	PRELIMINARES				
					$ 3.387.080
2	DESAGUES Y REDES HIDROSANIATARIAS				
					$ 4.188.896
3	CIMIENTACIONES Y ESTRUCTURAS				
					$ 61.816.598
4	MAMPOSTERIA				
					$ 22.896.000
5	PAÑETES				
					$ 37.846.200
6	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACION				
					$ 31.160.764
7	CIELORASOS				
					$ 12.120.390
8	BASES Y PISOS				
					$ 66.321.550
9	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS				
					$ 5.125.954
10	INSTALACIONES ELECTRICAS E ILUMINACIONES				
					$ 6.276.889
11	CARPINTERIA Y MUEBLES FIJOS EN MADERA				
					$ 10.956.548
12	CARPINTERIA METALICA				
					$ 3.339.899
13	CERRAJERIA				
					$ 574.220
14	VENTANERIA VIDRIOS Y ESPEJOS				
					$ 1.560.029
15	PINTURA Y ENCHAPES				
					$ 18.616.340
16	ASEO FINAL DE OBRA				
					$ 2.000.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS					$ 288.187.357
COSTOS INDIRECTOS		21%			$ 60.519.345
COSTOS GENERALES		12%			$ 34.582.483
COSTOS FINANCIEROS		5%			$ 1.729.124
TOTAL COSTOS					$ 385.018.309
METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION		M 2	350		$ 1.100.052

Con los costos elaborados se obtuvo que para construcciones NPH se adoptó un valor de construcción de $1.250.000 y para NPH de conservación un valor de

$1.100.000; con estos datos obtenidos se continúa con la depreciación de las construcciones.

7.2.3.3.1. Depreciación. "El termino depreciación está directamente relacionado con la pérdida del valor que sufren los bienes al entrar en uso, esta disminución de valor es provocada por diferentes factores como: el desgaste normal por el paso del tiempo, el deterioro por elementos externos relacionados a la naturaleza, la falta de mantenimiento y la obsolescencia al no cumplir con el fin para el que fue creado. De este modo la pérdida de valor debe ser contabilizada y distribuida de manera justa y adecuada". [2]

7.2.3.3.1.1. Depreciación de bienes NPH de conservación. Teniendo en cuenta que la Unidad de Planeamiento Zonal 101 Teusaquillo forma parte del desarrollo histórico de la ciudad, con importancia arquitectónica se realizó la depreciación por estado de conservación para los inmuebles de este tipo, dado a que de acuerdo a la cartografía entregada por la Secretaria de Planeación Distrital de Bogotá son alrededor de 1.600 predios, además existe el decreto 606 de julio 26 del 2001 "Por medio del cual se adopta el inventario de algunos Bienes de Interés Cultural, se define la reglamentación de los mismos y se dictan otras disposiciones". A continuación, se encuentra una ilustración donde se observan los bienes citados:

[2] Artavia Jiménez, Diego. Los modelos de depreciación en la valuación de bienes inmuebles. Instituto tecnológico de Costa Rica, Escuela de Ingeniería en Construcción. Costa Rica, 2012. Pp.8.

Ilustración 8. Inventario de bienes de interés cultural UPZ 101 Teusaquillo



Este tipo de bienes se deprecian solo por su estado de conservación, por lo tanto se tuvo en cuenta la tabla de depreciación de Heidecke, que considera coeficientes de depreiación según el estado.

Tabla 6. Depreciación según Heidecke

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
ESTADO	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN	COEFIC. DEPREC.
1	Edificaciones nuevas sin daños en acabados o estructura.	Óptimo-O	0.0
2	Presenta labores de mantenimiento a nivel de acabados como repellos y pintura.	Muy bueno-MB	0.032
3	Algunos acabados han sido sustituidos parcial o totalmente: guarniciones, marcos de ventanas y puertas, rodapiés, puertas, ventanas, grifería y otros.	Bueno B	2.52
4	Ha recibido reparaciones y sustituciones totales a nivel de acabados como repellos y cielos, parte de tuberías, canoas, bajantes, loza sanitaria.	Intermedio-I	8.09
5	Requiere reparaciones a nivel estructural y de acabados en forma parcial: contrapiso, pisos, paredes secundarias, cielos.	Regular-R	18.10
6	Requiere sustituciones totales a nivel estructural en uno o más elementos como: paredes secundarias, cubierta, y otros.	Deficiente-D	32.20
7	A nivel estructural requiere de sustituciones totales en cerchas, contrapiso y algunas paredes primarias.	Malo-M	52.60
8	Requiere sustituciones estructurales en cimientos, columnas, muros de carga, vigas en forma parcial e inmediata.	Muy Malo-MM	72.20
9	Edificaciones sin valor por ser necesaria su demolición.	Demolición-DM	100

Para las casas de conservación arquitectónica como ya se había mencionado se adopta un valor de metro cuadrado de construcción de $ 1.100.000, de acuerdo al presupuesto realizado en el cálculo del valor de metro cuadrado de la construcción.

En la siguiente table se observa:

Valor oferta: corresponde al valor final negociado.

Área Terreno: corresponde a la medida del lote.

Área construida: corresponde a el total de metros cuadrados construidos.

Estado: corresponde a la clasificación según la tabla de Heidecke.

Costo de reposición a nuevo (CRN): corresponde al valor del metro cuadrado calculado por los metros cuadrados de la construcción.

Depreciación: corresponde al coeficiente de depreciación, según la tabla de Heideche. Con respecto a estos valores cabe aclarar que para el cálculo del valor a descontar se los considera como índice.

Valor a descontar: corresponde a la multiplicación del costo de reposición a nuevo por el índice.

Costo de reposición depreciado (CRD): valor de la construcción al día de hoy.

A continuación, se observa el valor de costo de reposición depreciado (CRD), el cual posteriormente se descuenta al valor de la oferta para obtener el valor del terreno.

Tabla 7. Cálculo del CRD para NPH de conservación

	VALOR OFERTA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	ESTADO	CRN	DEPRECIACION	VALOR A DESCONTAR	CRD
1	$ 1.500.000.000	265	496	Bueno	$ 545.600.000	0,025	$ 13.640.000	$ 531.960.000
2	$ 1.500.000.000	268	510	Bueno	$ 561.000.000	0,025	$ 14.025.000	$ 546.975.000
3	$ 1.470.000.000	274	533	regular	$ 586.300.000	0,180	$ 105.534.000	$ 480.766.000
4	$ 900.000.000	190,3	240	Bueno	$ 264.000.000	0,025	$ 6.600.000	$ 257.400.000
5	$ 890.000.000	200	254	Bueno	$ 279.400.000	0,025	$ 6.985.000	$ 272.415.000
6	$ 865.000.000	206,4	274	Bueno	$ 301.400.000	0,025	$ 7.535.000	$ 293.865.000
7	$ 1.400.000.000	216	320	Excelente	$ 352.000.000	0,000	$ 105.600	$ 351.894.400
8	$ 1.320.000.000	232	300	bueno	$ 330.000.000	0,025	$ 8.250.000	$ 321.750.000
9	$ 1.350.000.000	240	240	bueno	$ 264.000.000	0,025	$ 6.600.000	$ 257.400.000
10	$ 910.000.000	308	380	Bueno	$ 418.000.000	0,025	$ 10.450.000	$ 407.550.000
11	$ 890.000.000	300	392	Bueno	$ 431.200.000	0,025	$ 10.780.000	$ 420.420.000
12	$ 1.450.000.000	199,6	490	Bueno	$ 539.000.000	0,025	$ 13.475.000	$ 525.525.000
13	$ 1.400.000.000	200	500	Bueno	$ 550.000.000	0,025	$ 13.750.000	$ 536.250.000
14	$ 1.340.000.000	256	290	Bueno	$ 319.000.000	0,025	$ 7.975.000	$ 311.025.000
15	$ 1.300.000.000	251	302	Bueno	$ 332.200.000	0,025	$ 8.305.000	$ 323.895.000
16	$ 800.000.000	190	386	Regular	$ 424.600.000	0,180	$ 76.428.000	$ 348.172.000
17	$ 800.000.000	192	380	Regular	$ 418.000.000	0,180	$ 75.240.000	$ 342.760.000
18	$ 840.000.000	200	376	Regular	$ 413.600.000	0,180	$ 74.448.000	$ 339.152.000
19	$ 950.000.000	300	343	Regular	$ 377.300.000	0,180	$ 67.914.000	$ 309.386.000
20	$ 900.000.000	270	400	Malo	$ 440.000.000	0,720	$ 316.800.000	$ 123.200.000
21	$ 1.300.000.000	305	580	Bueno	$ 638.000.000	0,025	$ 15.950.000	$ 622.050.000
22	$ 1.340.000.000	315	590	Bueno	$ 649.000.000	0,025	$ 16.225.000	$ 632.775.000
23	$ 830.000.000	258	310	Bueno	$ 341.000.000	0,025	$ 8.525.000	$ 332.475.000
24	$ 745.000.000	235	215	Bueno	$ 236.500.000	0,025	$ 5.912.500	$ 230.587.500
25	$ 800.000.000	250	245	Bueno	$ 269.500.000	0,025	$ 6.737.500	$ 262.762.500
26	$ 780.000.000	242	227	Bueno	$ 249.700.000	0,025	$ 6.242.500	$ 243.457.500
27	$ 1.100.000.000	324	370	Bueno	$ 407.000.000	0,025	$ 10.175.000	$ 396.825.000
28	$ 1.100.000.000	332	350	Bueno	$ 385.000.000	0,025	$ 9.625.000	$ 375.375.000
29	$ 950.000.000	350	360	Bueno	$ 396.000.000	0,025	$ 9.900.000	$ 386.100.000
30	$ 1.000.000.000	265	327	Bueno	$ 359.700.000	0,025	$ 8.992.500	$ 350.707.500
31	$ 1.100.000.000	300	396	Bueno	$ 435.600.000	0,025	$ 10.890.000	$ 424.710.000
32	$ 1.450.000.000	345	450	Bueno	$ 495.000.000	0,025	$ 12.375.000	$ 482.625.000
33	$ 1.500.000.000	350	470	Bueno	$ 517.000.000	0,025	$ 12.925.000	$ 504.075.000
34	$ 1.470.000.000	332	400	Bueno	$ 440.000.000	0,025	$ 11.000.000	$ 429.000.000

7.2.3.3.1.2. Depreciación de NPH por Fitto y Corvini. Con respecto a las construcciones que no son de interés cultural se depreciaron por Fito y Corvini (Resolución 620 del 23 de septiembre 2008 “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997”), la cual tiene en cuenta la edad y estado de conservación para la realización de la depreciación. Para este tipo de construcción se adopta un valor del metro cuadrado de construcción de $1.250.000, calculado según el presupuesto descrito anteriormente.

En la siguiente table se observa:

Valor oferta: correspondiente al valor final negociado.

Área Terreno: corresponde a la medida del lote.

Área construida: corresponde a el total de metros cuadrados construidos.

Costo de reposición a nuevo (CRN): correspondiente al valor del metro cuadrado calculado por los metros cuadrados de la construcción.

Vetustez: antigüedad de la construcción.

Vida técnica: tiempo durante el cual el inmueble estará en condiciones para ser usado para el fin que fue elaborado.

% de edad: resulta de dividir la vetustez entre la vida técnica.

Clase: según la resolución 620 del 2008 en la tabla de Fitto y Corvini se establece 5 clases:

- Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

- Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

- Clase 3: el inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

- Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

- Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%

Depreciación: corresponde al coeficiente de depreciación, según la tabla de Fitto y Corvini al cruzar el porcentaje de edad con la clase. Con respecto a estos valores cabe aclarar que para el cálculo del valor a descontar se los considera como índice.

Valor a descontar: corresponde a la multiplicación del costo de reposición a nuevo por el índice.

Costo de reposición depreciado (CRD): valor de la construcción al día de hoy.

A continuación, se observa el valor de costo de reposición depreciado (CRD), el cual posteriormente se descuenta al valor de la oferta para obtener el valor del terreno.

Tabla 8. Cálculo del CRD para NPH

	VALOR OFERTA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	CRN	VETUSTEZ	VIDA TÉCNICA	% DE EDAD	CLASE	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	VALOR A DESCONTAR	CRD
35	$ 1.250.000.000	225	340	$ 425.000.000	40	70	57	3	0,5474	$ 232.645.000	$ 192.355.000
36	$ 1.100.000.000	220,8	343	$ 428.750.000	45	70	64	2	0,5368	$ 230.153.000	$ 198.597.000
37	$ 1.150.000.000	190	350	$ 437.500.000	45	70	64	2	0,5368	$ 234.850.000	$ 202.650.000
38	$ 1.300.000.000	264	435	$ 543.750.000	24	100	24	2	0,1703	$ 92.600.625	$ 451.149.375
39	$ 1.250.000.000	235	415	$ 518.750.000	35	70	50	2	0,3907	$ 202.675.625	$ 316.074.375
40	$ 1.215.000.000	223	425	$ 531.250.000	40	70	57	2	0,4614	$ 245.118.750	$ 286.131.250
41	$ 845.000.000	152	301	$ 376.250.000	40	70	57	2	0,4614	$ 173.601.750	$ 202.648.250
42	$ 855.000.000	158,1	300	$ 375.000.000	40	70	57	2	0,4614	$ 173.025.000	$ 201.975.000
43	$ 980.000.000	190	329	$ 411.250.000	30	70	43	2	0,3249	$ 133.615.125	$ 277.634.875
44	$ 930.000.000	178	300	$ 375.000.000	39	70	56	2	0,451	$ 169.125.000	$ 205.875.000
45	$ 1.450.000.000	350	455	$ 568.750.000	40	70	57	2	0,4614	$ 262.421.250	$ 306.328.750
46	$ 1.510.000.000	365	460	$ 575.000.000	45	70	64	2	0,5368	$ 308.660.000	$ 266.340.000
47	$ 1.470.000.000	350	458	$ 572.500.000	40	70	57	2	0,4614	$ 264.151.500	$ 308.348.500
48	$ 1.530.000.000	257	320	$ 400.000.000	23	70	33	2	0,239	$ 95.600.000	$ 304.400.000
49	$ 1.500.000.000	245	328	$ 410.000.000	25	70	36	2	0,2638	$ 108.158.000	$ 301.842.000
50	$ 800.000.000	175	236	$ 295.000.000	60	70	86	2	0,8048	$ 237.416.000	$ 57.584.000
51	$ 850.000.000	198	249	$ 311.250.000	60	70	86	2	0,8048	$ 250.494.000	$ 60.756.000
52	$ 730.000.000	207	405	$ 506.250.000	40	70	57	3	0,5474	$ 277.121.250	$ 229.128.750
53	$ 750.000.000	210	398	$ 497.500.000	43	70	61	2	0,5039	$ 250.690.250	$ 246.809.750
54	$ 780.000.000	200	400	$ 500.000.000	40	70	57	2	0,4614	$ 230.700.000	$ 269.300.000
55	$ 850.000.000	198	390	$ 487.500.000	50	70	71	2	0,617	$ 300.787.500	$ 186.712.500
56	$ 800.000.000	160	370	$ 462.500.000	40	70	57	2	0,4614	$ 213.397.500	$ 249.102.500
57	$ 840.000.000	182	392	$ 490.000.000	60	70	86	2	0,8048	$ 394.352.000	$ 95.648.000
58	$ 580.000.000	85	164	$ 205.000.000	40	70	57	2	0,4614	$ 94.587.000	$ 110.413.000
59	$ 593.000.000	94	170	$ 212.500.000	40	70	57	2	0,4614	$ 98.047.500	$ 114.452.500
60	$ 600.000.000	100	175	$ 218.750.000	68	70	55	2	0,4407	$ 96.403.125	$ 122.346.875
61	$ 870.000.000	135,05	290	$ 362.500.000	30	70	43	2	0,3249	$ 117.776.250	$ 244.723.750
62	$ 890.000.000	189	300	$ 375.000.000	40	70	57	3	0,5474	$ 205.275.000	$ 169.725.000
63	$ 850.000.000	175	290	$ 362.500.000	40	70	57	2	0,4614	$ 167.257.500	$ 195.242.500
64	$ 920.000.000	230	370	$ 462.500.000	60	70	86	2	0,8048	$ 372.220.000	$ 90.280.000
65	$ 890.000.000	200	348	$ 435.000.000	60	70	86	2	0,8048	$ 350.088.000	$ 84.912.000
66	$ 945.000.000	245	398	$ 497.500.000	60	70	86	2	0,8048	$ 400.388.000	$ 97.112.000
67	$ 1.100.000.000	180	223	$ 278.750.000	26	70	37	2	0,2723	$ 75.903.625	$ 202.846.375
68	$ 1.200.000.000	195	245	$ 306.250.000	30	70	43	2	0,3249	$ 99.500.625	$ 206.749.375
69	$ 1.100.000.000	190	220	$ 275.000.000	35	70	50	2	0,3907	$ 107.442.500	$ 167.557.500
70	$ 1.140.000.000	187	241	$ 301.250.000	40	70	57	2	0,4614	$ 138.996.750	$ 162.253.250

7.2.3.4. Cálculo del valor del metro cuadrado de terreno. El valor del metro cuadrado del terreno se calcula obteniendo la diferencia del valor final de la oferta con el costo de reposición depreciado (CRD), el cual se obtuvo de manera independiente para los NPH y los NPH de conservación el numeral anterior.

Tabla 9. Valor del metro cuadrado de terreno en NPH de conservación

	VALOR OFERTA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	CRD	VALOR TERRENO	VALOR M2 TERRENO
1	$ 1.500.000.000	265	496	$ 531.960.000	$ 968.040.000	$ 3.652.981
2	$ 1.500.000.000	268	510	$ 546.975.000	$ 953.025.000	$ 3.556.063
3	$ 1.470.000.000	274	533	$ 480.766.000	$ 989.234.000	$ 3.610.343
4	$ 900.000.000	190,3	240	$ 257.400.000	$ 642.600.000	$ 3.376.774
5	$ 890.000.000	200	254	$ 272.415.000	$ 617.585.000	$ 3.087.925
6	$ 865.000.000	206,4	274	$ 293.865.000	$ 571.135.000	$ 2.767.127
7	$ 1.400.000.000	216	320	$ 351.894.400	$ 1.048.105.600	$ 4.852.341
8	$ 1.320.000.000	232	300	$ 321.750.000	$ 998.250.000	$ 4.302.802
9	$ 1.350.000.000	240	240	$ 257.400.000	$ 1.092.600.000	$ 4.552.500
10	$ 910.000.000	308	380	$ 407.550.000	$ 502.450.000	$ 1.631.331
11	$ 890.000.000	300	392	$ 420.420.000	$ 469.580.000	$ 1.565.267
12	$ 1.450.000.000	199,6	490	$ 525.525.000	$ 924.475.000	$ 4.631.638
13	$ 1.400.000.000	200	500	$ 536.250.000	$ 863.750.000	$ 4.318.750
14	$ 1.340.000.000	256	290	$ 311.025.000	$ 1.028.975.000	$ 4.019.434
15	$ 1.300.000.000	251	302	$ 323.895.000	$ 976.105.000	$ 3.888.865
16	$ 800.000.000	190	386	$ 348.172.000	$ 451.828.000	$ 2.378.042
17	$ 800.000.000	192	380	$ 342.760.000	$ 457.240.000	$ 2.381.458
18	$ 840.000.000	200	376	$ 339.152.000	$ 500.848.000	$ 2.504.240
19	$ 950.000.000	300	343	$ 309.386.000	$ 640.614.000	$ 2.135.380
20	$ 900.000.000	270	400	$ 123.200.000	$ 776.800.000	$ 2.877.037
21	$ 1.300.000.000	305	580	$ 622.050.000	$ 677.950.000	$ 2.222.787
22	$ 1.340.000.000	315	590	$ 632.775.000	$ 707.225.000	$ 2.245.159
23	$ 830.000.000	258	310	$ 332.475.000	$ 497.525.000	$ 1.928.391
24	$ 745.000.000	235	215	$ 230.587.500	$ 514.412.500	$ 2.188.989
25	$ 800.000.000	250	245	$ 262.762.500	$ 537.237.500	$ 2.148.950
26	$ 780.000.000	242	227	$ 243.457.500	$ 536.542.500	$ 2.217.118
27	$ 1.100.000.000	324	370	$ 396.825.000	$ 703.175.000	$ 2.170.293
28	$ 1.100.000.000	332	350	$ 375.375.000	$ 724.625.000	$ 2.182.605
29	$ 950.000.000	350	360	$ 386.100.000	$ 563.900.000	$ 1.611.143
30	$ 1.000.000.000	265	327	$ 350.707.500	$ 649.292.500	$ 2.450.160
31	$ 1.100.000.000	300	396	$ 424.710.000	$ 675.290.000	$ 2.250.967
32	$ 1.450.000.000	345	450	$ 482.625.000	$ 967.375.000	$ 2.803.986
33	$ 1.500.000.000	350	470	$ 504.075.000	$ 995.925.000	$ 2.845.500
34	$ 1.470.000.000	332	400	$ 429.000.000	$ 1.041.000.000	$ 3.135.542

Tabla 10. Valor del metro cuadrado de terreno en NPH

	VALOR OFERTA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	CRD	VALOR DEL TERRENO	VALOR M2 TERRENO
35	$ 1.250.000.000	225	340	$ 192.355.000	$ 1.057.645.000	$ 4.700.644
36	$ 1.100.000.000	220,8	343	$ 198.597.000	$ 901.403.000	$ 4.082.441
37	$ 1.150.000.000	190	350	$ 202.650.000	$ 947.350.000	$ 4.986.053
38	$ 1.300.000.000	264	435	$ 451.149.375	$ 848.850.625	$ 3.215.343
39	$ 1.250.000.000	235	415	$ 316.074.375	$ 933.925.625	$ 3.974.152
40	$ 1.215.000.000	223	425	$ 286.131.250	$ 928.868.750	$ 4.165.331
41	$ 845.000.000	152	301	$ 202.648.250	$ 642.351.750	$ 4.225.998
42	$ 855.000.000	158,1	300	$ 201.975.000	$ 653.025.000	$ 4.130.455
43	$ 980.000.000	190	329	$ 277.634.875	$ 702.365.125	$ 3.696.659
44	$ 930.000.000	178	300	$ 205.875.000	$ 724.125.000	$ 4.068.118
45	$ 1.450.000.000	350	455	$ 306.328.750	$ 1.143.671.250	$ 3.267.632
46	$ 1.510.000.000	365	460	$ 266.340.000	$ 1.243.660.000	$ 3.407.288
47	$ 1.470.000.000	350	458	$ 308.348.500	$ 1.161.651.500	$ 3.319.004
48	$ 1.530.000.000	257	320	$ 304.400.000	$ 1.225.600.000	$ 4.768.872
49	$ 1.500.000.000	245	328	$ 301.842.000	$ 1.198.158.000	$ 4.890.441
50	$ 800.000.000	175	236	$ 57.584.000	$ 742.416.000	$ 4.242.377
51	$ 850.000.000	198	249	$ 60.756.000	$ 789.244.000	$ 3.986.081
52	$ 730.000.000	207	405	$ 229.128.750	$ 500.871.250	$ 2.419.668
53	$ 750.000.000	210	398	$ 246.809.750	$ 503.190.250	$ 2.396.144
54	$ 780.000.000	200	400	$ 269.300.000	$ 510.700.000	$ 2.553.500
55	$ 850.000.000	198	390	$ 186.712.500	$ 663.287.500	$ 3.349.937
56	$ 800.000.000	160	370	$ 249.102.500	$ 550.897.500	$ 3.443.109
57	$ 840.000.000	182	392	$ 95.648.000	$ 744.352.000	$ 4.089.846
58	$ 580.000.000	85	164	$ 110.413.000	$ 469.587.000	$ 5.524.553
59	$ 593.000.000	94	170	$ 114.452.500	$ 478.547.500	$ 5.090.931
60	$ 600.000.000	100	175	$ 122.346.875	$ 477.653.125	$ 4.776.531
61	$ 870.000.000	135,05	290	$ 244.723.750	$ 625.276.250	$ 4.629.961
62	$ 890.000.000	189	300	$ 169.725.000	$ 720.275.000	$ 3.810.979
63	$ 850.000.000	175	290	$ 195.242.500	$ 654.757.500	$ 3.741.471
64	$ 920.000.000	230	370	$ 90.280.000	$ 829.720.000	$ 3.607.478
65	$ 890.000.000	200	348	$ 84.912.000	$ 805.088.000	$ 4.025.440
66	$ 945.000.000	245	398	$ 97.112.000	$ 847.888.000	$ 3.460.767
67	$ 1.100.000.000	180	223	$ 202.846.375	$ 897.153.625	$ 4.984.187
68	$ 1.200.000.000	195	245	$ 206.749.375	$ 993.250.625	$ 5.093.593
69	$ 1.100.000.000	190	220	$ 167.557.500	$ 932.442.500	$ 4.907.592
70	$ 1.140.000.000	187	241	$ 162.253.250	$ 977.746.750	$ 5.228.592

7.2.3.5. Cálculo de zonas homogéneas geoeconómicas. Una vez obtenidos los valores por metro cuadrado de terreno para los NPH y los NPH de conservación, se continúa con el proceso de elaboración de zonas homogéneas geoeconómicas En la tabla se puede observar que el coeficiente de variación es aceptable, según la resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi cuando este coeficiente sea inferior a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignado al bien y por lo tanto no es necesario reforzar el número de puntos de investigación.

Tabla 11. Procesamiento de datos puntos de investigación

Puntos	No. encuestas	Precio unitario estimado promedio	Desviación estándar muestral	Coeficiente de Variación	Límite Inferior	Límite Superior
1	3	4.533.333	472.582	6,02	3.946.622	5.120.045
2	3	3.566.667	57.735	0,93	3.494.988	3.638.345
3	3	3.733.333	472.582	7,31	3.146.622	4.320.045
4	2	4.150.000	70.711	1,20	4.062.213	4.237.787
5	2	3.800.000	282.843	5,26	3.448.850	4.151.150
6	3	3.300.000	100.000	1,75	3.175.850	3.424.150
7	2	4.850.000	70.711	1,03	4.762.213	4.937.787
8	2	4.050.000	212.132	3,70	3.786.638	4.313.362
9	3	2.400.000	100.000	2,41	2.275.850	2.524.150
10	3	3.000.000	300.000	5,77	2.627.549	3.372.451
11	3	4.533.333	251.661	3,21	4.220.895	4.845.771
12	3	3.566.667	378.594	6,13	3.096.641	4.036.692
13	2	1.550.000	70.711	3,23	1.462.213	1.637.787
14	2	4.150.000	212.132	3,61	3.886.638	4.413.362
15	2	3.900.000	141.421	2,56	3.724.425	4.075.575
16	3	2.366.667	115.470	2,82	2.223.310	2.510.023
17	2	2.700.000	141.421	3,70	2.524.425	2.875.575
18	3	2.153.333	80.829	2,17	2.052.984	2.253.683
20	3	5.066.667	404.145	4,61	4.564.919	5.568.414
21	3	4.033.333	493.288	7,06	3.420.915	4.645.752
22	4	2.075.000	125.831	3,03	1.918.781	2.231.219
23	3	1.833.333	251.661	7,93	1.520.895	2.145.771
24	3	3.666.667	305.505	4,81	3.287.381	4.045.952
25	4	4.950.000	57.735	0,58	4.878.322	5.021.678
26	2	2.300.000	141.421	4,35	2.124.425	2.475.575
27	4	2.900.000	141.421	2,44	2.724.425	3.075.575

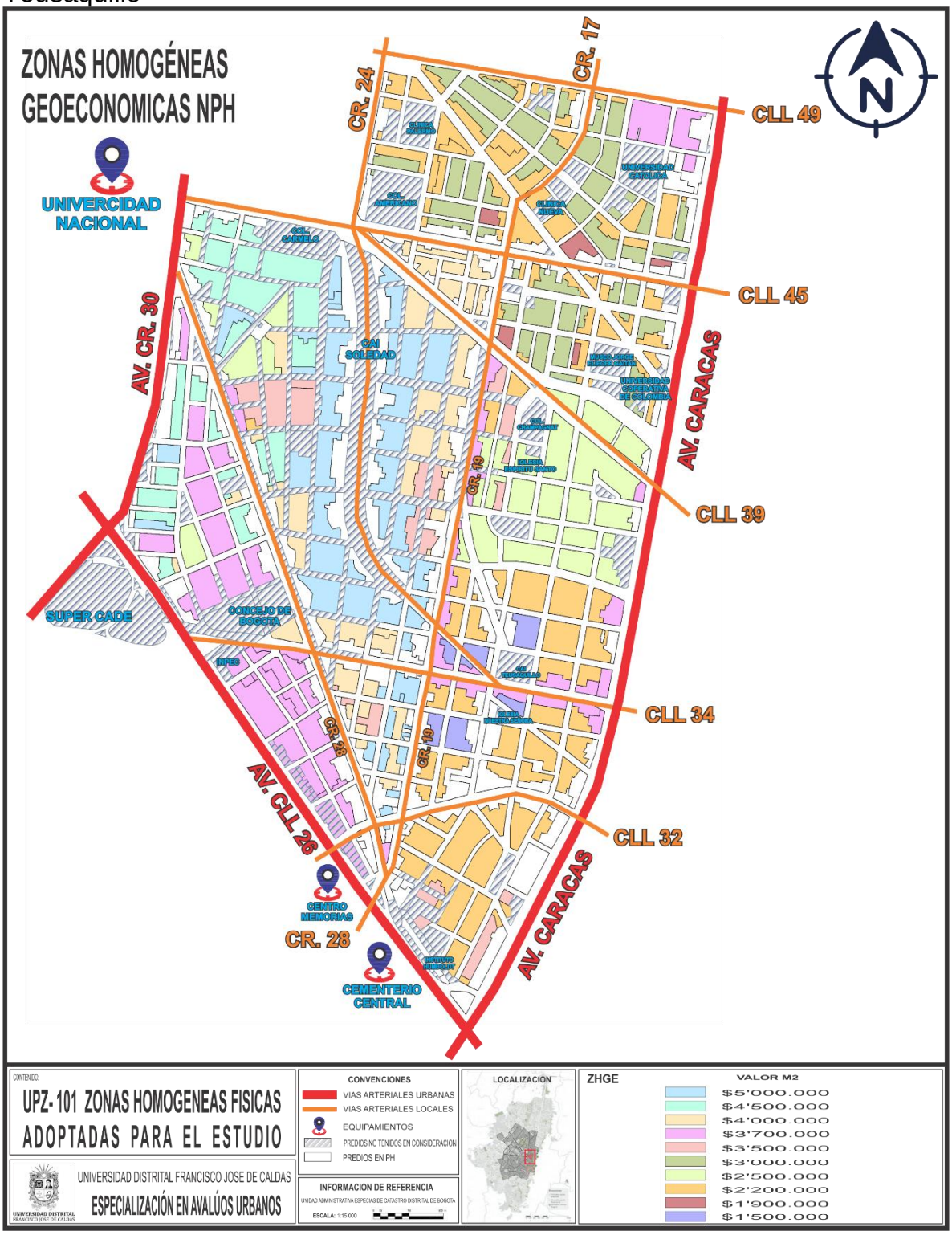
Una vez procesada la información se evalúa los datos para generar las zonas homogéneas geoeconómicas:

Tabla 12 Zonas homogéneas geoeconómicas

ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA	SUBZONA HOMOGENEA FISICA	INVESTIGACION Y ESTUDIO ESTADÍSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO				
		No.	MEDIA X	LIMITE SUPERIOR	LIMITE INFERIOR	$ M2 ADOPTADO
1	6434115152121	20	5066666,67	5568414,003	4564919,331	$ 5.000.000
	6512115152121	25	4950000,00	5021678,191	4878321,809	
	6512115152221	7	4850000,00	4937787,497	4762212,503	
2	6512115152114	1	4533333,33	5120044,611	3946622,055	$ 4.500.000
		11	4533333,33	4845771,324	4220895,343	
3	6512115153221	4	4150000,00	4237787,497	4062212,503	$ 4.000.000
	6512115152121	14	4150000,00	4413362,49	3886637,51	
		8	4050000,00	4313362,49	3786637,51	
	6222115152114	21	4033333,33	4645752,064	3420914,602	
4	6514115153222	15	3900000,00	4075574,993	3724425,007	$ 3.700.000
	6512215153222	5	3800000,00	4151149,987	3448850,013	
	6512115153121	3	3733333,33	4320044,611	3146622,055	
	6462315152121	24	3666666,67	4045952,001	3287381,332	
5	6512115153121	2	3566666,67	3638344,858	3494988,476	$ 3.500.000
	6514115152114	12	3566666,67	4036691,997	3096641,337	
	6512115152121	6	3300000,00	3424150,268	3175849,732	
6	6512115152121	10	3000000,00	3372450,805	2627549,195	$ 3.000.000
	6434115152114	27	2900000,00	3075574,993	2724425,007	
7	6514115152122	17	2700000,00	2875574,993	2524425,007	$ 2.500.000
	6512115152114	9	2400000,00	2524150,268	2275849,732	
8	6514115152121	16	2366666,67	2510023,048	2223310,285	$ 2.200.000
	6434115152121	26	2300000,00	2475574,993	2124425,007	
	6514115152122	18	2153333,33	2253682,801	2052983,866	
9	6434115152114	22	2075000,00	2231218,995	1918781,005	$ 1.900.000
		23	1833333,33	2145771,324	1520895,343	
10	6514115152121	13	1550000,00	1637787,497	1462212,503	$ 1.500.000

Según la Unidad Administrativa Especial de Catastro Dsitrital y la Secretaria Distrital de Palneación en el Expediente Distrital del año 2017 de la alcladía mayor de Bogotá la localidad de Teusaquillo cuenta con 4.795.756 metros cuadrados de uso redidencial, 958.780 metros cuadrados de uso comercial y 1.340.216 metros cuadrados de uso dotacional. Estos datos muestran de manera general como en la zona predomina el uso residencial, que se ha visto interrumpido con el tiempo por la mexcla con el uso comercial, sin embargo el comportamiento del mercado indicó que los valores no marcan diferencias signficativas entre una vivienda de uso redidencial y aquellas adecuadas para oficinas o mixtas, por tal razón se establecieron unicamanete las Zonas Homogéneas Geoeconómicas descritas en el mapa, de lo contrario se convertiría en mayor parte en un estudio del valor del terreno a nivel predial, situación que se evidenció durante el análisis de las Zonas Homogéneas Físicas suministradas por Catastro y el recorrido realizado a la UPZ Teusaquillo.

Ilustración 9. Zonas homogéneas geoeconómica predio NPH UPZ 101 - Teusaquillo



8. CONCLUSIONES

- Despues de realizado el estudio se evidencia que se requiere de un grupo de trabajo amplio y contar con los recursos económicos suficientes, que permitan abordar de una manera más amplia este tipo de estudios, ya que se evidencio como se mezclan los usos dando una dinámica diferente al sector.

- Los valores del metro cudrado de terreno se ve o no influenciado según el sitio en el cual se ubica, dado a que mientras más carezca de servicios públicos, vias de acceso, espacio público, colegios, entre otros, menor será su valor; en este sentido se observó en el estudio que los valores de las zonas homogéneas geoeconómicas son más altos en la medida que se encuentran más cerca a calles principales como el Park Wey (Avenida carrera 24) y la avenida carrera 30.

- Se evidenció de una manera muy marcada la variación de los precios de las ofertas sobre un mismo sector, debido a que inmuebles de menor área podrian superar en algunos casos el comportamiento del mercado, situación que se da porque con el trancurrir del tiempo ha cambiado de uso residencial predominate a uso comerciall.

- El valor de las propiedades de conservación, en su mayoria son elevados, estas casas por ser antiguas se deprecian por estado y en varios casos se obsevó que el costo de la construcción es bajo y por lo tanto se eleva el valor del metro cuadrado de terreno.

9. BIBLIOGRAFÍA

MONOGAFÍA 2017 Diagnóstico de los principales aspectos territoriales, de infraestructura, demográficos y socioeconómicos Teusaquillo LOCALIDAD 13 - SECRETARIA DE PLANEACIÓN-ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ-2017.

Artavia Jiménez, Diego. Los modelos de depreciación en la valuación de bienes inmuebles. Instituto tecnológico de Costa Rica, Escuela de Ingeniería en Construcción. Costa Rica, 2012.

Alcaldía Mayor de Bogotá, Expediente Distrital 2017

Anexo 1. Presupuesto detallado NPH conservación

PRESUPUESTO CASA TEUSAQUILLO CONSERVACIÓN					
				PRESUPUESTO OFICIAL	
N°	ITEM	UN	CANT.	V/ UNITARIO	V/PARCIAL
1	PRELIMINARES				
1.1	DESCAPOTE MANUAL Y RETIRO E= 0.20 M APILE A 15 M	M2	340,00	$ 6.130	$ 2.084.200
1.2	REPLANTEO MANUAL DE CIMIENTOS	M2	340,00	$ 3.832	$ 1.302.880
					$ 3.387.080
2	DESAGUES Y REDES HIDROSANIATARIAS				
2.1	EXCAVACION MANUAL PARA TUBERIA SANITARIA	M3	6,00	$ 27.460	$ 164.760
2.2	CAJAS DE INSPECCION DE ,70 * ,70	UND	4,00	$ 335.984	$ 1.343.936
2.3	TUBERIA DE 3" S	ML	20,00	$ 36.110	$ 722.200
2.4	TUBERIA DE 4" S	ML	40,00	$ 48.950	$ 1.958.000
					$ 4.188.896
3	CIMIENTACIONES Y ESTRUCTURAS				
3.1	EXCAVACION MANUAL PARA CIMENTACION	M3	42,00	$ 45.941	$ 1.929.522
3.2	SOLADO - BASE EN CONCRETO POBRE 1500 PSI	M2	58,50	$ 301.981	$ 17.665.889
3.3	CONCRETO CICLÓPEO 2000 PSI,	M3	15,00	$ 242.467	$ 3.637.005
3.4	CONCRETO VIGA DE AMARRE DE CIMENTACION	M3	13,50	$ 637.300	$ 8.603.550
3.5	PLACA DE CONTRAPISO 10 CM MALLA ELECTROSOLDADA	M3	158,00	$ 95.600	$ 15.104.800
3.6	ESTRUCTURA EN MADERA DE 15*15 ENTREPISO	ML	100,00	$ 11.000	$ 1.100.000
3.7	PLACA FLOTANTE 5 CM MALLA ELECTROSOLDADA	M2	192,00	$ 70.000	$ 13.440.000
3.8	RELLENO CON MATERIAL DEL SITIO COMPACTADO MECÁNICAMENTE	M3	16,80	$ 19.990	$ 335.832
					$ 61.816.598
4	MAMPOSTERIA				
4.2	MURO EN LADRILLO ESTRUCTURAL A ALA VISTA	M2	600,00	$ 38.160	$ 22.896.000
					$ 22.896.000
5	PAÑETES				
5.1	PAÑETE LISO SOBRE MURO	M2	1.400,00	$ 17.730	$ 24.822.000
5.2	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3, E=1.5 CM	M2	84,00	$ 77.525	$ 6.512.100
5.3	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3, E=1.5 CM	M2	84,00	$ 77.525	$ 6.512.100
					$ 37.846.200
6	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACION				
6.1	CUBIERTA A DOS AGUAS EN TEJA DE BARRO ESPAÑOLA	M2	200,00	$ 83.082	$ 16.616.400
6.2	ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE BARRO ESPAÑOLA	M2	200,00	$ 35.004	$ 7.000.800
6.3	CUBIERTA TEJA PLÁSTICA No.6 TIPO AJOVER	M2	30,00	$ 45.700	$ 1.371.000
6.4	ESTRUCTURA PARA CUBIERTA TEJA ACRILICA TIPO AJOVER	M2	30,00	$ 55.500	$ 1.665.000
6.5	BAJANTE PVC AGUAS LLUVIAS D=4"	ML	25,00	$ 35.734	$ 893.350
6.6	CANAL EN PVC 4"	ML	30,00	$ 76.509	$ 2.295.270

6.7	CABALLETE ARTICULADO TEJA ESPAÑOLA	ML	16,00	$ 82.434	$ 1.318.944
					$ 31.160.764
7	**CIELORASOS**				
7.1	LISTÓN M.H. PINO ROMERÓN (INCLUYE ESTRUCTURA DE APOYO)	M2	90,00	$ 109.127	$ 9.821.430
7.2	ARMADURA MADERA Y MALLA	M2	60,00	$ 38.316	$ 2.298.960
					$ 12.120.390
8	**BASES Y PISOS**				
8.1	ALISTADO PISOS 1:3, E=0.04	M2	350,00	$ 25.493	$ 8.922.550
8.2	PISO EN MADERA TRADICIONAL BRILLANTE DE 12CM*20MM	M2	290,00	$ 175.000	$ 50.750.000
8.3	CERÁMICA PISO 33 X 33	M2	60,00	$ 48.150	$ 2.889.000
8.4	PASOS ESCALERA EN MADERA	M2	32,00	$ 50.000	$ 1.600.000
8.5	REJILLA PLÁSTICA SOSCO 3X2	UN	16,00	$ 135.000	$ 2.160.000
					$ 66.321.550
9	**INSTALACIONES HIDROSANITARIAS**				
9.1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN SANITARIO TANQUE (INCLUYE GRIFERÍA)	UND	3,00	$ 309.617	$ 928.851
9.2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LAVAMANOS COLGAR (INCLUYE GRIFERÍA)	UND	3,00	$ 145.126	$ 435.378
9.3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DUCHA	UND	3,00	$ 212.358	$ 637.074
9.4	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LAVAPLATOS DE EMPOTRAR EN ACERO INOXIDABLE 45 X 49 cm (INCLUYE ACCESORIOS Y GRIFERÍA)	UND	1,00	$ 256.185	$ 256.185
9.5	DIVISIÓN DE BAÑO ALUMINIO Y VIDRIO TEMPLADO H= 1.8 M, E=6MM	M2	2,00	$ 547.364	$ 1.094.728
9.6	ACOMETIDA EN PVC 1/2" 5M	UND	1,00	$ 229.860	$ 229.860
9.7	PUNTO HIDRÁULICO PVC-P/PARAL 1/2"	UND	8,00	$ 64.603	$ 516.824
9.8	SALIDA SANITARIA PVC-S/PARAL 3"	UND	8,00	$ 86.146	$ 689.168
9.9	TANQUE PLÁSTICO ELEVADO 250 LT (INCLUYE ACCESORIOS E INSTALACIÓN)	UND	1,00	$ 177.886	$ 177.886
9.10	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LAVADERO (INCLUYE GRIFERÍA)	UND	1,00	$ 160.000	$ 160.000
					$ 5.125.954
10	**INSTALACIONES ELECTRICAS E ILUMINACIONES**				
10.1	ACOMETIDA AÉREA 10 M. PVC	UND	1,00	$ 371.624	$ 371.624
10.2	SALIDA LÁMPARA TOMA PVC COMPLETA	UND	18,00	$ 59.029	$ 1.062.522
10.3	SALIDA TELÉFONO PVC COMPLETA	UND	4,00	$ 55.569	$ 222.276
10.4	SALIDA TOMA DOBLE PVC COMPLETA	UND	30,00	$ 57.008	$ 1.710.240
10.5	TABLERO PARCIALES 12 CIRCUITOS (INCLUYE TACOS DE 30A)	UND	1,00	$ 420.083	$ 420.083
10.6	APLIQUE PARED COLONIAL (INCLUYE LUMINARIA)	UND	8,00	$ 112.463	$ 899.704
10.7	APLIQUE PARED (INCLUYE LUMINARIA)	UND	20,00	$ 79.522	$ 1.590.440
					$ 6.276.889
11	**CARPINTERIA Y MUEBLES FIJOS EN MADERA**				
11.1	MARCO PUERTA Y ENCHAPE, TABLA CHAPA x 0.15 M	UND	7,00	$ 249.302	$ 1.745.114
11.2	HOJA PUERTA FORTEC 0.81	UND	4,00	$ 202.440	$ 809.760
11.3	HOJA ENTAMBORADA PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76-1.10	UND	2,00	$ 128.337	$ 256.674
11.4	MUEBLE COMPLETO PARA COCINA INCLUYE MUEBLE ALTO	UND	1,00	$ 700.000	$ 700.000
11.5	MUEBLE PARA LAVAMANOS	UND	3,00	$ 230.000	$ 690.000

11.6	MUEBLE ESPECIAL BAJO ESCALERAS	UND	1,00	$ 6.500.000	$ 6.500.000
11.7	BARANDA EN MADERA	ML	2,50	$ 102.000	$ 255.000
					$ 10.956.548
12	**CARPINTERIA METALICA**				
12.1	MARCO PARA PUERTA EN LÁMINA CAL 18 -0.8	UND	3,00	$ 150.313	$ 450.939
12.2	PUERTA EN LÁMINA CAL 18 INC. ANTICORROSIVO	UND	1,00	$ 217.055	$ 217.055
12.3	VENTANA EN ALUMINIO CORREDIZA	M2	8,33	$ 281.442	$ 2.343.005
12.4	PUERTA VENTANA EN LAMINA	M2	2,60	$ 126.500	$ 328.900
					$ 3.339.899
13	**CERRAJERIA**				
13.1	CERRADURA DE ENTRADA PRINCIPAL	UND	3,00	$ 123.015	$ 369.045
13.2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN CERRADURA DE POMO ALCOBA	UND	4,00	$ 29.969	$ 119.876
13.3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN CERRADURA DE POMO BAÑO	UND	3,00	$ 28.433	$ 85.299
					$ 574.220
14	**VENTANERIA VIDRIOS Y ESPEJOS**				
14.1	ESPEJO BISELADO INCOLORO 4 MM	M2	6,50	$ 63.816	$ 414.804
14.2	VIDRIO TRANSPARENTE 4 MM	M2	17,70	$ 64.702	$ 1.145.225
					$ 1.560.029
15	**PINTURA Y ENCHAPES**				
15.1	BALDOSA CERÁMICA PARED 25X30 CALIDAD PRIMERA	M2	22,50	$ 41.500	$ 933.750
15.2	PARED TIPO PIEDRA CALIDAD PRIMERA	M2	18,00	$ 50.500	$ 909.000
15.3	IMPERMEABILIZACIÓN FACHADA EN SIKA TRANSPARENTE O SIMILAR	M2	70,00	$ 8.760	$ 613.200
15.4	ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	M2	1.330,00	$ 12.000	$ 15.960.000
15.5	ESMALTE SOBRE LÁMINA LLENA	M2	3,60	$ 14.608	$ 52.589
15.6	ESMALTE SOBRE MADERA LLENA	M2	9,60	$ 15.396	$ 147.802
					$ 18.616.340
16	**ASEO FINAL DE OBRA**				
					$ 2.000.000

TOTAL COSTOS DIRECTOS					**$ 288.187.357**
COSTOS INDIRECTOS		**21%**			**$ 60.519.345**
COSTOS GENERALES		**12%**			**$ 34.582.483**
COSTOS FINANCIEROS		**5%**			**$ 1.729.124**

TOTAL COSTOS				**$ 385.018.309**
METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION	**M2**	**350**	**$ 1.100.052**	

Anexo 2. Presupuesto detallado NPH

PRESUPUESTO CASA TEUSAQUILLO					
				PRESUPUESTO OFICIAL	
N°	ITEM	UN	CANT.	V/ UNITARIO	V/PARCIAL
1	PRELIMINARES				
1.1	DESCAPOTE MANUAL Y RETIRO E= 0.20 M APILE A 15 M	M2	200,00	$ 6.130	$ 1.226.000
1.2	REPLANTEO MANUAL DE CIMIENTOS	M2	200,00	$ 3.832	$ 766.400
					$ 1.992.400
2	DESAGUES Y REDES HIDROSANIATARIAS				
2.1	EXCAVACION MANUAL PARA TUBERIA SANITARIA	M3	3,50	$ 28.000	$ 98.000
2.2	CAJAS DE INSPECCION DE ,70 * ,70	UND	3,00	$ 350.000	$ 1.050.000
2.3	TUBERIA DE 3" S	ML	11,00	$ 37.000	$ 407.000
2.4	TUBERIA DE 4" S	ML	21,00	$ 48.950	$ 1.027.950
					$ 2.582.950
3	CIMIENTACIONES Y ESTRUCTURAS				
3.1	EXCAVACION MANUAL PARA CIMENTACION	M3	21,00	$ 47.000	$ 987.000
3.2	SOLADO - BASE EN CONCRETO POBRE 1500 PSI	M2	26,00	$ 301.981	$ 7.851.506
3.3	CONCRETO CICLÓPEO 2000 PSI,	M3	8,00	$ 242.467	$ 1.939.736
3.4	ZAPATA DE 1*1*0,50	M3	8,00	$ 785.000	$ 6.280.000
3.5	CONCRETO VIGA DE AMARRE DE CIMENTACION	M3	7,00	$ 637.300	$ 4.461.100
3.6	PLACA DE CONTRAPISO 10 CM MALLA ELECTROSOLDADA	M3	140,00	$ 95.600	$ 13.384.000
3.7	COLUMNAS 3500 PSI 0,25 * 0,15 INCLUYE ACERO	M3	8,00	$ 807.633	$ 6.461.064
3.8	CONCRETO VIGA CINTA 3500 PSI	M3	15,00	$ 95.600	$ 1.434.000
3.9	PLACA ENTRE PISO 10 CM MALLA ELECTROSOLDADA	M2	200,00	$ 75.000	$ 15.000.000
3.10	ESCALERA EN CONCRETO FUNDIDO EN CITIO	UN	1,00	$ 6.000.000	$ 6.000.000
3.11	RELLENO CON MATERIAL DEL SITIO COMPACTADO MECÁNICAMENTE	M3	16,80	$ 19.990	$ 335.832
					$ 64.134.238
4	MAMPOSTERIA				
4,1	MURO EN BLOQUE Nº 5 E= 0.23 M	M2	300,00	$ 42.000	$ 12.600.000
4,2	MURO EN BLOQUE Nº 4 E= 0.21 M	M2	250,00	$ 38.000	$ 9.500.000
					$ 22.100.000
5	PAÑETES				
5.1	PAÑETE LISO SOBRE MURO	M2	700,00	$ 17.730	$ 12.411.000
5.2	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3, E=1.5 CM	M2	42,00	$ 77.525	$ 3.256.050
5.3	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3, E=1.5 CM	M2	42,00	$ 77.525	$ 3.256.050
					$ 18.923.100
6	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACION				
6.1	CUBIERTA A DOS AGUAS EN TEJA DE FIBROCEMENTO TIPO ETERNIT	M2	170,00	$ 83.082	$ 14.123.940
6.2	ESTRUCTURA DE PERFILERIA EN COLD ROLLED PARA TEJA DE FIBROCEMENTO	M2	170,00	$ 55.000	$ 9.350.000
6.3	CUBIERTA TEJA PLÁSTICA No.6 TIPO AJOVER	M2	14,00	$ 45.700	$ 639.800

6.4	ESTRUCTURA PARA CUBIERTA TEJA ACRILICA TIPO AJOVER	M2	14,00	$ 55.500	$ 777.000
6.5	BAJANTE PVC AGUAS LLUVIAS D=4"	ML	15,00	$ 35.734	$ 536.010
6.6	CANAL EN PVC 4"	ML	16,00	$ 76.509	$ 1.224.144
6.7	CABALLETE ARTICULADO TEJA FIBROCEMENTO	ML	8,00	$ 82.434	$ 659.472
					$ 27.310.366
7	**CIELORASOS**				
7.1	TECHO EN PVC CALIBRE 10MM COLOR BLANCO MATE INCLUYE ESTRUCTURA ELEMENTOS DE FIJACION E INSTALACION	M2	260,00	$ 52.000	$ 13.520.000
7.2	TECHO EN DRIWALL CON DETALLES EN YESO A TRES MANOS DE PINTURA INCLUYE ESTRUCTURA ELEMENTOS DE FIJACION E INSTALACION	M2	55,00	$ 42.000	$ 2.310.000
					$ 15.830.000
8	**BASES Y PISOS**				
8.1	ALISTADO PISOS 1:3, E=0.04	M2	300,00	$ 26.300	$ 7.890.000
8.2	PISO VINILO TRÁFICO RESIDENCIAL	M2	240,00	$ 155.000	$ 37.200.000
8.3	CERÁMICA PISO 33 X 33	M2	60,00	$ 53.000	$ 3.180.000
8.4	PASOS ESCALERA EN MADERA	M2	32,00	$ 130.000	$ 4.160.000
8.5	ZOCALO EN CERAMICA	ML	175,00	$ 32.500	$ 5.687.500
8.6	REJILLA PLÁSTICA SOSCO 3X2	UN	16,00	$ 137.000	$ 2.192.000
					$ 60.309.500
9	**INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y GAS DOMICILIARIO**				
9.1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN SANITARIO TANQUE (INCLUYE GRIFERÍA)	UND	3,00	$ 309.617	$ 928.851
9.2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LAVAMANOS COLGAR (INCLUYE GRIFERÍA)	UND	3,00	$ 320.000	$ 960.000
9.3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DUCHA	UND	3,00	$ 350.000	$ 1.050.000
9.4	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LAVAPLATOS DE EMPOTRAR EN ACERO INOXIDABLE 45 X 49 cm (INCLUYE ACCESORIOS Y GRIFERÍA)	UND	1,00	$ 256.185	$ 256.185
9.5	DIVISIÓN DE BAÑO ACERO INOXIDABLE Y VIDRIO TEMPLADO H= 1.8 M, E=6MM	M2	4,00	$ 750.000	$ 3.000.000
9.6	ACOMETIDA EN PVC 1/2" 5M	UND	1,00	$ 229.860	$ 229.860
9.7	PUNTO HIDRÁULICO PVC-P/PARAL 1/2"	UND	8,00	$ 64.603	$ 516.824
9.8	SALIDA SANITARIA PVC-S/PARAL 3"	UND	8,00	$ 86.146	$ 689.168
9.9	TANQUE PLÁSTICO ELEVADO 250 LT (INCLUYE ACCESORIOS E INSTALACIÓN)	UND	1,00	$ 177.886	$ 177.886
9.10	ACOMETIDA DE GAD NATURAL DOMICILIARIO INCLUYE MEDIDOR	UND	1,00	$ 1.250.000	$ 1.250.000
9.11	TUBERIA DE GAS DE ALTA PRECION	ML	50,00	$ 65.000	$ 3.250.000
9.12	SUMINISTRO E INSTALACIÓN LAVADERO (INCLUYE GRIFERÍA)	UND	1,00	$ 160.000	$ 160.000
					$ 12.468.774
10	**INSTALACIONES ELECTRICAS E ILUMINACIONES**				
10.1	ACOMETIDA AÉREA 10 M. PVC	UND	1,00	$ 371.624	$ 371.624
10.2	SALIDA LÁMPARA TOMA PVC COMPLETA	UND	18,00	$ 59.029	$ 1.062.522
10.3	SALIDA TELÉFONO PVC COMPLETA	UND	4,00	$ 55.569	$ 222.276
10.4	SALIDA TOMA DOBLE PVC COMPLETA	UND	30,00	$ 57.008	$ 1.710.240
10.5	TABLERO PARCIALES 12 CIRCUITOS (INCLUYE TACOS DE 30A)	UND	1,00	$ 420.083	$ 420.083
10.6	APLIQUE PARED COLONIAL (INCLUYE LUMINARIA)	UND	8,00	$ 112.463	$ 899.704

10.7	APLIQUE PARED (INCLUYE LUMINARIA)	UND	20,00	$ 79.522	$ 1.590.440
					$ 6.276.889
11	**CARPINTERIA Y MUEBLES FIJOS EN MADERA**				
11.1	MARCO PUERTA Y ENCHAPE, TABLA CHAPA x 0.15 M	UND	7,00	$ 249.302	$ 1.745.114
11.2	HOJA PUERTA FORTEC 0.81	UND	4,00	$ 202.440	$ 809.760
11.3	HOJA ENTAMBORADA PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76-1.10	UND	4,00	$ 128.337	$ 513.348
11.4	MUEBLE COMPLETO PARA COCINA INCLUYE MUEBLE ALTO Y MESON EN GRANITO NEGRO ABSOLUTO	UND	1,00	$ 5.000.000	$ 5.000.000
11.5	MUEBLE PARA LAVAMANOS INCLUYE SOBRETAPA EN GRANITO	UND	3,00	$ 550.000	$ 1.650.000
11.6	BARANDA EN MADERA	ML	2,50	$ 102.000	$ 255.000
					$ 9.973.222
12	**CARPINTERIA METALICA**				
12.1	MARCO PARA PUERTA EN LÁMINA CAL 18 -0.8	UND	3,00	$ 160.000	$ 480.000
12.2	PUERTA EN LÁMINA CAL 18 INC. ANTICORROSIVO	UND	1,00	$ 280.000	$ 280.000
12.3	VENTANA EN ALUMINIO CORREDIZA	M2	8,33	$ 293.500	$ 2.443.388
12.4	PUERTA VENTANA EN LAMINA	M2	2,60	$ 230.000	$ 598.000
					$ 3.801.388
13	**CERRAJERIA**				
13.1	CERRADURA DE ENTRADA PRINCIPAL	UND	3,00	$ 123.015	$ 369.045
13.2	SUMINISTRO E INSTALACIÓN CERRADURA DE POMO ALCOBA	UND	4,00	$ 29.969	$ 119.876
13.3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN CERRADURA DE POMO BAÑO	UND	3,00	$ 28.433	$ 85.299
					$ 574.220
14	**VENTANERIA VIDRIOS Y ESPEJOS**				
14.1	ESPEJO BISELADO INCOLORO 4 MM	M2	6,50	$ 63.816	$ 414.804
14.2	VIDRIO TRANSPARENTE 4 MM	M2	17,70	$ 64.702	$ 1.145.225
					$ 1.560.029
15	**PINTURA Y ENCHAPES**				
15.1	BALDOSA CERÁMICA PARED 25X30 CALIDAD PRIMERA	M2	22,50	$ 41.500	$ 933.750
15.2	PARED TIPO PIEDRA CALIDAD PRIMERA	M2	18,00	$ 50.500	$ 909.000
15.3	DETALLES EN PIEDRA CALIDAD PRIMERA	M2	18,00	$ 50.500	$ 909.000
15.4	IMPERMEABILIZACIÓN FACHADA EN SIKA TRANSPARENTE O SIMILAR	M2	70,00	$ 11.500	$ 805.000
15.5	ESTUCO Y VINILO 3 MANOS	M2	630,00	$ 20.500	$ 12.915.000
15.6	ESMALTE SOBRE LÁMINA LLENA	M2	3,60	$ 14.608	$ 52.589
15.7	ESMALTE SOBRE MADERA LLENA	M2	9,60	$ 15.396	$ 147.802
					$ 16.672.140
16	**ASEO FINAL DE OBRA**				
16,1	Aseo y limpieza general para entrega de obra	GLOBAL	1,00	$ 2.000.000	$ 2.000.000
					$ 2.000.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS					**$ 266.509.216**
COSTOS INDIRECTOS		**25%**			**$ 66.627.304**
COSTOS GENERALES		**15%**			**$ 39.976.382**

COSTOS FINANCIEROS		**5%**			**$ 1.998.819**

TOTAL COSTOS			**$ 375.111.722**

METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION	**M2**	**300**	**$ 1.250.372**