# EL “REÚSO ADAPTATIVO” COMO ESTRATEGIA DE REVITALIZACIÓN EN EL TEJIDO URBANO DE LA CANDELARIA: ANÁLISIS DE INCIDENCIA EN BIC DE NIVELES 2, 3 Y 4 BAJO EL PEMP (RESOLUCIÓN 092 DE 2023), EN EL SECTOR DELIMITADO POR LA CALLE 12B AL NORTE, CALLE 7 AL SUR, CARRERA 4 AL OCCIDENTE Y AV. CIRCUNVALAR AL ORIENTE


Autores

Viviana Patiño Fandiño

Cod. 20201025170

Karen Tatiana Salamanca Velasquez

Cod. 20202025108

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

FACULTAD DE INGENIERÍA

INGENIERIA CATASTRAL Y GEODESIA


BOGOTÁ D.C.

2026

# EL “REÚSO ADAPTATIVO” COMO ESTRATEGIA DE REVITALIZACIÓN EN EL TEJIDO URBANO DE LA CANDELARIA: ANÁLISIS DE INCIDENCIA EN BIC DE NIVELES 2, 3 Y 4 BAJO EL PEMP (RESOLUCIÓN 092 DE 2023), EN EL SECTOR DELIMITADO POR LA CALLE 12B AL NORTE, CALLE 7 AL SUR, CARRERA 4 AL OCCIDENTE Y AV. CIRCUNVALAR AL ORIENTE

Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá


**Pasantes**

Viviana Patiño Fandiño

Cod. 20201025170

Karen Tatiana Salamanca Velasquez

Cod. 20202025108


**Informe final de pasantía**

**Presentado para optar al título de: Ingeniera Catastral y Geodesta**

**Director Interno**

Ing. Óscar Fernando Torres Colmenares, Ingeniero Catastral y Geodesta, Economista, Esp. en Avalúos y en Planificación y Administración del Desarrollo Regional. Docente de Planta, proyecto curricular de Ingeniería Catastral y Geodesia.

**Director Externo**

Arq. Ariana Andrea Correa Cruz, Esp. En Normativa Urbanísticas y Ordenamiento Territorial.


UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

FACULTAD DE INGENIERÍA

INGENIERIA CATASTRAL Y GEODESIA

BOGOTÁ D.C.

2026

**Agradecimientos**

*Expresamos nuestra gratitud a la Universidad Distrital Francisco José de Caldas y a la Facultad de Ingeniería, por brindarnos las bases académicas y humanas que sustentan este trabajo y que nos permitieron llegar hasta esta etapa de nuestra formación profesional.*

*Al docente Óscar Torres, director interno de este proyecto, por su acompañamiento constante, sus observaciones precisas, sus consejos y su disposición para guiarnos en cada fase del proceso. Su orientación fue fundamental para dar rigor y claridad a nuestro trabajo.*

*A la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, por abrirnos sus puertas y darnos la oportunidad de realizar nuestra pasantía en la institución. Esta experiencia nos dio las bases del mundo laboral y nos dejó aprendizajes valiosos que llevaremos con nosotras en nuestro ejercicio profesional.*

*A la arquitecta Ariana Correa, por su acompañamiento y apoyo en las distintas situaciones y actividades que enfrentamos durante la pasantía, y por las enseñanzas que compartió con nosotras con generosidad y paciencia.*

*A nuestras familias, por estar siempre presentes, por darnos fuerza y motivarnos a seguir adelante incluso en los momentos más difíciles. Y a nuestros amigos y compañeros, por acompañarnos en cada paso de este camino, por su apoyo y por hacerlo más llevadero.*

**Karen Tatiana Salamanca Velasquez**

**Viviana Patiño Fandiño**

## Tabla de Contenidos:


1. Resumen ..... 8
2. Abstract ..... 9
3. Introducción ..... 10
4. Formulación ..... 12
   4.1. Formulación del problema ..... 12
   4.2. Justificación ..... 15
   4.3. Objetivo general ..... 17
   4.4. Objetivos específicos ..... 17
5. Marco referencial ..... 18
   5.1. Antecedentes ..... 22
   5.2. Marco conceptual ..... 28
   5.3. Marco normativo ..... 32
6. Marco geográfico ..... 37
7. Metodología ..... 42
8. Resultados ..... 62
9. Discusiones ..... 80
10. Conclusiones ..... 81
11. Recomendaciones ..... 84
12. Referencias bibliográficas ..... 85
13. Anexos ..... 90
    13.1. Anexo A ..... 90
    13.2. Anexo B ..... 102

## Índice de Figuras:

Figura 1. Sectores inmediatos al área de estudio. ..... 37
Figura 2. Fotos antes y después del Templo parroquial Nuestra Señora de Egipto..... 39
Figura 3. Simbología indígena. ..... 40
Figura 4. Zona de estudio..... 42
Figura 5. Niveles de intervención. ..... 43
Figura 6. Ficha normativa. ..... 46
Figura 7. Ruta de trabajo de campo. ..... 48
Figura 8. Ficha valuatoria. ..... 49
Figura 9. Depreciación de la construcción de las ofertas..... 54
Figura 10. Estudio de mercado de predios ubicados en el centro histórico. ..... 55
Figura 11. Depreciación por Heidecke del predio objeto de estudio. ..... 55
Figura 12. Tabla de depreciación por Heidecke. ..... 56
Figura 13. Gráfica incidencia del reúso de edificaciones en el valor del terreno. ..... 79

**Índice de tablas:**

Tabla 1. Casos de aplicación del reúso en Bogotá. ..... 24
Tabla 2. Inventarios de los inmuebles objeto de estudio. ..... 44
Tabla 3. Resumen normativo de los predios objeto de estudio. ..... 47
Tabla 4. Tabla resumen valores comerciales. ..... 57
Tabla 5. Medidas del predio objeto de estudio. ..... 58
Tabla 6. Resumen de las áreas de los predios objeto de estudio. ..... 63
Tabla 7. Distribución de los predios por condición normativa. ..... 63
Tabla 8. Estado de conservación observado por predio. ..... 64
Tabla 9. Estadística estudio de mercado del predio 003105015004. ..... 65
Tabla 10. Estadística estudio de mercado del predio 003105013035. ..... 66
Tabla 11 Estadística estudio de mercado del predio 003105006083. ..... 66
Tabla 12. Estadística estudio de mercado del predio 003105006078. ..... 66
Tabla 13. Estadística estudio de mercado del predio 003105006067. ..... 67
Tabla 14. Estadística estudio de mercado del predio 003105006066. ..... 67
Tabla 15. Estadística estudio de mercado del predio 003105004080. ..... 67
Tabla 16. Estadística estudio de mercado del predio 003105004007. ..... 67
Tabla 17. Estadística estudio de mercado del predio 003105002042. ..... 68
Tabla 18.Estadística estudio de mercado del predio 003105002041. ..... 68
Tabla 19. Estadística estudio de mercado del predio 003105002034. ..... 68
Tabla 20. Estadística estudio de mercado del predio 003105001015. ..... 69
Tabla 21. Valores comerciales de los predios objeto de estudio. ..... 69
Tabla 22. Resumen costo total de construcción de los predios objeto de estudio. ..... 71
Tabla 23. Resultados de la estructuración física del potencial para predios de niveles de intervención 2 y 3. ..... 74
Tabla 24. Resultados valor residual del terreno para predios de niveles de intervención 2 y 3. .. 75
Tabla 25. Resultados de la estructuración física del potencial para predios de niveles de intervención 4 y un englobe con nivel 3. ..... 77
Tabla 26. Resultados valor residual del terreno para predios de intervención 4 y un englobe con nivel 3. ..... 77
Tabla 27 . Cuadro comparativo del valor metro cuadrado de terreno. ..... 78

## SIGLAS Y ABREVIATURAS

**APU:** Análisis de Precios Unitarios.

**AA-R:** Área de Actividad Residencial.

**BIC:** Bien de Interés Cultural.

**CHB:** Centro Histórico de Bogotá.

**CO-1:** Conservación Integral.

**G:** Grupo arquitectónico.

**ICOCED:** Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones.

**IDECA:** Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital.

**IDPC:** Instituto Distrital del Patrimonio Cultural.

**IGAC:** Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

**N1:** Nivel 1, conservación integral.

**N2:** Nivel 2, conservación del tipo arquitectónico.

**N3:** Nivel 3, contextual.

**N4:** Nivel 4, sin valores patrimoniales arquitectónicos.

**PEMP:** Plan Especial de Manejo y Protección.

**POT:** Plan de Ordenamiento Territorial.

**SIG:** Sistema de Información Geográfica.

**SISBIC:** Sistema de Información del Patrimonio Cultural.

**T:** Tipo arquitectónico.

**VIS:** Vivienda de Interés Social.

## 1. Resumen

El Centro Histórico de Bogotá sufre un deterioro físico, funcional y social cada vez más marcado, asociado a la expansión urbana, la densificación y los cambios que estas traen a la vida diaria de sus habitantes. Tales procesos han afectado de manera negativa la conservación del patrimonio construido y han puesto en riesgo la habitabilidad y la sostenibilidad de los Bienes de Interés Cultural (BIC). Ante esta situación, las políticas de ordenamiento y gestión patrimonial plantean estrategias de revitalización en las que el reúso adaptativo de edificaciones existentes se perfila como un mecanismo indispensable para aprovechar la infraestructura consolidada y detener la degradación del sector.

En este contexto, se evalúa el impacto del reúso adaptativo en la revitalización de los BIC de niveles de intervención 2, 3 y 4 del sector de La Candelaria específicamente en el sector catastral Egipto, a partir de la estimación del valor potencial de los predios bajo las determinantes normativas del PEMP del CHB (Resolución 092 de 2023). Mediante un estudio de casos de doce predios, con enfoque cuantitativo y descriptivo, se caracterizaron los inmuebles en un Sistema de Información Geográfica, se elaboraron sus fichas normativas y avalúos, se presupuesta su adecuación y se aplicó el método residual. Los resultados evidencian que el reúso adaptativo resulta viable en los predios analizados; sin embargo, su ejecución presenta limitaciones asociadas al costo de los materiales, la declaratoria como BIC, la edificabilidad permitida y la disponibilidad de los inmuebles, entre otros que se detallan a lo largo de la investigación. De este modo, el reúso adaptativo se plantea como una alternativa eficiente frente al deterioro y la subutilización del sector, cuya viabilidad depende de las condiciones normativas y físicas de cada predio.

**Palabras clave:** reúso adaptativo, revitalización urbana, Bienes de Interés Cultural, PEMP, niveles de intervención, Sistema de Información Geográfica.

## 2. Abstract

The Historic Center of Bogotá is suffering an increasingly pronounced physical, functional, and social deterioration, associated with urban expansion, densification, and the changes these bring to the daily life of its inhabitants. Such processes have negatively affected the conservation of the built heritage and have put at risk the habitability and sustainability of Cultural Interest Properties (*Bienes de Interés Cultural*, BIC). In light of this situation, heritage management and land-use planning policies propose revitalization strategies in which the adaptive reuse of existing buildings emerges as an indispensable mechanism for making use of the consolidated infrastructure and halting the degradation of the area.

In this context, this study evaluates the impact of adaptive reuse on the revitalization of BIC properties with intervention levels 2, 3, and 4 in the La Candelaria area, specifically in the Egipto cadastral sector, based on an estimate of the potential value of the properties under the regulatory determinants of the PEMP of the CHB (Resolution 092 of 2023). Through a case study of twelve properties, using a quantitative and descriptive approach, the buildings were characterized in a Geographic Information System, their regulatory sheets and appraisals were prepared, their renovation was budgeted, and the residual method was applied. The results show that adaptive reuse is viable in the properties analyzed; however, its implementation faces limitations associated with the cost of materials, the BIC designation, the permitted buildability, and the availability of the buildings, among others detailed throughout the research. Thus, adaptive reuse is presented as an efficient alternative to the deterioration and underuse of the area, although its viability depends on the regulatory and physical conditions of each property.

**Keywords:** adaptive reuse, urban revitalization, Cultural Heritage Assets, PEMP, levels of intervention, Geographic Information System.

## 3. Introducción

La ciudad de Bogotá, D.C. Constituye una de las áreas urbanas más consolidadas y funcionalmente complejas de Colombia, al concentrar una parte significativa de las actividades administrativas, educativas, económicas y de servicios del país, lo que representa un desafío para la planificación territorial actual. Las dinámicas de crecimiento urbano generan presiones territoriales, especialmente en ciudades de gran escala, donde la alta demanda de disponibilidad y habilitación de suelo y la concentración de las actividades urbanas, pueden propiciar el desplazamiento de la población local hacia sectores cada vez más alejados de sus lugares de trabajo, servicios y soportes urbanos. Por ello, resulta necesario promover estrategias orientadas al aprovechamiento de sectores urbanos consolidados que presentan condiciones de deterioro físico y desuso de sus edificaciones, asociadas a las dinámicas de crecimiento y transformación de la ciudad, con el propósito de favorecer su integración a las transformaciones urbanas actuales y contribuir a su revitalización.

En este sentido, el Centro Histórico de Bogotá adquiere especial relevancia, dada la concentración de inmuebles con valor patrimonial y a las condiciones particulares asociadas a su conservación. En este sector se localizan 2.145 inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural (BIC) (¿Cuál es el patrimonio del Centro? – ABC del PEMP), cuyas características requieren un manejo orientado a preservar sus valores culturales, al tiempo que se busca mantener su funcionalidad y aprovechamiento. Dentro de este contexto se plantea el desafío de compatibilizar la conservación de los inmuebles con las necesidades actuales de la ciudad, particularmente frente a las posibilidades de adaptación de las edificaciones y su incorporación a la dinámica urbana.

El PEMP del Centro Histórico de Bogotá plantea el reúso de las edificaciones como una vía para integrarlas a la dinámica urbana y aportar a la conservación del patrimonio. No obstante, debido a la implementación de esta estrategia, persiste la necesidad de establecer lineamientos

técnicos y económicos que permitan evaluar de manera la viabilidad de los proyectos, así como determinar la incidencia de las disposiciones u actos administrativos y los posibles incentivos asociados a su desarrollo. La ausencia de directrices de ejecución estructuradas dificulta la identificación de los parámetros y condiciones bajo las cuales el reúso adaptativo puede constituir una alternativa viable para los propietarios y/o posibles inversionistas y contribuir a los procesos de revitalización urbana.

Con este fin, el trabajo inicia con una revisión de antecedentes nacionales e internacionales sobre el reúso adaptativo y su efecto en la conservación patrimonial y en la revitalización urbana. Una vez realizado lo anterior, se desarrolla un análisis valuatorio de los predios seleccionados dentro de la zona de estudio, orientado no solo a aplicar metodologías de valoración, sino también a identificar los factores normativos, físicos y urbanísticos que inciden en los resultados obtenidos. Aunado a lo anterior, se incorpora el análisis del potencial de desarrollo de los inmuebles como herramienta para examinar su factibilidad económica, en función de los factores que intervienen en la implementación del reúso adaptativo y de los costos asociados a su ejecución. De esta manera, se busca aportar elementos técnicos que permitan comprender y brindar una aproximación de la relación entre el aprovechamiento urbanístico, el valor inmobiliario y las posibilidades de revitalización del Centro Histórico de Bogotá.

# 4. Formulación

## 4.1. Formulación del problema

Durante los últimos diez años, el centro de Bogotá ha sido objeto de la formulación y aplicación de diversas políticas urbanas y culturales que inciden en la transformación del patrimonio edificado, en la vida cotidiana de sus habitantes y en las formas de apropiación de este espacio (*Vivir En El Centro Histórico De Bogotá*, n.d.). La dinámica de crecimiento de las ciudades abarca procesos de expansión; donde según estadísticas presentadas en el estudio "Bogotá Región: Un solo territorio", publicado por la Secretaría Distrital de Planeación, señala que Bogotá registró una tasa de crecimiento poblacional promedio anual de 0.77 % y que, entre 2018 y 2031, se espera un aumento superior a 83 mil personas.

También se presentan procesos de densificación: de los 478 km² de suelo urbano, 345 km² han sido urbanizados (de forma legal o informal). En estas áreas se registra una densidad de 21.276 habitantes por kilómetro cuadrado, según cifras del DANE (2010) presentadas en el Boletín No. 22 de la Secretaría Distrital de Planeación. A partir de lo anterior, Bogotá puede considerarse una ciudad de alta densidad y compacidad urbana que, no obstante, muestra una fuerte segregación en la distribución del espacio, de los ingresos y de la oferta de bienes y servicios públicos urbanos.

Esta situación genera contrastes significativos, donde, conviven sectores de alta densidad con viviendas privadas de calidad aceptable y buena dotación de servicios (alrededor de 175 viviendas por hectárea en torres de 20 pisos) junto con otros sectores igualmente densos, pero con condiciones habitacionales precarias y una oferta limitada de servicios (175 viviendas por hectárea en edificaciones de solo dos pisos).

Por otra parte, la policentralidad constituye otro efecto del crecimiento de la ciudad. Este fenómeno propicia la aparición de nuevos polos de actividad económica y social al margen del

centro histórico, lo que a su vez ha contribuido al progresivo deterioro de este último, acentuado por la insuficiente inversión pública y privada.

Paralelamente, se desarrollan procesos de gentrificación, entendidos como fenómenos asociados al desplazamiento de los habitantes originales y su sustitución por grupos poblacionales con mayor capacidad económica, como consecuencia de las transformaciones del espacio urbano asociadas a procesos de mejoramiento y renovación de los centros urbanos (Benavides Escobar, 2017). En este contexto, el desplazamiento de los habitantes tradicionales y la reducción progresiva de la actividad residencial, aunado a la proporción significativa de población flotante, impactan la continuidad de las dinámicas sociales del entorno patrimonial. Asimismo, se evidencia un desconocimiento de los valores del patrimonio cultural, en un contexto marcado por la ausencia de una planificación clara para su revitalización, la falta de identidad colectiva por parte de la población y la carencia de políticas efectivas que promuevan su apropiación y valoración (Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC, s. f.)).

La “decadencia del centro” en las ciudades latinoamericanas puede entenderse como el resultado de fallas en la planificación o de una insuficiente intervención estatal, lo que provoca que el centro pierda su atractivo para las actividades más relevantes, tanto en el ámbito residencial como en el no residencial (Rojas, 2004). El tráfico excesivo y la percepción de inseguridad se consideran factores determinantes para que las actividades existentes se trasladen fuera del núcleo urbano hacia nuevas centralidades; un proceso de desplazamiento que también afecta a las residencias de los estratos socioeconómicos medios y altos. Esta dinámica desencadena la degradación del centro: la valorización inmobiliaria disminuye, la inversión privada desaparece y el mantenimiento de las estructuras cesa. Asimismo, la desatención estatal del espacio público facilita su ocupación por el comercio informal, mientras que las viviendas originales son

abandonadas o subutilizados. Este conjunto de factores alimenta un círculo vicioso de peligro y congestión que amenaza con el colapso social del sector. Finalmente, dado que el centro suele concentrar el patrimonio arquitectónico, este deterioro conlleva la pérdida de una valiosa herencia cultural, ya que los edificios históricos se dañan físicamente y se destinan a usos marginales (Jaramillo S, 2006).

Estas son algunas de las diversas dinámicas que inciden en la configuración del Centro Histórico de Bogotá. Frente a esta situación, se han formulado distintas políticas públicas con enfoques tanto culturales como de ordenamiento territorial. Por una parte, las políticas culturales apuntan a conservar y proteger los elementos patrimoniales que lo componen. Por otro, desde la perspectiva del ordenamiento territorial, se promueve el desarrollo económico mediante el impulso al turismo y la renovación urbana de sectores que presentan condiciones de deterioro dentro de esta zona. Actualmente, el desarrollo del Centro Histórico de Bogotá se orienta mediante instrumentos de planeación y gestión, entre los cuales sobresale el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP). La protección del patrimonio cultural constituye una determinante del ordenamiento territorial, cuya materialización se lleva a cabo mediante instrumento de planificación como el PEMP. orientados a garantizar su conservación, establecidos en la Ley General de Cultura 1185 de 2008.

Frente a este panorama del centro histórico de Bogotá D.C., este trabajo aborda el “reúso adaptativo” como la herramienta técnica más adecuada para llevar a la práctica las directrices del Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP). El objetivo es revertir la subutilización de los inmuebles mediante la adecuación de la construcción, que no solo preservan la riqueza arquitectónica, sino que también reactiven la dinámica inmobiliaria del sector. Al enfocarse en las áreas de promoción de vivienda nueva y el aprovechamiento de la infraestructura patrimonial

existente, tal como lo estipula el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC, s. f.), esta investigación busca demostrar desde un enfoque valuatorio, el posible beneficio de implementar el reúso adaptativo en el centro histórico.

### 4.2. Justificación

Los centros históricos atraviesan profundas transformaciones de carácter estructural, funcional y social. En estos espacios se entrelazan centralidades históricas, económicas, culturales y turísticas que configuran una realidad urbana compleja, marcada por la tensión permanente entre el deterioro, la renovación y el surgimiento de nuevas estructuras acorde a las dinámicas actuales de desarrollo de la ciudad. Ante este escenario, la planificación urbana enfrenta desafíos críticos al intentar conciliar la preservación del patrimonio, con las exigencias de las dinámicas contemporáneas (Vinuesa, M. Á. T. (2003).). Los procesos de modernización en la ciudad de Bogotá D.C., han generado una fragmentación en el espacio, derivado de la contraposición existente entre la conservación patrimonial y la dinámica inmobiliaria, esta última impulsada por la apuesta de un desarrollo urbano dinamizado en un contexto de crecimiento acelerado de la ciudad. Ante esta tensión, la preservación surge como un elemento estratégico de la gestión urbana; su relevancia radica en su capacidad para mitigar el deterioro físico y social, actuando como un mecanismo de intervención que busca estabilizar o revertir la degradación de los sectores históricos. (Cortés Castaño, 2014).

No obstante, si bien estas acciones buscan proteger el patrimonio cultural frente al riesgo de deterioro o desaparición, en ocasiones terminan limitando o bloqueando las posibilidades de consolidar una ciudad habitable y democrática, al no integrar las demandas sociales actuales en la gestión del territorio. La actual dinámica de expansión y presión inmobiliaria en la ciudad exige una respuesta institucional que restablezca el equilibrio urbano mediante la gestión del patrimonio.

A través de estrategias como la rehabilitación, regeneración o revitalización, es posible integrar los sectores históricos a la vida social y funcional de la urbe sin recurrir necesariamente a la demolición propia de la renovación tradicional. Esta acción conjunta no sólo dinamiza el desarrollo socioeconómico y protege el valor cultural, sino que aborda las causas críticas del deterioro, las cuales no se limitan a intervenciones erróneas, sino también a la obsolescencia física y funcional de estructuras incapaces de soportar las demandas contemporáneas.

El declive de ciertos sectores del centro histórico se debe a una combinación de factores dados por los procesos de desarrollo que suceden en la ciudad, tales como: el escaso reconocimiento del patrimonio arquitectónico, el deterioro físico que compromete la habitabilidad y el bajo dinamismo comercial del entorno. A esto se suma la limitada capacidad económica de algunos de los propietarios de estos bienes, quienes a menudo deben realizar reparaciones para mantener condiciones mínimas de permanencia, lo que significa una inversión (Poveda, 2018).

Ante esta decadencia estructural, la rehabilitación surge como una alternativa estratégica, pues permite intervenir lo construido para otorgarle una nueva funcionalidad y vitalidad, salvaguardando siempre su esencia histórica. La rehabilitación de edificaciones es un procedimiento que trata edificaciones ya construidas, con el cual se puede dar vitalidad y un nuevo uso sin perder su carácter histórico. Dentro del PEMP, el reúso de las edificaciones aparece como una de las estrategias principales para revitalizar el centro histórico. El objetivo es impulsar la reconversión funcional del sector protegiendo el patrimonio y el tejido urbano consolidado. Estas intervenciones puntuales buscan potenciar el entorno; en este marco, el presente proyecto analiza el impacto del reúso adaptativo como una herramienta de revitalización que armonice los valores históricos que definieron el sector con las dinámicas urbanas actuales.

### 4.3. Objetivo general

Evaluar el impacto del "reúso adaptativo" en la revitalización urbana de los BIC de niveles 2, 3 y 4 de La Candelaria, delimitado por la calle 12b al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la Av. Circunvalar al oriente, mediante el contraste entre las oportunidades de aprovechamiento de inmuebles subutilizados y las determinantes normativas del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico (Resolución 092 de 2023).

### 4.4. Objetivos específicos

- Definir el concepto de "reúso adaptativo" como eje de las estrategias de integración patrimonial, articuladas bajo los lineamientos del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico.
- Caracterizar las edificaciones con oportunidad de intervención en la zona de estudio a través de la integración de la cartografía del PEMP en un Sistema de Información Geográfica (SIG), permitiendo la depuración y selección de predios aptos para el reúso según su estado de ocupación y normatividad vigente aplicable (PEMP).
- Estimar el valor potencial de los predios mediante el método residual, integrando un análisis de costos de construcción esperado para el escenario de reúso adaptativo, bajo las restricciones de edificabilidad y aprovechamiento normativo aplicables en el sector de La Candelaria.
- Determinar el impacto integral del reúso adaptativo en la revitalización del tejido urbano de La Candelaria, contrastando el aprovechamiento normativo obtenido, para validar si la adecuación de edificaciones constituye una alternativa eficiente frente al deterioro y la subutilización de los predios identificados como potenciales de aplicación del "reúso adaptativo" en La Candelaria.

## 5. Marco referencial

El concepto de “reúso adaptativo” comenzó a tomar mayor relevancia mediados del siglo XX, como una alternativa frente al deterioro y decadencia de diferentes sectores urbanos, y a la necesidad de establecer estrategias para la protección y conservación del patrimonio arquitectónico edificado (Alpopi & Manole, 2013). Su consolidación y difusión internacional ocurrieron en las últimas décadas del siglo XX y los primeros años del XXI, en medio de una mayor conciencia sobre el deterioro ambiental y el rápido agotamiento de los recursos naturales. (Rodríguez, 2024).

Wong (2016, p. 12) lo define como el proceso de transformar edificaciones antiguas o en desuso para asignarles nuevas funciones acordes con las necesidades actuales, conservando y realzando los atributos patrimoniales, culturales y arquitectónicos del inmueble original. (Wong, 2016, p. 12).

El reúso adaptativo se distingue de los enfoques como la rehabilitación y restauración patrimonial al incorporar criterios de intervención orientados no solo a la conservación y protección de las edificaciones, sino también a su transformación a nuevas necesidades funcionales. Bajo esa premisa, las intervenciones en el patrimonio construido requieren articular la preservación de sus valores históricos y arquitectónicos con la incorporación de soluciones innovadoras, procurando un equilibrio entre la conservación de sus atributos patrimoniales y su adecuación a nuevos usos. (Rodríguez, 2024).

De acuerdo con las Perspectivas de la Población Mundial 2017 de las Naciones Unidas, la transformación en los modelos de ocupación del territorio muestra una tendencia significativa hacia el crecimiento de la población urbana. Durante el periodo comprendido entre 1950 y 2016, la población urbana tuvo un crecimiento sostenido, alcanzando el 54%, superando a la población rural.  De igual manera se espera que para el 2023 llegue al 60% y en 2050 al 70%. Martino, H., & Quilodrán, G. (2018).

Conforme a lo anterior, esta creciente expansión urbana genera una alta demanda de suelo destinado a desarrollos inmobiliarios, un aumento vertiginoso del valor y una marcada competencia entre los sectores que cuentan con las mejores ubicaciones. La habilitación y gestión del suelo urbano requieren proyectos integrales con servicios básicos, asistencia social, espacio público y equipamientos que mejoren la calidad de vida tanto zonal como metropolitana (García-Ubaque et al., 2014). No obstante, este acelerado desarrollo urbano y que, en sus etapas tempranas, la falta de planificación, han generado múltiples desafíos en sectores tradicionales, que se encuentran continuamente amenazados por procesos de degradación, que derivan en pérdida de valor patrimonial. Uehara-Guerrero, M. G. N., Sánchez-García, J. A., Montero-Rivera, P. Y. (2025).

Los centros históricos de las diferentes ciudades se establecen como núcleos urbanos que reflejan valores patrimoniales, sociales y dinámicas económicas propias de las comunidades locales y de periodos históricos significativos. Deben ser abordados como ámbitos con características especiales que exigen respuestas particulares en comparación al resto de la ciudad. La idea conjunta de los diferentes autores los define como espacios simbólicos de alcance local e incluso global, sustentados en su entorno construido y social. Bajo esta premisa, las intervenciones actuales deben priorizar la permanencia de la población residente para evitar fenómenos como la gentrificación, fomentando en su lugar un desarrollo que preserve la identidad del lugar. Así, el centro histórico se consolida como un activo cultural en una visión sistémica de ciudad, este es el argumento de Coulomb y Rodríguez & Salmerón (2009, 2010, citado en Jaimes Huatuco, 2021).

Debido a la naturaleza y particularidades de los centros históricos, su deterioro y desvalorización resultan incompatibles con la búsqueda de un desarrollo urbano sostenible. El despoblamiento sostenido de estos sectores implica una subutilización de la infraestructura y de

los equipamientos existentes, así como una pérdida progresiva de la vitalidad urbana. Ante esta situación, la planificación territorial plantea la necesidad de implementar estrategias orientadas a “re-urbanizar”, “refuncionalizar” y “reciclar” las estructuras urbanas existentes, con el propósito de recuperar su funcionalidad, fortalecer su aprovechamiento y contribuir a la conservación de sus valores patrimoniales. Coulomb, R. (2008)

Las ciudades en su proceso constante de transformación y crecimiento albergan un conjunto diverso de construcciones que han perdido la dinámica del entramado urbano al que pertenecen. Las transformaciones económicas o sociales han generado numerosas edificaciones desocupadas y en desuso, las cuales pueden interpretarse también como posibilidades para la regeneración urbana desde su núcleo (Paniz Arape, 2022).

Una teoría que permite explicar algunas de las consecuencias asociadas al deterioro de los inmuebles es la teoría de las ventanas rotas, propuesta por James Q. Wilson y George L. Kelling en un artículo publicado en 1982 en la revista *The Atlantic Monthly*. Esta teoría se fundamentó en un experimento realizado por Philip Zimbardo, a partir de la cual los autores plantearon que una propiedad que presenta signos de abandono y deterioro puede convertirse en un objetivo susceptible de saqueo o de otras conductas que inciden en la degradación del tejido urbano. Aunado a lo anterior, sostienen que la percepción de ausencia de control puede favorecer que las personas incurran en comportamientos que, en circunstancias normales, probablemente no realizarían. Pulgarín, A. G. (2012).

De este modo, el deterioro visible de un inmueble, simbolizado por una ventana rota, puede dar inicio a un proceso gradual de abandono y de desmejoramiento del entorno. Bajo esta perspectiva, una intervención urbanística puede ser una estrategia de revitalización urbana.

Según Plevoets y Van Cleempoel (2019, como se citó en Pérez Vera & Segarra Alvear, 2024), el “reúso adaptativo” se consolida como una estrategia fundamental para la regeneración urbana, utilizando el patrimonio como un "motor de regeneración". Desde esta óptica, el patrimonio deja de ser un objeto pasivo y se convierte en un instrumento clave para revitalizar ciudades y regiones históricas, pues además de conservar edificios fortalece la identidad local, mejora el bienestar y favorece la inclusión social.

El impacto del “reúso adaptativo” en la regeneración urbana se manifiesta en tres mecanismos. El primero es el desarrollo de vivienda en edificaciones existentes, una práctica que permite diseñar estructuras en desuso para transformarlas en espacios residenciales contemporáneos, alineados con principios de sostenibilidad y densificación.

A partir de lo expuesto, el reúso de edificaciones se presenta como una oportunidad para la revitalización de las ciudades en constante crecimiento, al constituir un proceso mediante el cual las edificaciones existentes son adaptadas para incorporar nuevos usos que resulten económica y funcionalmente viables. En este sentido, renovar implica actualizar las edificaciones preservando, al mismo tiempo, su carácter original (Luther, J. P. (1988)). Asimismo, el reúso puede entenderse como un proceso orientado a encontrar una nueva vida para las edificaciones antiguas, mediante su adaptación a las necesidades actuales sin perder necesariamente los valores que las caracterizan (Cárdenas, 2008).

## 5.1. Antecedentes

Aldana Rodríguez (2024), en su proyecto integral de grado para optar al título de arquitecto, titulado “La transformación de edificios a través de la reutilización adaptativa” (Fundación Universidad de América), estudia la reutilización adaptativa como estrategia para transformar arquitectónicamente construcciones ya existentes. El autor destaca que Bogotá se encuentra en constante evolución urbana, experimentando procesos de expansión y transformación que han generado descentralización y abandono de edificaciones históricas, culturales y arquitectónicamente valiosas. En este contexto, plantea el “reúso adaptativo” como una alternativa para revitalizar sectores deteriorados y reincorporar edificaciones patrimoniales al tejido urbano contemporáneo.

Asimismo, Rodríguez señala que en Colombia uno de los antecedentes más tempranos de reuso adaptativo corresponde a la intervención del Edificio Fénix en Bogotá en 1954, donde un inmueble colonial fue transformado en un edificio de apartamentos y comercio, constituyéndose como un referente temprano de adaptación funcional de edificaciones históricas en el país.

Gómez (2022), en el artículo “Volver al pueblo: reúso de edificaciones en el medio rural aragonés”, elaborado desde la Escuela de Arquitectura y Tecnología de la Universidad San Jorge, propone partir de tres preguntas orientadoras: el motivo de intervenir en ese lugar, el resultado que se pretende alcanzar y la manera de llevar a cabo la intervención. Estas preguntas orientan la reflexión sobre la importancia de abordar el reuso de edificaciones desde una perspectiva integral, trascendiendo los aspectos meramente técnicos para considerar dimensiones sociales, territoriales y patrimoniales.

Rodríguez López (2024), en su tesis de maestría “Reúso adaptativo como estrategia de diseño de vivienda social en Ambato” (Universidad Técnica de Ambato), sostiene que esta

estrategia es sostenible y replicable para readecuar edificios urbanos, ya que disminuye la necesidad de construir obra nueva y atenúa el impacto ambiental del crecimiento de las ciudades.

Esta perspectiva posiciona el reúso como una herramienta integral de sostenibilidad urbana. Heras Barros, Peralta Jaramillo y Matute Galarza (2020), en su tesis de pregrado "El "reúso adaptativo" como herramienta de conservación de espacios interiores patrimoniales" (Universidad del Azuay), muestran que el desuso es una de las principales causas del deterioro de las edificaciones patrimoniales y plantean el reúso adaptativo como medio para reforzar la identidad de estos inmuebles, rediseñando sus espacios interiores con criterios de innovación y conservación patrimonial.

A partir de los antecedentes revisados, el "reúso adaptativo" se ha abordado como una estrategia integral de intervención urbana, arquitectónica y patrimonial, que aporta a la sostenibilidad ambiental, a la conservación del patrimonio construido y a la revitalización de sectores urbanos deteriorados. Aunque los estudios consultados destacan que el "reúso adaptativo" contribuye a recuperar edificaciones en desuso y aprovechar mejor los recursos existentes, pocos analizan este fenómeno desde una perspectiva valuatoria que permita entender su impacto sobre la valorización del suelo.

Fin de página.

*Tabla 1. Casos de aplicación del reúso en Bogotá.*

| Edificación | Características |
|---|---|
|  | El Claustro de San Agustín, situado en la Carrera 8 # 7-21 del barrio La Candelaria, es un claustro colonial de finales del siglo XVIII que albergó instituciones militares, políticas y educativas, tanto del Virreinato como de la República. En la actualidad es sede del patrimonio cultural y de los museos de la Universidad Nacional, institución que lo recibió en 2006, y desde 2017 también acoge al Instituto Colombo-Alemán para la Paz (CAPAZ). |
|  | El Museo Casa de La Moneda, localizado en la Calle 11 # 4-93 del barrio La Candelaria, ocupa la antigua ceca en la que se acuñó moneda para el Nuevo Reino de Granada y para Colombia entre 1621 y 1987, año en que esa labor pasó a Ibagué. Hoy es el museo numismático del Banco de la República y fue declarado Monumento Nacional en 1975. |
|  | La Estación de la Sabana, situada en la Carrera 18 con Calle 13, en la localidad de Los Mártires, se inauguró en 1917 como estación central del Ferrocarril de la Sabana y de los Ferrocarriles Nacionales. Hoy funciona como tren turístico y centro cultural, y fue declarada Monumento de interés nacional en 1984 (Decreto 2390). Adicionalmente, su PEMP contempla transformarla en la “Estación de las Artes”. |

| Edificación | Características |
|---|---|
|  | La Biblioteca Ramón E. D'Luyz Nieto, conocida como la Aduanilla de Paiba y ubicada en la Calle 13 con Carreras 31-32, en la localidad de Puente Aranda, funciona en el antiguo matadero público municipal, construido entre 1925 y 1929 y en operación hasta 1993. Abrió sus puertas en 2013 como biblioteca central de la Universidad Distrital; conserva la chimenea y la estructura de techos importados en 1926, y en 2001 fue declarada bien de interés cultural. |
|  | El Conjunto Residencial Calle del Sol, ubicado en la Calle 12 entre las carreras 3 y 4, en el barrio La Candelaria, fue proyectado hacia 1917 por el R. P. Juan Bautista Arnaud para albergar el Seminario Mayor de Bogotá, y su estilo neogótico es una rareza en la capital. Tras su uso como seminario fue ocupado por las monjas Clarisas y más tarde sirvió como sede del Servicio de Inteligencia Colombiana (SIC), antecedente del DAS. En 1987 una constructora colomboespañola lo adquirió para restaurarlo y convertirlo en un conjunto residencial, proyecto a cargo de los arquitectos Arturo Robledo, Paulino Gómez y Guillermo Rubio, quienes conservaron las fachadas norte y oriental. Hoy funciona como conjunto residencial. |

| Edificación | Características |
|---|---|
|  | Bronx Distrito Creativo – La Facultad, ubicado sobre la Avenida Caracas, en la localidad de Los Mártires, funciona en la antigua Facultad de Medicina de la Universidad Nacional, que después fue usada como Batallón de Reclutamiento. Hoy es un proyecto en desarrollo para industrias creativas y culturales, y está declarado Bien de Interés Cultural nacional. El sector, que antes era una zona de microtráfico, fue intervenido en 2016. |
|  | El Edifico de Colseguros, es uno de los proyectos arquitectónicos más representativos de la ciudad de Bogotá, D.C. El proyecto fue obra de la firma de arquitectos Obregón y Valenzuela y se construyó en 1974. El edificio alcanza una altura de 145 metros y está conformado por 39 pisos. Una de sus principales particularidades arquitectónicas es su configuración triangular. Asimismo, cuenta con espacios públicos integrados a su entorno urbano, fortaleciendo su relación con el contexto inmediato. A lo largo de su historia, el edificio se vio afectado por diversos desafíos que pusieron en riesgo su conservación y funcionalidad. No obstante, en años recientes fue objeto de un proceso de renovación liderado por un empresario bogotano, demostrando la posibilidad de transformar edificaciones existentes en espacios modernos y funcionales sin perder los elementos que caracterizan su valor arquitectónico. Actualmente, el edificio se encuentra destinado principalmente al uso de oficinas y alberga, entre otras entidades, a la Empresa de |

| Edificación | Características |
|---|---|
| | Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (RenoBo), entidad que lidera la iniciativa de reúso de edificaciones en el centro histórico de Bogotá. |
|  | El Edificio Acuña es una edificación patrimonial construida en 1945 por el arquitecto y diseñador de interiores Harry Child Dávila, junto con el arquitecto e ingeniero Jorge Luzardo. Su nombre se atribuye a la antigua droguería Acuña, que funcionó en el primer piso de la edificación y que fue uno de los primeros establecimientos comerciales de este tipo en la ciudad.<br>Como parte de las actuaciones orientadas a la recuperación y adaptación del inmueble, se conservaron y restauraron elementos de valor arquitectónico tales como las escaleras, fachada, y chimeneas interiores. Asimismo, los apartamentos fueron adaptados a las necesidades habitacionales actuales, por lo que presentan dimensiones menores en comparación con las unidades originales; esta transformación evidencia la incorporación de nuevos requerimientos funcionales, acordes a las necesidades actuales, sin comprometer los elementos arquitectónicos que caracterizan al inmueble.<br>La arquitecta Mónica Pélaez para una entrevista a AXXIS comenta lo siguiente “Nuestro objetivo es atraer personas a vivir al centro, puesto que de esta manera podremos recuperarlo. En la medida en que la gente viva y se apropie del centro evitaremos su deterioro” |

## 5.2. Marco conceptual

Para poder entender y analizar la problemática planteada, es necesario tener claridad sobre algunos conceptos clave que hacen parte de toda la investigación. Hacer mención del deterioro del centro histórico de Bogotá, de los inmuebles abandonados o subutilizados, y de aquellas políticas que buscan protegerlos, implica primero entender qué es el patrimonio cultural y su significado, más específicamente el patrimonio material siendo aquello que se ha construido y representa la historia y la identidad de una comunidad. A partir de ahí, es posible introducir el concepto central de este trabajo, el reuso adaptativo, entendido como la manera de darle una nueva vida y un nuevo uso a edificaciones antiguas sin que estas pierdan su valor histórico. Finalmente, todo esto se conecta con la idea de desarrollo urbano sostenible, pues no se trata solo de rescatar edificaciones, sino de pensar en un centro histórico más equilibrado, incluyente y habitable para quienes viven su día a día allí. Estos conceptos, en conjunto, permiten construir la base desde la cual se analizará el impacto del "reúso adaptativo" en la revitalización del sector objeto de estudio.

**Patrimonio Cultural:** Según la UNESCO, *"el patrimonio es el legado que heredamos del pasado, con el que vivimos hoy en día, y que transmitiremos a las generaciones futuras. Nuestro patrimonio cultural y natural constituye una fuente irremplazable de vida y de inspiración"*. Este legado incluye tanto bienes materiales como inmateriales que, al pasar de una generación a otra, dan forma a la identidad colectiva de una comunidad (Heras Barros et al., 2020). Por su parte, García Cuetos (2011) concibe el patrimonio cultural como el conjunto de elementos materiales e inmateriales, del pasado y del presente, que caracterizan a un pueblo, como su lengua, literatura, música, tradiciones, artesanías, danza, gastronomía, vestimenta y expresiones religiosas, además de sus vestigios materiales, es decir, su patrimonio histórico.

**Patrimonio material:** De acuerdo con la UNESCO (2019), el patrimonio material comprende los bienes tangibles desarrollados a lo largo de la historia mediante la arquitectura, el

arte, la ciencia o la tecnología. Incluye desde monumentos, edificaciones, esculturas y sitios arqueológicos hasta conjuntos urbanos como barrios, centros históricos, ciudades y paisajes culturales que surgen de la relación entre el ser humano y su entorno natural. En línea con esto, Olivera (2011) señala que el patrimonio material lo integran los objetos naturales y culturales de un territorio, incluidos monumentos y colecciones que representan la herencia tangible de una comunidad.

**Reusó adaptativo:** La investigadora Plevoets (2018) define el reúso adaptativo como la evolución de una disciplina que consiste en una intervención, ya sea espontánea o dirigida, sobre edificaciones que han existido a lo largo de la historia, las cuales se transforman para adaptarse a nuevas necesidades o requerimientos. Sin embargo, durante el siglo XIX se introdujo la noción de "patrimonio", y el tejido construido existente comenzó a entenderse como contenedor de valores materiales e inmateriales. De este modo, los edificios históricos pasaron a considerarse patrimonio, lo que implicó su "restauración" o "conservación". En consecuencia, la reutilización adaptativa se consolidó como un campo de práctica propio, altamente especializado e interdisciplinario, que involucra a expertos de diversos dominios, como arqueólogos, historiadores, conservacionistas, urbanistas, ingenieros, arquitectos y diseñadores de interiores.

**Desarrollo urbano sostenible:** Murillo Delgado et al. (2023) lo conciben como la maximización del aprovechamiento del territorio en conjunto con el bienestar colectivo y el interés general, mediante la aplicación de mecanismos que incentiven la gestión del riesgo de desastres, la reducción de la vulnerabilidad y el uso razonable del suelo. Este enfoque busca además una distribución equitativa y accesible del territorio, la reducción de las desigualdades urbanas y geográficas, y la protección de las costumbres, saberes y formas de vida de las comunidades ancestrales y las poblaciones originarias.

**Revitalización urbana:** Granados (2015) plantea que la revitalización urbana es una herramienta y un recurso con potencial para contrarrestar el deterioro físico, social y económico de los centros urbanos y de otras zonas importantes de la ciudad, y que brinda la ocasión de recrear las condiciones que los centros tradicionales requieren para sostenerse en el tiempo. Mediante lineamientos y estrategias para formular políticas públicas, la revitalización guía las acciones de planificación que requiere un entorno urbano. El autor plantea cuatro reglas básicas que sustentan este proceso:

- La mezcla, entendida como la participación de diferentes actores, usos del suelo y dinámicas urbanas.
- La protección, dirigida a salvaguardar a los propietarios y las actividades económicas existentes.
- Las obligaciones urbanísticas, referidas al fortalecimiento del espacio entre viviendas y equipamientos mediante la cesión de espacio público verde y personal.
- El paisaje, relacionado con la vitalidad y diversidad de formas que configuran la fachada y el paisaje urbano colectivo (Granados, 2015, p. 21).

**Bienes de interés cultural (BIC):** De acuerdo con la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008, los Bienes de Interés Cultural son inmuebles declarados parte del patrimonio cultural de la Nación por su valor histórico, arquitectónico o urbano, por lo que quedan cobijados por un régimen especial de protección dirigido a su conservación, recuperación y sostenibilidad. Las intervenciones permitidas sobre estos bienes las regula el Decreto Único Reglamentario 1080 de 2015 (art. 2.4.1.2.4) mediante el nivel permitido de intervención, es decir, las pautas para conservar los valores del inmueble y de su zona de influencia, que determinan qué tipos de obra se pueden ejecutar en cada caso:

- **Nivel 1 – Conservación integral:** corresponde a los inmuebles de mayor significado cultural, que se consideran irremplazables y por eso deben conservarse íntegramente; únicamente de forma excepcional se autorizan ampliaciones destinadas a su revitalización y sostenibilidad.
- **Nivel 2 – Conservación del tipo arquitectónico:** aplica a inmuebles que mantienen rasgos representativos como la implantación, el volumen, las fachadas y la técnica constructiva; en ellos se pueden intervenir los espacios interiores siempre que se preserve la autenticidad de su estructura espacial y material.
- **Nivel 3 – Contextual:** aplica a inmuebles que, sin tener un valor patrimonial individual tan significativo, conservan elementos que aportan a la unidad del paisaje o del conjunto urbano (implantación, accesos, fachadas y geometría de cubierta), aunque hayan perdido parte de su distribución original.
- **Nivel 4 – Inmuebles sin valores patrimoniales en el ámbito arquitectónico:** son predios sin construir o con edificaciones incompatibles con el contexto del BIC, donde se admite incluso la demolición total y la obra nueva, siempre que se procure recuperar las características propias del entorno patrimonial (unidad de paisaje, perfil urbano, alturas, entre otros).

**PEMP (Plan Especial de Manejo y Protección):** Se trata del instrumento de planeación y gestión que fija las regulaciones y acciones necesarias para proteger, cuidar y sostener el patrimonio cultural (Ley 1185 de 2008).

### 5.3. Marco normativo

Según el artículo 72 de la Constitución Política de 1991, tanto el Estado como los particulares deben proteger el patrimonio cultural de la Nación, con el fin de conservar sus valores históricos y culturales como testimonio de la identidad nacional para las generaciones actuales y venideras.

La Ley 397 de 1997, también llamada Ley General de Cultura, desarrolla los artículos 70, 71 y 72 de la Constitución Política de Colombia y contiene las disposiciones sobre protección y gestión del patrimonio cultural de la Nación. Más adelante, la Ley 1185 de 2008 la modificó y complementó, reforzando el marco normativo del patrimonio cultural y, en particular, de los Bienes de Interés Cultural (BIC). Dispone que el patrimonio está conformado por todos los bienes materiales, las manifestaciones inmateriales, los productos y las representaciones de la cultura que expresan la nacionalidad colombiana. De igual forma, fija como propósitos centrales de la política para esta categoría la salvaguardia, protección, recuperación, conservación, sostenibilidad y difusión del patrimonio cultural de la Nación (Ministerio de Cultura, 2023).

Conforme a los criterios de valoración del Decreto 1080 de 2015, un bien puede ser declarado BIC cuando, tras su evaluación, cumple condiciones como antigüedad, autoría, valor simbólico, constitución, forma, estado de conservación, contexto ambiental, urbano y físico, representatividad y contextualización sociocultural. Con base en ellos se reconocen a los bienes valores de tipo histórico, estético y simbólico.

El Plan Especial de Manejo y Protección es un instrumento de planeación y gestión con carácter determinante para el ordenamiento territorial, que establece las regulaciones y acciones requeridas para proteger, cuidar y sostener el patrimonio cultural, tal como lo define la Ley General de Cultura (Ley 1185 de 2008).

El Decreto 555 de 2021, que adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., fija lineamientos para recuperar el patrimonio; su artículo 81 define estrategias para atraer y mantener habitantes y moradores en entornos patrimoniales y en Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, mediante acciones de revitalización, recuperación y reúso.

Con la Resolución 088 del 6 de abril de 2021, el Ministerio de Cultura aprobó el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Bogotá, declarado Bien de Interés Cultural del ámbito nacional. En cuanto a las modificaciones de este instrumento, el artículo 116 de la mencionada resolución establece las disposiciones aplicables a dicho procedimiento: "Modificaciones. Las modificaciones que alteran sustancialmente el modelo de manejo y protección del presente PEMP-CHB requerirán la elaboración previa de un estudio técnico que la sustente en concordancia con las normas vigentes sobre el patrimonio cultural, y requerirá el concepto previo favorable del Consejo Nacional de Patrimonio Cultural".

En desarrollo de esta disposición, se adelantaron estudios técnicos orientados a evaluar y sustentar las modificaciones requeridas en las diferentes disposiciones del instrumento normativo. Como resultado de este proceso, se formularon modificaciones que fueron objeto de los respectivos procesos de socialización, revisión y aprobación por las instancias como el Comité Técnico del Consejo Nacional de Patrimonio Cultural y el Consejo Nacional de Patrimonio Cultural.

El proceso terminó con la expedición de la Resolución 092 de 2023, publicada en el Diario Oficial No. 52.336 del 14 de marzo de 2023, que modificó la Resolución 88 de 2021 ("Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá,

declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional") e incorporó los cambios resultantes del proceso técnico adelantado sobre el PEMP-CHB.

El PEMP busca que, mediante mecanismos e incentivos de orden nacional y distrital, se creen nuevos instrumentos para revitalizar el centro histórico

Dentro de los objetivos del PEMP del Centro Histórico de Bogotá se encuentra impulsar y gestionar, mediante mecanismos e incentivos nacionales y distritales, la creación y puesta en marcha de nuevos instrumentos que contribuyan a revitalizar integralmente el Centro Histórico; en ese sentido, el reúso de edificaciones es una herramienta adecuada para cumplir los objetivos del PEMP-CHB, pues facilita conservar y recuperar inmuebles subutilizados o abandonados y articularlos con las dinámicas y necesidades actuales del Centro Histórico. El artículo 42 dispone que el PEMP promoverá el reúso total o parcial de edificaciones existentes con usos no residenciales para destinarlas a proyectos de vivienda.

Dentro de los actos administrativos que desarrollan una de las estrategias de revitalización se expidió el Acuerdo 1041 de 2026 "Por medio del cual se dictan lineamientos para promover el reúso de edificaciones para uso de vivienda y otros fines de renovación urbana en la ciudad de Bogotá, priorizando el centro histórico los sectores de interés urbanístico - siu-que tengan planes especiales de manejo y protección adoptados".

El Acuerdo establece estrategias de implementación, entre ellas identificar y clasificar las edificaciones con potencial de reúso, definir lineamientos técnicos para su adecuación, impulsar la inversión en espacio público, asegurar la participación ciudadana y formular y gestionar incentivos que promuevan el reúso.

Se aplicó la metodología de valuación señalada en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015), expedido por la Presidencia de la República y el

Ministerio de Hacienda y Desarrollo, y en su Resolución Reglamentaria No. 620 de 2008, emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 59 “Transitoriedad” de la Resolución 0941 de 2026, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), “los avalúos comerciales que se encuentren en desarrollo, así como las solicitudes de revisión, los recursos y demás actuaciones administrativas derivadas de avalúos cuyo trámite se haya iniciado antes de la entrada en vigencia de dicha resolución, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su iniciación, hasta su decisión definitiva.”

El presente proyecto inició su elaboración con anterioridad a la expedición y publicación de la Resolución 0941 de 2026 en el Diario Oficial. Por consiguiente, y en virtud del régimen de transición del artículo 59 de dicha resolución, este informe se rige por las normas vigentes cuando se inició, es decir, por la Resolución 620 de 2008.

La Resolución 620 de 2008 “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”, define y unifica las metodologías para la elaboración de avalúos. Entre los métodos valuatorios empleados para establecer el valor comercial de los bienes inmuebles están:

**Artículo 1º.- Método de comparación o 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. (Resolución 620 de 2008, art. 1).

**Artículo 3º.- 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 construcción 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. (Resolución 620 de 2008, art. 3).

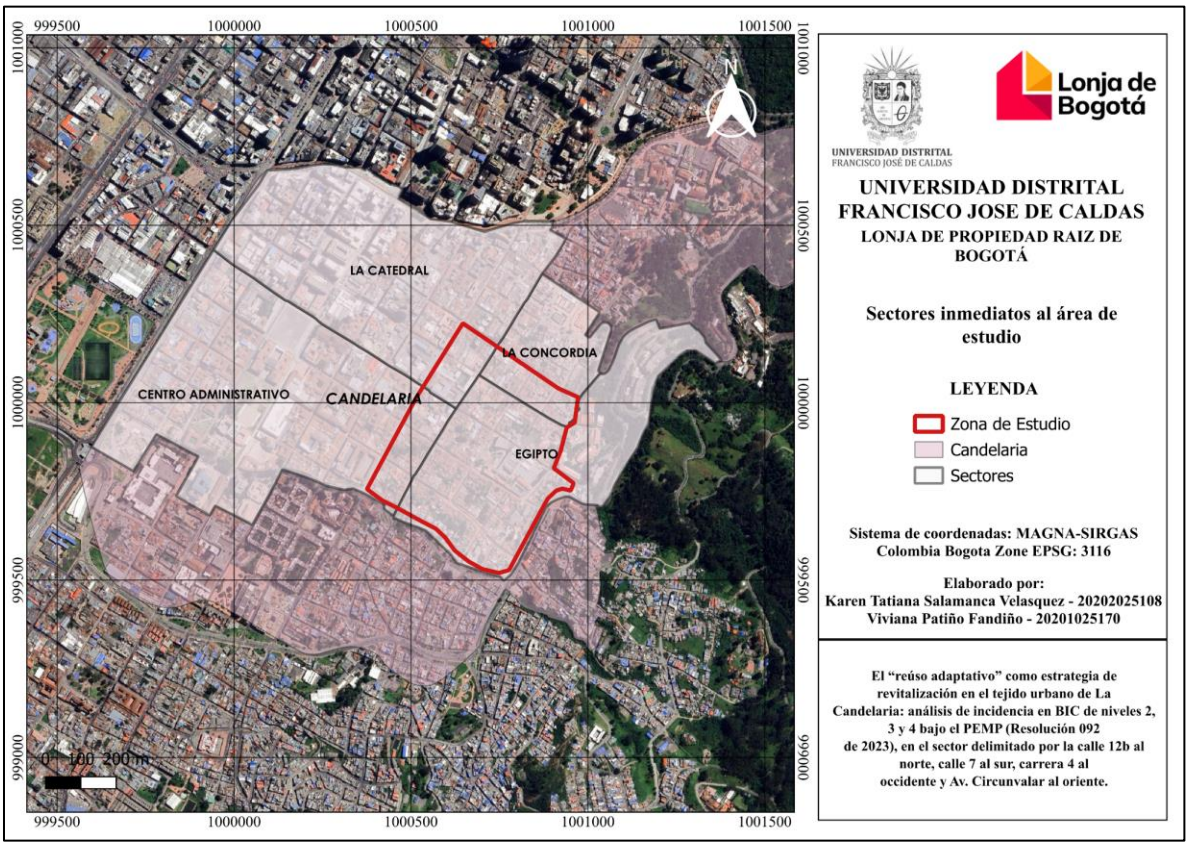
**Artículo 4º. Método (técnica) residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. (Resolución 620 de 2008, art. 4).

**Parágrafo.-** Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado. (Resolución 620 de 2008, art. 4).

Fin de página.

## 6. Marco geográfico

*Figura 1. Sectores inmediatos al área de estudio.*




*Fuente:* Elaboración propia, con información tomada del IDECA.

El área de estudio se localiza en el centro histórico de Bogotá D.C., principalmente en el barrio Egipto de la localidad de La Candelaria. Sus límites son la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente. Este sector destaca por ser uno de los más tradicionales de la ciudad, poseer una relevante arquitectura colonial y republicana, y albergar un alto valor patrimonial. Además, se destaca por su cercanía directa a los cerros orientales y por su posición estratégica. Debido a esto, es una zona muy frecuentada por locales y turistas, pues cuenta con museos, teatros, hostales y universidades de renombre como La Salle y El Externado.

***Generalidades de la zona***

**Ambiental:** el barrio Egipto, se encuentra en las inmediaciones de los cerros orientales, los cuales constituyen un elemento natural fundamental para la estructura ecológica de la ciudad. El entorno integra el tejido urbano consolidado con las áreas naturales de los cerros, lo que genera un paisaje particular caracterizado por la relación directa con los ecosistemas de montaña, condición que además ha sido determinante en el origen mismo del barrio, fundado sobre un antiguo asentamiento indígena en las faldas del cerro de Guadalupe.

**Histórica y social:** El barrio Egipto es reconocido como uno de los sectores más antiguos de Bogotá, con origen sobre un asentamiento muisca localizado en las faldas del cerro de Guadalupe, a una altura cercana a los 3.000 m s. n. m. Su nombre hace referencia a la ermita de Nuestra Señora del Destierro y Huida a Egipto, cuya primera construcción data de 1556 y fue posteriormente reedificada en 1656; el templo actual, ubicado en la Plaza de Egipto (también conocida como Plaza del General Maza), fue construido en la década de 1920. Originalmente considerado un arrabal, el sector se consolidó formalmente como parroquia en 1885, convirtiéndose en una de las primeras del período colonial en la ciudad. La Plaza de Egipto ha funcionado históricamente como espacio de mercado y como escenario de la celebración tradicional del Día de Reyes.

A lo largo de su historia, el barrio se consolidó como un sector de carácter obrero y popular, siendo testigo de importantes transformaciones urbanas de Bogotá. Durante buena parte del siglo XX, Egipto enfrenta problemáticas sociales asociadas a la inseguridad, ligadas en su momento al auge de la fabricación clandestina de licores, y más recientemente a dinámicas de estigmatización, exclusión social y presencia de población en situación de vulnerabilidad, incluyendo personas desplazadas por el conflicto armado. No obstante, en las últimas décadas el sector ha vivido un

proceso de transformación social impulsado por iniciativas comunitarias, entre las que se destaca el tránsito de jóvenes anteriormente vinculados a pandillas hacia labores de guianza turística y apropiación cultural del territorio. Esta reconfiguración social convive con la persistencia de tradiciones ancestrales y religiosas, como la fiesta de los Reyes Magos y la Epifanía, que continúan siendo un elemento identitario central para sus habitantes.

*Figura 2. Fotos antes y después del Templo parroquial Nuestra Señora de Egipto.*



*Fuente:* Arquidiócesis de Bogotá, Parroquia Nuestra Señora de Egipto.

**Económica:** El uso del suelo es predominantemente residencial, a su vez, el sector se encuentra clasificado como estrato dos (2), reglamentado mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019. El área restante se distribuye entre espacios vacantes, parques y establecimientos comerciales, institucionales, culturales y gastronómicos, muchos de estos últimos vinculados directamente a la dinámica turística del sector.

**Geografía y relieve:** El territorio presenta una topografía que varía de moderada a pronunciadamente inclinada, condición propia de su localización sobre el piedemonte de los cerros orientales. Cuenta con sectores y vías de pendientes considerables que contrastan con las áreas planas del resto del centro histórico, lo que también implica una mayor exposición relativa a fenómenos como la erosión o la escorrentía superficial en episodios de lluvia intensa, comunes en la franja de cerros orientales de la ciudad.

**Transporte y accesibilidad:** La zona se conecta con el Sistema Integrado de Transporte Público (SITP) y la red troncal de Transmilenio, además de permitir el acceso a vehículos particulares. Debido a la topografía exigente y a la configuración de la malla vial, el desplazamiento peatonal es fundamental para la movilidad del sector, en especial para los recorridos turísticos y de conexión local.

**Turismo y sitios de interés:** Gracias a su patrimonio histórico, el barrio Egipto es un punto de frecuente afluencia turística, apoyado en una oferta formal de atractivos y en un modelo de turismo comunitario emergente impulsado desde el propio barrio, que articula memoria oral y expresiones artísticas locales como forma de apropiación del territorio y generación de ingresos para sus habitantes. Entre los principales sitios de interés destacan:

***Templo parroquial de Nuestra Señora de Egipto*:** ubicado en la Plaza de Egipto (o Plaza del General Maza), antiguo espacio de mercado y escenario de la Fiesta de Reyes Magos y Epifanía.

***Rutas de graffiti y arte urbano:*** fachadas de vivienda intervenidas con simbología indigena y música, resultado de procesos de apropiación territorial y memoria ancestral.

*Figura 3. Simbología indígena.*



*Fuente:* Tomada en campo.

- ***Antiguo Teatro Egipto:*** espacio simbólico e histórico del barrio, hoy referente de memoria local.
- ***Miradores naturales hacia Bogotá y rutas de senderismo*****:** con acceso directo a los cerros orientales, aprovechando la altura del sector, cercana a los 3.000 m s. n. m.
- ***Recorridos comunitarios guiados por jóvenes del barrio:*** como la iniciativa Breaking Borders, que narran el tránsito de un pasado marcado por la estigmatización y la violencia hacia el turismo comunitario.
- ***Oferta de hostales y espacios gastronómicos locales***, vinculados a la dinámica turística del sector.
- ***Cercanía a universidades de renombre***, como La Salle y El Externado, que dinamizan la vida social y comercial de la zona.

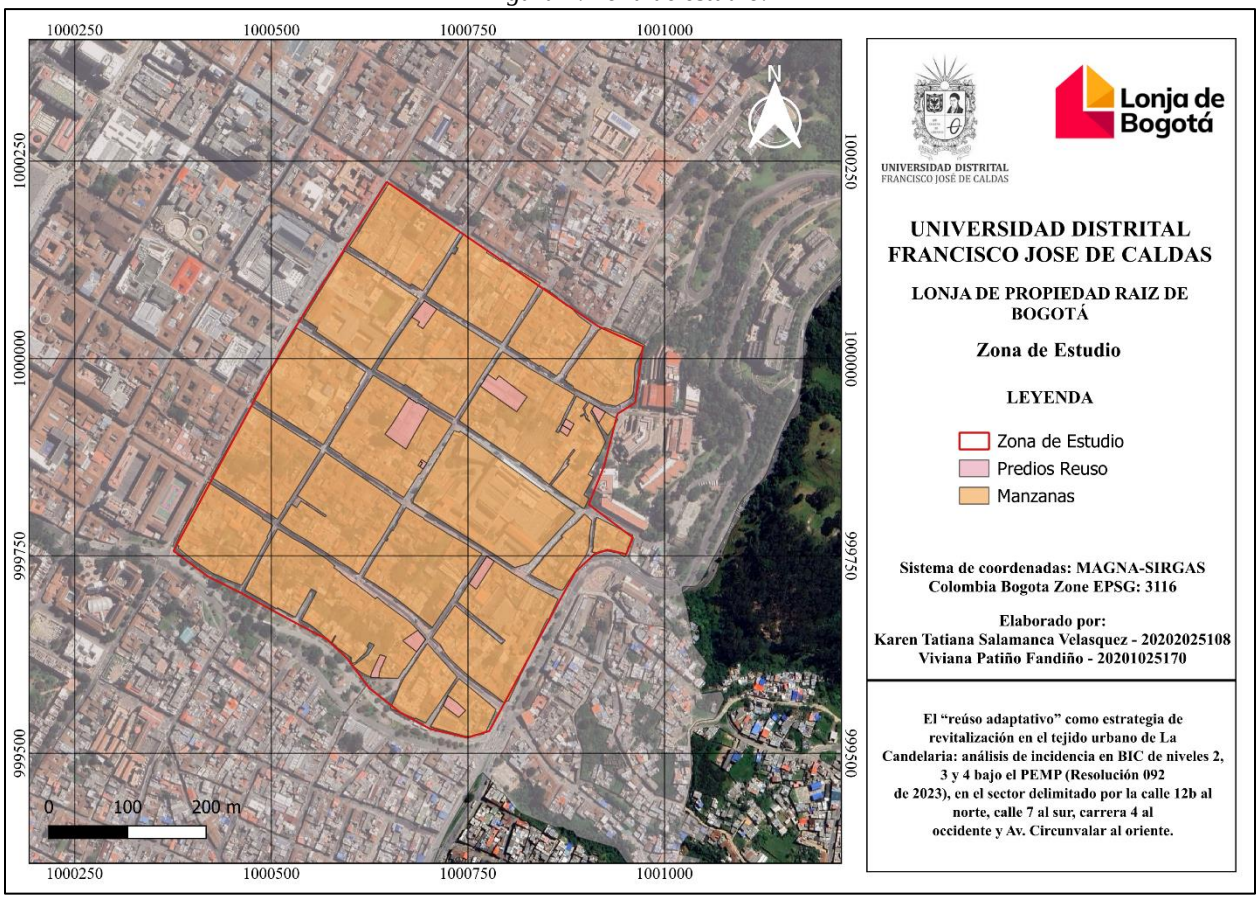
Fin de página.

## 7. Metodología

### *Delimitación de la zona de estudio*

Este estudio abarca doce (12) predios ubicados en el área de afectación del Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico, la zona de mayor valor patrimonial, declarada Bien de Interés Cultural (BIC). Dentro de esa área, el estudio se circunscribe a lo comprendido entre la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente. La cartografía del PEMP identifica, dentro de este ámbito, los inmuebles con potencial para el reúso de edificaciones.

*Figura 4. Zona de estudio.*

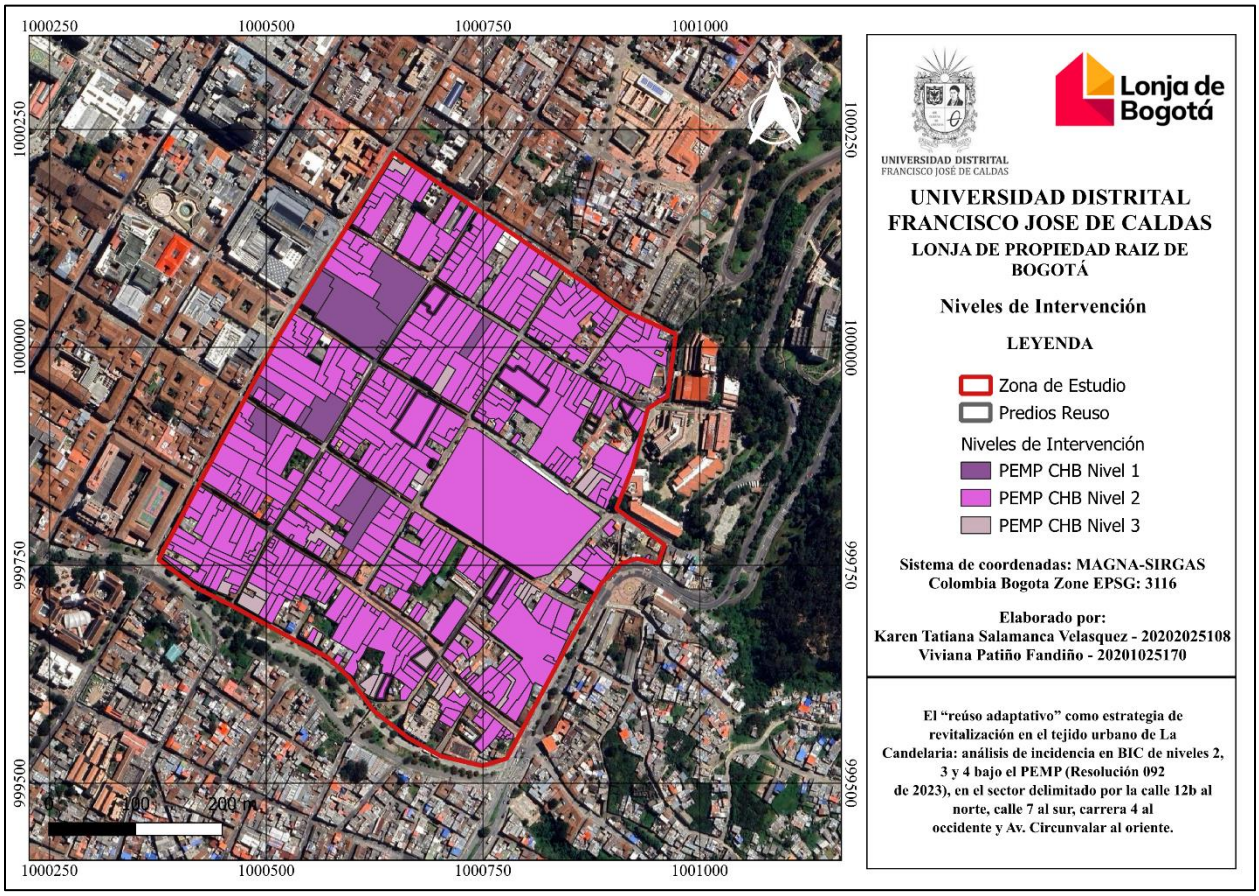



*Fuente:* Elaboración propia, con información tomada del IDECA.

Para la selección de los predios se consideró, entre otros criterios, su nivel de intervención patrimonial, incluyendo para el presente estudio, inmuebles clasificados en los niveles 2, 3 y 4.

Asimismo, se incorporaron predios con diferentes áreas de terreno y de construcción, con el propósito de analizar las posibilidades de reúso de edificaciones que presenten distintos grados de protección y características físicas. Esta diversidad pretende evaluar cómo las condiciones particulares de cada inmueble inciden en su comportamiento y en los resultados del análisis.

*Figura 5. Niveles de intervención.*




*Fuente:* Elaboración propia, con información tomada del IDECA.

### *Fases de trabajo*

El trabajo se organiza en fases y adopta un enfoque principalmente cuantitativo, de alcance descriptivo y comparativo, con diseño no experimental. Se aborda mediante un estudio de casos, en el que cada inmueble es analizado de manera individual a partir de sus características físicas, disposiciones patrimoniales, normativa, comportamiento del mercado inmobiliario y costos

asociados a su adecuación para una posible incorporación a la dinámica urbana. A partir de esta información se determina el valor de los inmuebles, se estima el costo de intervención y se establece su potencial de reúso, con el propósito de comparar los resultados obtenidos y analizar la incidencia de las características particulares de cada predio en la viabilidad del proyecto de reúso adaptativo.

**Fase 1 - Recopilación de la información**

***1. Revisión bibliográfica.***

En esta subfase, se realizó una revisión bibliográfica sobre el concepto de Reúso de edificaciones, abordando sus antecedentes, las principales teorías que lo sustentan, así como las ventajas y desventajas asociadas a su implementación en diferentes contextos. Esta revisión permitió definir el enfoque de la investigación e identificar los factores relevantes que se consideraron a lo largo del trabajo.

***2. Caracterización de los predios objeto de estudio y revisión de la normativa urbana***

Para caracterizar los predios se partió de la base catastral de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital (IDECA) y de la información del Sistema de Información del Patrimonio Cultural (SISBIC). En el SISBIC se revisaron las fichas de inventario y valoración, que reúnen datos básicos de cada inmueble: nomenclatura, localización, descripción, registro fotográfico, reseña histórica, valoración y significación cultural, además de los planos del predio. Estas fichas constituyeron el principal insumo para identificar las características particulares de cada inmueble. A partir de la información recopilada en estas fuentes, se obtuvo lo siguiente:

*Tabla 2. Inventarios de los inmuebles objeto de estudio.*

| Dirección | Cod_Lote | Vetustez | Área de terreno (M2) | Área de construcción (M2) |
|---|---|---|---|---|
| KR 2 10 45 | 003105002034 | 1950 | 51,60 | 50,74 |
| KR 2 10 45 IN 1 | 003105002042 | 1950 | 18,00 | 18,00 |
| CL 11 2 41 | 003105002041 | 1947 | 1733,69 | 516,49 |

| Dirección | Cod_Lote | Vetustez | Área de terreno (M2) | Área de construcción (M2) |
|---|---|---|---|---|
| CL 8 1 20 | 003105004007 | 1960 | 263,11 | 211,80 |
| KR 1 8 55 | 003105004080 | 1960 | 398,00 | 316,73 |
| CL 12 0 53 IN 4 | 003105006066 | 1945 | 95,00 | 86,80 |
| CL 12 0 53 IN 2 | 003105006067 | 1950 | 110,70 | 109,02 |
| CL 12 0 25 | 003105006078 | 1945 | 183,40 | 137,00 |
| KR 2 ESTE 7 48 | 003105015004 | 1960 | 394,10 | 349,00 |
| KR 2 11 52 | 003105006083 | 1950 | 1279,64 | 1893,77 |
| KR 3 11 88 | 003105001015 | 1950 | 545,20 | 1025,60 |
| KR 1 9A 44 | 003105013035 | 1957 | 478,50 | 248,16 |

*Fuente:* Elaboración propia con base la información consultada desde el SISBIC.

El estudio se enmarca en la Resolución 092 de 2023, que contiene los lineamientos normativos del Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Bogotá. Para ello, se georreferenciaron los predios objeto de estudio en la cartografía oficial. Se tuvieron en cuenta aspectos como el área de actividad, que determina los usos permitidos, y las condiciones de edificabilidad, que establecen los parámetros volumétricos aplicables a los inmuebles.

De igual manera, teniendo en cuenta que los predios objeto de estudio están declarados como bienes de interés cultural (BIC), se revisaron los niveles de intervención asignados a cada uno, con el fin de identificar los tipos de obras e intervenciones permitidas. De igual manera, se consideró el grupo arquitectónico, el cual se refiere al compendio de elementos formales presentes en las fachadas de las edificaciones de conservación, cuya predominancia permite reconocer la relación de los inmuebles con determinadas expresiones arquitectónicas características del desarrollo de la arquitectura local, relacionados con el periodo histórico en el que fueron construidos.

Por otra parte, se analizó el tipo arquitectónico, entendido como la caracterización de los inmuebles ubicados en el Área Afectada y la Zona de Influencia del PEMP - CH según su composición espacial, la disposición de sus elementos característicos y la relación entre ellos. Con ese fin se tienen en cuenta elementos como los accesos, las circulaciones horizontales y verticales,

los patios, los aislamientos, las alturas, la volumetría, los usos del suelo y, en general, la distribución espacial.

Con base en la información física y normativa recopilada, se elaboraron fichas normativas para cada uno de los predios objeto de estudio (ver anexo A), en las cuales se consolidaron los aspectos anteriormente mencionados:

*Figura 6. Ficha normativa.*

| UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS | | | |
|---|---|---|---|
| FACULTAD DE INGENIERÍA | | | |
| INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA | | | |
| LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ | | | |
| NORMA URBANISTICA PREDIO 003105001015 | | | |
| VIVIANA PATIÑO FANDIÑO | CÓD. 20201025170 | | |
| KAREN TATIANA SALAMANCA VELÁSQUEZ | CÓD. 20202025108 | | |
| *FICHA NORMATIVA* | | | |
|  |  | Dirección | KR 3 11 88 |
| | | Vetustez | 1950 |
| | | CHIP | AAA0030KHTO |
| | | Sector catastral | EGIPTO |
| | | Sector | 003105 |
| | | Manzana | 01 |
| | | Predio | 15 |
| | | Unidad de Planeamiento Local (UPL) | 22. Centro Histórico |
| | | Área de actividad | AA-R Residencial con actividad económica en la vivienda |
| | | Tratamiento | CO-1 Conservación Integral |
| | | Nivel | N2 |
| | | Altura base | 10 metros - altura BIC colindante |
| **FUENTE:** Mapas Bogotá | **FUENTE:** Google Maps | | |
| AREA DE ACTIVIDAD | | | |
| *Cartografía* | *Área de actividad* | *Definición* | *Clasificación* |
|  | **Residencial AA-R** | Corresponde a las áreas de suelo urbano donde el uso predominante es la vivienda y donde se permite la mezcla de usos en concordancia con el uso residencial. | AA-R - Residencial con posibilidad de actividad económica en la vivienda. |
| **FUENTE:** Cartografía de la Resolución 092 de 2023 | | | |

*Fuente:* Información tomada de la cartografía de la resolución 092 de 2023.

Los predios objeto de estudio presentan la siguiente normativa, la cual se relaciona en la siguiente tabla:

*Tabla 3. Resumen normativo de los predios objeto de estudio.*

| Ítem | Cod_Lote | Tratamiento Urbanístico | Áreas De Actividad | Nivel De Intervención | Tipo Arquitectónico | Grupo Arquitectónico |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 003105002034 | CO-1 Conservación Integral | AA-R Residencial con actividad económica en la vivienda | 3 | T2 | G0 |
| 2 | 003105002042 | | | 3 | T2 | G0 |
| 3 | 003105002041 | | | 2 | T1 | G2 |
| 4 | 003105004007 | | | 2 | T1 | G1 |
| 5 | 003105004080 | | | 3 | T1 | G1 |
| 6 | 003105006066 | | | 3 | T2 | G0 |
| 7 | 003105006067 | | | 4 | NA | NA |
| 8 | 003105006078 | | | 2 | T1 | G1 |
| 9 | 003105015004 | | | 4 | NA | NA |
| 10 | 003105006083 | | | 2 | T3 | G2 |
| 11 | 003105001015 | | | 2 | T1 | G1 |
| 12 | 003105013035 | | | 2 | T1 | G1 |

*Fuente:* Elaboración propia con base la información consultada desde el IDECA.

**Fase 2 – Reconocimiento de la zona**

Una vez delimitada la zona de estudio y seleccionados los predios objeto de análisis, se procede a planificar una ruta para visitar los bienes inmuebles escogidos. Para ello, se utiliza la herramienta Google Earth Pro como insumo para el reconocimiento preliminar del área de estudio. Este acercamiento inicial permitió organizar los recorridos, identificar los sectores cercanos y planificar las visitas de campo a los predios seleccionados.

Fin de página.

*Figura 7. Ruta de trabajo de campo.*



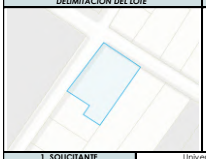
*Fuente:* Elaboración propia con base en la información disponible en Google Earth.

### *1. Recopilación de información en campo.*

Durante la visita de campo, se recopiló información relacionada con las características físicas de los predios y su entorno, teniendo en cuenta variables como el estado de conservación de las edificaciones, vías, disponibilidad de equipamientos urbanos, espacio público, presencia de centros de interés y actividades predominantes, entre otros aspectos relevantes para la caracterización de los bienes inmuebles. La información recopilada se registró posteriormente en las fichas valuatorias por cada predio (ver anexo B). De igual manera, se observaron las dinámicas inmobiliarias del sector, con el fin de reconocer las condiciones del mercado.

Fin de página.

*Figura 8. Ficha valuatoria.*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS** | | | | | |
| **FACULTAD DE INGENIERIA** | | | | | |
| **INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA** | | | | | |
| **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ** | | | | | |
| **AVALÚO PREDIO 003105001015** | | | | | |
| **VIVIANA PATIÑO FANDIÑO** | | | | **CÓD. 20201025170** | |
| **KAREN TATIANA SALAMANCA VELASQUEZ** | | | | **CÓD. 20202025108** | |
| **FICHA VALUATORIA** | | | | | |
| ***DELIMITACIÓN DEL LOTE*** | ***ENTORNO*** | | | ***FACHADA*** | |
|  |  | | |  | |
| **1. SOLICITANTE** | Universidad Distrital Francisco José de Caldas | | | No. Avalúo | 011 |
| **2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN** | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».<br><br>En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un avalúo con fines comerciales, financieros, tributarios o judiciales. | | | | | |
| **3. FECHAS DE ESTUDIO** | **FECHA VISITA** | 1/7/2026 | **FECHA INFORME** | | **FECHA APLICACION** | |
| **4. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR** | **BASE DE VALUACIÓN** | La base de la valuación es la determinación del valor comercial más probable que sería alcanzado en un intercambio hipotético en un mercado libre y abierto y consiste en la estimación del valor de mercado. | | | | |
| | **DEFINICIÓN DE MERCADO** | Precio más probable por el cual podría ser negociado, en la fecha de la valuación, entre un comprador y un vendedor debidamente informados, que actúan de manera libre, prudente y sin coacción, dentro de un mercado abierto y tras un proceso adecuado de comercialización. | | | | |
| **5. DERECHOS DE PROPIEDAD** | Se asume que existen derechos de propiedad vigentes y reconocidos sobre el inmueble objeto de valuación, pero no se describirán en este informe por considerar que dichos datos son poco pertinentes de acuerdo con el propósito de la valuación descrito en el presente informe. | | | | | |
| **6. UBICACIÓN** | **PAÍS DE** | **DEPARTAMENTO** | **CIUDAD** | **UPL** | **SECTOR CATASTRAL** | **DIRECCIÓN** |
| | Colombia | Cundinamarca | Bogotá D.C. | 22. Centro Histórico | Egipto | KR 3 11 88 |
| **7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR** | **DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN** | | | | | **USOS PREDOMINANTES DEL SECTOR** |
| | **NORTE** | **SUR** | **ORIENTE** | **OCCIDENTE** | | |
| | Sectores catastrales El Guavio y [illegible] | | Sector catastral San Francisco | Sector catastral Centro | | Residencial |
| | **ACCESO VIAL** | | | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** | | |
| | **NORTE** | **SUR** | **ORIENTE** | **OCCIDENTE** | | |
| | Calle 12 | Calle 12 | Carrera 3 | Carrera 2 | Pavimentadas y se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento | |
| | **INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR** | | | | | |
| | **ANDENES Y SARDINELES** | | **ALUMBRADO PÚBLICO** | | **ZONAS VERDES** | |
| | Todas las vías que conforman la red vial del sector cuentan con andenes y sardineles suficientes y en buen estado de conservación y mantenimiento. | | El sector cuenta con alumbrado suficiente en buen estado de mantenimiento. | | Las zonas verdes del sector se concentran en parques recreativos, parques zonales y locales, separadores verdes, entre otros. | |
| | **TOPOGRAFÍA** | | **ESTRATIFICACIÓN** | | **SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO** | |
| | El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | | El sector se encuentra clasificado como estrato dos (2), reglamentada mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994. | | El sector cuenta con una adecuada oferta de transporte público, conformada por el servicio de taxis y las rutas del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá (SITP), las cuales permiten una conexión eficiente con diferentes sectores de la ciudad. El servicio se presta de manera continua, con buena cobertura y una accesibilidad favorable para los residentes y usuarios del sector. | |
| **8. TERRENO** | **FRENTE** | | **FONDO** | | **ÁREA** | |
| | 18,8 | | 30,4 | | 545,2 | |
| | **FORMA** | | | | | |
| | **REGULAR** | | | | | |
| | **IRREGULAR** | | | | x | |
| | **ESQUINERO** | | | | x | |
| | **MEDIANERO** | | | | | |
| | **TOPOGRAFÍA** | | | | | |
| | El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | | | | | |
| **9. CONSTRUCCIÓN** | **ÁREA CONSTRUIDA** | 1025,6 | **VETUSTEZ** | 76 | **No. DE PISOS** | 2 |
| | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** | | | Regular | | |
| | **ESTRUCTURA** | Muros de carga con estructura de cubierta en madera. | | | | |
| | **MUROS** | Mampostería con acabado en pañete y pintura. | | | | |
| | **FACHADA** | Pañete y pintura, con carpintería en madera. | | | | |
| | **CUBIERTA** | Teja de barro a dos aguas con estructura en madera. | | | | |
| **10. SERVICIOS PÚBLICOS** | **SIN** | | **INCOMPLETOS** | | **AUSENTES** | |
| | | | X | | | |
| | **BÁSICOS** | | | **COMPLEMENTARIOS** | | |
| | | | | | | |
| **11. NORMATIVIDAD** | Para la información normativa aplicable al inmueble, remítase a la hoja "FICHA_NORMA" del presente archivo de Excel. | | | | | |
| **12. ALCANCE DE LA VALUACIÓN** | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».<br><br>En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un avalúo con fines comerciales, financieros, tributarios o judiciales. | | | | | |
| **13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS DE LA VALUACIÓN** | Hipotesis y condiciones restrictivas de la valuación: Para la realización del presente estudio se analizaron los aspectos económicos, jurídicos, físicos y de normatividad urbana que inciden en la determinación del valor comercial del inmueble. Estos factores permitieron establecer criterios de comparación con inmuebles de características similares dentro del mercado inmobiliario.<br><br>Asimismo, se tuvo en consideración la condición del predio como Bien de Interés Cultural (BIC), en atención a las restricciones y obligaciones derivadas de su declaratoria. Esta condición constituye una carga urbanística que influye en su potencial de uso, intervención y comercialización, por lo que fue incorporada como un factor relevante en el proceso de valuación. | | | | | |
| **14. METODOLOGÍAS EMPLEADAS** | **MERCADO (TERRENO)** | **COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (CONSTRUCCIÓN)** | | **RENTA** | **RESIDUAL** | |
| | Artículo 1°. - (Resolución 620 de 2008): Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. | Artículo 3°. - (Resolución 620 de 2008): Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy. | | N/A | N/A | |
| | **Nota:** En atención a lo establecido en el artículo 59 de la Resolución 0941 de 2026 del IGAC, y considerando que la visita técnica y el levantamiento de la información que sustentan el presente informe fueron realizados con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva metodología valuatoria, el presente avalúo se desarrolla y sustenta conforme a las metodologías, procedimientos y lineamientos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, normativa aplicable al momento de la realización de dichas actuaciones. En consecuencia, los análisis, cálculos, tratamiento de la información y resultados consignados en el presente informe corresponden al marco metodológico vigente para la fecha en que fueron obtenidos los insumos que sirven de fundamento al avalúo, en concordancia con el régimen de transitoriedad previsto en la Resolución 0941 de 2026. | | | | | |
| **15. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR** | El sector Egipto presenta perspectivas de valorización favorables en el mediano y largo plazo, impulsadas por su localización estratégica dentro del centro histórico de Bogotá y por los procesos de recuperación urbana que se han venido desarrollando en la zona. Su cercanía a equipamientos institucionales, culturales, educativos y turísticos, así como a importantes corredores de movilidad, fortalece su atractivo para usos residenciales, comerciales y turísticos. | | | | | |

**16. VALUACIÓN**

| DESCRIPCIÓN | ÁREA (M2) | VALOR UNITARIO ($/m2) | SUBTOTAL ($) |
|---|---|---|---|
| CONSTRUCCION | 1025,6 | $ 1.106.000,00 | $ 1.134.313.600 |
| TERRENO | 545,2 | $ 2.031.000,00 | $ 1.107.301.200 |
| | | VALOR TOTAL | $ 2.241.614.800 |
| VALOR EN LETRAS | DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CATORCE MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE. | | |

**UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS**
**FACULTAD DE INGENIERIA**
**INGENIERIA CATASTRAL Y GEODESIA**
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ**
**AVALUO PREDIO 003105002041**

| | |
|---|---|
| **VIVIANA PATIÑO FANDIÑO** | **CÓD. 20201025170** |
| **KAREN TATIANA SALAMANCA VELASQUEZ** | **COD. 20202025108** |

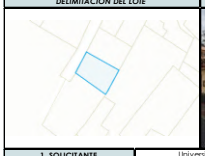
**FICHA VALUATORIA**

| DELIMITACIÓN DEL LOTE | ENTORNO | FACHADA |
|---|---|---|
|  |  |   |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. SOLICITANTE** | Universidad Distrital Francisco José de Caldas | | No. Avalúo | 003 | |
| **2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN** | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».<br><br>En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un avalúo con fines comerciales, financieros, tributarios o judiciales. | | | | |
| **3. FECHAS DE ESTUDIO** | **FECHA VISITA** | 1/7/2026 | **FECHA INFORME** | **FECHA APLICACIÓN** | |
| **4. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR** | **BASE DE VALUACIÓN** | La base de la valuación es la determinación del valor comercial más probable que sería alcanzado en un intercambio hipotético en un mercado libre y abierto y consiste en la estimación del valor de mercado. | | | |
| | **DEFINICIÓN DE MERCADO** | Precio más probable por el cual podría ser negociado, en la fecha de la valuación, entre un comprador y un vendedor debidamente informados, que actúan de manera libre, prudente y sin coacción, dentro de un mercado abierto y tras un proceso adecuado de comercialización. | | | |
| **5. DERECHOS DE PROPIEDAD** | Se asume que existen derechos de propiedad vigentes y reconocidos sobre el inmueble objeto de valuación, pero no se describirán en este informe por considerar que dichos datos son poco pertinentes de acuerdo con el propósito de la valuación descrito en el presente informe. | | | | |
| **6. UBICACIÓN** | **PAÍS DE** | **DEPARTAMENTO** | **CIUDAD** | **UPL** | **SECTOR CATASTRAL** | **DIRECCIÓN** |
| | Colombia | Cundinamarca | Bogotá D.C. | 22. Centro Histórico | Egipto | CL 11 2 41 |
| **7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR** | **DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN** | | | | | **USOS PREDOMINANTES DEL SECTOR** |
| | **NORTE** | **SUR** | **ORIENTE** | **OCCIDENTE** | | |
| | Secto Catastral | Sectores catastrales El Guavio y | Sector catastral San | Sector catastral Centro | | Residencial |
| | **ACCESO VIAL** | | | | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** | |
| | **NORTE** | **SUR** | **ORIENTE** | **OCCIDENTE** | | |
| | Calle 11 | Calle 10 | Carrera 2 | Carrera 3 | Pavimentadas y se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento | |
| | **INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR** | | | | | |
| | **ANDENES Y SARDINELES** | | **ALUMBRADO PÚBLICO** | | **ZONAS VERDES** | |
| | Todas las vías que conforman la red vial del sector cuentan con andenes y sardineles suficientes y en buen estado de conservación y mantenimiento. | | El sector cuenta con alumbrado suficiente en buen estado de mantenimiento. | | Las zonas verdes del sector se concentran en parques recreativos, parques zonales y locales, separadores verdes, entre otros. | |
| | **TOPOGRAFÍA** | | **ESTRATIFICACIÓN** | | **SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO** | |
| | El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | | El sector se encuentra clasificado como estrato dos (2), reglamentada mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994. | | El sector cuenta con una adecuada oferta de transporte público, conformada por el servicio de taxis y las rutas del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá (SITP), las cuales permiten una conexión eficiente con diferentes sectores de la ciudad. El servicio se presta de manera continua, con buena cobertura y una accesibilidad favorable para los residentes y usuarios del sector. | |
| **8. TERRENO** | **FRENTE** | | **FONDO** | | **ÁREA** | |
| | 29,2 | | 57,2 | | 1733,7 | |
| | **FORMA** | | | | | |
| | **REGULAR** | | X | | | |
| | **IRREGULAR** | | | | | |
| | **ESQUINERO** | | | | | |
| | **MEDIANERO** | | X | | | |
| | **TOPOGRAFÍA** | | | | | |
| | El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | | | | | |
| **9. CONSTRUCCIÓN** | **AREA CONSTRUIDA** | 516,49 | **VETUSTEZ** | 79 | **No. DE PISOS** | 2 |
| | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** | Regular | | | | |
| | **ESTRUCTURA** | Sistema estructural mixto conformado por muros de carga en adobe, columnas y vigas de concreto, y entrepisos en madera. | | | | |
| | **MUROS** | Muros de carga en adobe con acabado en revoque y pintura; sectores en ladrillo a la vista. | | | | |
| | **FACHADA** | Acabado en revoque estriado horizontalmente y pintura, actualmente con carpintería en madera y metal. | | | | |
| | **CUBIERTA** | Teja de barro y fibrocemento. | | | | |
| **10. SERVICIOS PÚBLICOS** | **SIN** | | **INCOMPLETOS** | | **AUSENTES** | |
| | | | X | | | |
| | **BASICOS** | | **COMPLEMENTARIOS** | | | |
| | | | | | | |
| **11. NORMATIVIDAD** | Para la información normativa aplicable al inmueble, remitase a la hoja "FICHA_NORMA" del presente archivo de Excel. | | | | | |
| **12. ALCANCE DE LA VALUACIÓN** | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».<br><br>En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un avalúo con fines comerciales, financieros, tributarios o judiciales. | | | | | |
| **13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS DE LA VALUACIÓN** | Para la realización del presente estudio se analizaron los aspectos económicos, jurídicos, físicos y de normatividad urbana que inciden en la determinación del valor comercial del inmueble. Estos factores permitieron establecer criterios de comparación con inmuebles de características similares dentro del mercado inmobiliario.<br><br>Asimismo, se tuvo en consideración la condición del predio como Bien de Interés Cultural (BIC), en atención a las restricciones y obligaciones derivadas de su declaratoria. Esta condición constituye una carga urbanística que influye en su potencial de uso, intervención y comercialización, por lo que fue incorporada como un factor relevante en el proceso de valuación. | | | | | |
| **14. METODOLOGÍAS EMPLEADAS** | **MERCADO (TERRENO)** | **COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (CONSTRUCCIÓN)** | | **RENTA** | **RESIDUAL** | |
| | Artículo 1°. - (Resolución 620 de 2008): Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. | Artículo 3°. - (Resolución 620 de 2008): Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy. | | N/A | N/A | |
| | **Nota:** En atención a lo establecido en el artículo 59 de la Resolución 0941 de 2026 del IGAC, y considerando que la visita técnica y el levantamiento de la información que sustentan el presente informe fueron realizados con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva metodología valuatoria, el presente avalúo se desarrolla y sustenta conforme a las metodologías, procedimientos y lineamientos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, normativa aplicable al momento de la realización de dichas actuaciones. En consecuencia, los análisis, cálculos, tratamiento de la información y resultados consignados en el presente informe corresponden al marco metodológico vigente para la fecha en que fueron obtenidos los insumos que sirven de fundamento al avalúo, en concordancia con el régimen de transitoriedad prevista en la Resolución 0941 de 2026. | | | | | |
| **15. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR** | El sector Egipto presenta perspectivas de valorización favorables en el mediano y largo plazo, impulsadas por su localización estratégica dentro del centro histórico de Bogotá y por los procesos de recuperación urbana que se han venido desarrollando en la zona. Su cercanía a equipamientos institucionales, culturales, educativos y turísticos, así como a importantes corredores de movilidad, fortalece su atractivo para usos residenciales, comerciales y turísticos. | | | | | |

**16. VALUACIÓN**

| DESCRIPCIÓN | AREA (M2) | VALOR UNITARIO ($/m2) | SUBTOTAL ($) |
|---|---|---|---|
| CONSTRUCCIÓN | 516,49 | $ 1.106.000,00 | $ 571.237.940 |
| TERRENO | 1733,7 | $ 2.016.000,00 | $ 3.495.139.200 |
| VALOR TOTAL | | | $ 4.066.377.140 |
| VALOR EN LETRAS | CUATRO MIL SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. | | |

| UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| FACULTAD DE INGENIERÍA | | | | | | |
| INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA | | | | | | |
| NORMA URBANÍSTICA PREDIO 003105006066 | | | | | | |
| VIVIANA PATIÑO FANDIÑO | | | | | CÓD. 20201025170 | |
| KAREN TATIANA SALAMANCA VELÁSQUEZ | | | | | CÓD. 20202025108 | |
| FICHA VALUATORIA | | | | | | |
| DELIMITACIÓN DEL LOTE | ENTORNO | | | FACHADA | | |
|  |  | | |  | | |
| 1. SOLICITANTE | Universidad Distrital Francisco José de Caldas | | No. Avalúo | 006 | | |
| 2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».<br><br>En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la | | | | | | |
| 3. FECHAS DE ESTUDIO | FECHA VISITA | 1/07/2026 | FECHA INFORME | | FECHA APLICACIÓN | |
| 4. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR | BASE DE VALUACIÓN | La base de la valuación es la determinación del valor comercial más probable que sería alcanzado en un intercambio hipotético en un mercado libre y abierto y consiste en la estimación del valor de mercado. | | | | |
| | DEFINICIÓN DE MERCADO | Precio más probable por el cual podría ser negociado, en la fecha de la valuación, entre un comprador y un vendedor debidamente informados, que actúan de manera libre, prudente y sin coacción, dentro de un mercado abierto y tras un proceso adecuado de comercialización. | | | | |
| 5. DERECHOS DE PROPIEDAD | Se asume que existen derechos de propiedad vigentes y reconocidos sobre el inmueble objeto de valuación, pero no se describirán en este informe por considerar que dichos datos son poco pertinentes de acuerdo con el propósito de la valuación descrito en el presente informe. | | | | | |
| 6. UBICACIÓN | PAÍS DE UBICACIÓN | DEPARTAMENTO | CIUDAD | UPL | SECTOR CATASTRAL | DIRECCIÓN |
| | Colombia | Cundinamarca | Bogotá D.C. | 22. Centro Histórico | Egipto | CL 12 0 53 IN 4 |
| 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR | DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN | | | | | USOS PREDOMINANTES DEL |
| | NORTE | SUR | ORIENTE | OCCIDENTE | | |
| | Secto Catastral La Catedral | Sectores catastrales El Guavio y Belén | Sector catastral San Francisco Rural | Sector catastral Centro administrativo | | Residencial |
| | ACCESO VIAL | | | | ESTADO DE CONSERVACIÓN | |
| | NORTE | SUR | ORIENTE | OCCIDENTE | | |
| | Calle 12 | N.A. | N.A. | N.A. | Pavimentadas y se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento | |
| | INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR | | | | | |
| | ANDENES Y SARDINELES | | ALUMBRADO PÚBLICO | | ZONAS VERDES | |
| | Todas las vías que conforman la red vial del sector cuentan con andenes y sardineles suficientes y en buen estado de conservación y mantenimiento. | | El sector cuenta con alumbrado suficiente en buen estado de mantenimiento. | | Las zonas verdes del sector se concentran en parques recreativos, parques zonales y locales, separadores verdes, entre otros. | |
| | TOPOGRAFÍA | | ESTRATIFICACIÓN | | SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO | |
| | El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | | El sector se encuentra clasificado como estrato dos (2), reglamentado mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica | | El sector cuenta con una adecuada oferta de transporte público, conformada por el servicio de taxis y las rutas del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá (SITP), las cuales | |
| 8. TERRENO | FRENTE | | FONDO | | ÁREA | |
| | 9 | | 12,4 | | 100,5 | |
| | FORMA | | | | | |
| | REGULAR | | | | | |
| | IRREGULAR | | x | | | |
| | ESQUINERO | | | | | |
| | MEDIANERO | | x | | | |
| | TOPOGRAFÍA | | | | | |
| | El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | | | | | |
| 9. CONSTRUCCIÓN | ÁREA CONSTRUIDA | 86,8 | VETUSTEZ | 81 | No. DE PISOS | 1 |
| | ESTADO DE CONSERVACIÓN | | Regular | | | |
| | ESTRUCTURA | El sistema estructural es de muros de carga en ladrillo con acabado de revoque y pintura en el interior del inmueble. | | | | |
| | MUROS | Mampostería con acabado en revoque y pintura. | | | | |
| | FACHADA | El perfil de la fachada es irregular debido a la pendiente del terreno, esta es de ladrillo a la vista con un zócalo de revoque y pintura, y remata en un ático modulado por machones con cornisa de diente de perro. | | | | |
| | CUBIERTA | Cubierta inclinada en teja de fibrocemento. | | | | |
| 10. SERVICIOS PÚBLICOS | SIN | | INCOMPLETOS | | AUSENTES | |
| | | | X | | | |
| | BASICOS | | COMPLEMENTARIOS | | | |
| | | | | | | |
| 11. NORMATIVIDAD | Para la información normativa aplicable al inmueble, remítase a la hoja "FICHA_NORMA" del presente archivo de Excel. | | | | | |
| 12. ALCANCE DE LA VALUACIÓN | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».<br><br>En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un avalúo con fines comerciales, financieros, tributarios o judiciales. | | | | | |
| 13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS DE LA VALUACIÓN | Para la realización del presente estudio se analizaron los aspectos económicos, jurídicos, físicos y de normatividad urbana que inciden en la determinación del valor comercial del inmueble. Estos factores permitieron establecer criterios de comparación con inmuebles de características similares dentro del mercado inmobiliario.<br><br>Asimismo, se tuvo en consideración la condición del predio como Bien de Interés Cultural (BIC), en atención a las restricciones y obligaciones derivadas de su declaratoria. Esta condición constituye una carga urbanística que influye en su potencial de uso, intervención y comercialización, por lo que fue incorporada como un factor relevante en el proceso de valuación. | | | | | |
| 14. METODOLOGÍAS EMPLEADAS | MERCADO (TERRENO) | COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (CONSTRUCCIÓN) | RENTA | RESIDUAL | | |
| | Artículo 1º. - (Resolución 620 de 2008): Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de | Artículo 3º. - (Resolución 620 de 2008): Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy. | N/A | N/A | | |
| | **Nota:** En atención a lo establecido en el artículo 59 de la Resolución 0941 de 2026 del IGAC, y considerando que la visita técnica y el levantamiento de la información que sustentan el presente informe fueron realizados con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva metodología valuatoria, el presente avalúo se desarrolla y sustenta conforme a las metodologías, procedimientos y lineamientos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, normativa aplicable al momento de la realización de dichas actuaciones. En consecuencia, los análisis, cálculos, tratamiento de la información y resultados consignados en el presente informe corresponden al marco metodológico vigente para la fecha en que fueron obtenidos los insumos que sirven de fundamento al avalúo, en concordancia con el régimen de transitoriedad prevista en la Resolución 0941 de 2026. | | | | | |
| 15. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR | El sector egipto presenta perspectivas de valorización favorables en el mediano y largo plazo, impulsadas por su localización estratégica dentro del centro histórico de Bogotá y por los procesos de recuperación urbana que se han venido desarrollando en la zona. Su cercanía a equipamientos institucionales, culturales, educativos y turísticos, así como a importantes corredores de movilidad, fortalece su atractivo para usos residenciales, comerciales y turísticos. | | | | | |
| 16. VALUACIÓN | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN | ÁREA (M2) | VALOR UNITARIO ($/m2) | | SUBTOTAL ($) | | |
| CONSTRUCCIÓN | 86,8 | $ 1.411.000,00 | | $ 122.474.800 | | |
| TERRENO | 100,5 | $ 2.102.000,00 | | $ 211.251.000 | | |
| | | VALOR TOTAL | | $ 333.725.800 | | |
| VALOR EN LETRAS | TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE. | | | | | |

*Fuente:* Elaboración propia con base en la información recopilada en campo y el IDECA.

**Nota**: Las 12 fichas valuatorias, así como el resto de la información de soporte, se encuentran en los anexos de este documento.

**Fase 3. búsqueda del mercado inmobiliario de la zona y por plataformas digitales**

***1. Recopilación de información en portales inmobiliarios.***

Como fuente secundaria para analizar la dinámica inmobiliaria se consultaron plataformas especializadas del mercado, como Metrocuadrado y Finca Raíz, entre otras. De estas plataformas, se tomaron ofertas de inmuebles en el sector de localización y/o en sectores similares, con el fin de determinar aquellos predios comparables a los inmuebles objeto de estudio en cuanto a características constructivas, área construida, distancia a ejes viales, ubicación específica, disposición, entre otros. La búsqueda se centró sobre todo en el entorno inmediato de los inmuebles estudiados, con el fin de reunir una muestra representativa de las condiciones del mercado inmobiliario local. Como resultado, se conformó un universo de ofertas que sirvió como base para el análisis valuatorio de los inmuebles.

***2. Depuración de la información obtenida.***

La información recopilada mediante el trabajo de campo y la consulta de portales inmobiliarios tuvo un proceso de depuración y análisis estadístico. Con ese propósito se calcularon medidas de dispersión, como el coeficiente de variación y la desviación estándar, y medidas de tendencia central, como la media y los valores máximo y mínimo, para identificar el comportamiento general de los datos. Posteriormente, se revisaron los registros que presentaban valores atípicos o diferencias significativas frente a la tendencia de la muestra, así como aquellos que no cumplían con las condiciones de similitud establecidas para el estudio. Estos datos fueron excluidos del análisis, obteniendo como resultado un estudio de mercado depurado, utilizada posteriormente como insumo para la estimación del valor comercial de los predios.

**Fase 4. Elaboración de los avalúos de los predios objeto de estudio**

***1. Elaboración de las fichas valuatorias.***

Las fichas valuatorias presentan de manera resumida y sistematizada el contenido del informe valuatorio. Para ello, se estructuraron en los siguientes apartados: solicitante, propósito de la valuación, fechas de estudio, bases de valuación, tipo y definición de valor, derechos de propiedad, ubicación, características generales del sector, terreno, construcción, servicios públicos, normatividad, alcance de la valuación, hipótesis y condiciones restrictivas de la valuación, metodologías empleadas, perspectivas de valorización del sector y liquidación. A partir de esta estructura, se organizó la información recopilada durante las fases anteriores de la investigación, clasificándola de acuerdo con cada uno de los apartados establecidos (ver anexo B).

***2. Cálculo del valor comercial de los inmuebles***

Para establecer el valor comercial de los predios se emplearon metodologías y enfoques valuatorios de uso habitual en Colombia. Para el terreno se aplicó el método de comparación o de mercado, y para las construcciones existentes en los predios valorados, el método de costo de reposición. El procedimiento desarrollado para cada uno de estos enfoques se presenta a continuación.

La muestra quedó conformada por once (11) datos de mercado, seleccionados y depurados según las características y condiciones propias de cada inmueble estudiado. Para obtener el valor por metro cuadrado de terreno de cada dato fue necesario restar el valor de las construcciones mediante el método de Heidecke. Este método permite estimar el valor de las construcciones a partir de su estado de conservación, mediante la aplicación de un coeficiente de depreciación, sin considerar la edad de la edificación, este método resulta ser el más adecuado considerando que todas ofertas de mercado son Bienes de Interés Cultural. El costo de restauración de las

construcciones de las ofertas de mercado se estimó con las tipologías constructivas publicadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) en 2024, actualizadas con el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) para expresarlo a precios actuales.

*Figura 9. Depreciación de la construcción de las ofertas.*

| DEPRECIACIÓN HEIDECKE | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DESCRIPCIÓN | EDAD | ESTADO DE CONSERVACIÓN | % DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
| OFERTA 1 | 78 | 3,5 | 33,20% | $ 1.723.422,22 | $ 572.176,18 | $ 1.151.246,04 | $ 1.151.000,00 |
| OFERTA 2 | 61 | 3,0 | 18,10% | $ 1.723.422,22 | $ 311.939,42 | $ 1.411.482,80 | $ 1.411.000,00 |
| OFERTA 3 | 79 | 2,5 | 8,09% | $ 2.910.624,30 | $ 235.469,51 | $ 2.675.154,80 | $ 2.675.000,00 |
| OFERTA 4 | 76 | 2,5 | 8,09% | $ 2.188.771,20 | $ 177.071,59 | $ 2.011.699,61 | $ 2.011.000,00 |
| OFERTA 5 | | | #N/D | $ 4.140.883,00 | #N/D | #N/D | #N/D |
| OFERTA 6 | 56 | 2,5 | 8,09% | $ 2.334.501,36 | $ 188.861,16 | $ 2.145.640,20 | $ 2.145.000,00 |
| OFERTA 7 | 56 | 3,0 | 18,10% | $ 1.536.413,10 | $ 278.090,77 | $ 1.258.322,33 | $ 1.258.000,00 |
| OFERTA 8 | 76 | 3,0 | 18,10% | $ 1.536.413,10 | $ 278.090,77 | $ 1.258.322,33 | $ 1.258.000,00 |
| OFERTA 9 | 76 | 3,0 | 18,10% | $ 2.334.501,36 | $ 422.544,75 | $ 1.911.956,61 | $ 1.911.000,00 |
| OFERTA 10 | 76 | 2,5 | 8,09% | $ 1.723.422,22 | $ 139.424,86 | $ 1.583.997,36 | $ 1.583.000,00 |
| OFERTA 11 | 76 | 3,0 | 18,10% | $ 1.723.422,22 | $ 311.939,42 | $ 1.411.482,80 | $ 1.411.000,00 |

*Fuente:* Elaboración propia con base en la información recopilada en campo y cálculos realizados.

**Nota:** La Oferta 5 no cuenta con información de edad ni estado de conservación, ya que no fue posible su ubicación durante la verificación. Por esta razón, no se calculó la depreciación para este caso y no se incluye en el análisis. Sin embargo, esta se tuvo en cuenta dada la baja dinámica inmobiliaria del sector, dejándose como punto de información.

Una vez descontado el valor de las construcciones, se obtuvo el valor resultante correspondiente al terreno para cada uno de los datos analizados. Los resultados mostraron ofertas con valores de terreno por metro cuadrado bastante homogéneos y coherentes con las condiciones del sector donde se ubican los predios estudiados.

*Figura 10. Estudio de mercado de predios ubicados en el centro histórico.*

| No. | DIRECCIÓN | CHIP | SECTOR | OFERTA | TIPO | VALOR PEDIDO | % NEG. | VALOR DEPURADO DE VENTA | ÁREA DE TERRENO (M2) | ÁREA DE CONST. (M2) | VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIÓN | VALOR M2. CONST. | VALOR M2 DE TERRENO | CONTACTO | TELEFONO | FECHA | FOTOGRAFÍA | DESCRIPCIÓN | LINK | NORMA | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | TRATAMIENTO | ÁREA DE ACTIVIDAD | BIC |
| 1 | KR 13 24 28 | AAA0232XRFZ | LA ALAMEDA | VENTA | CASA | $ 1.400.000.000 | 8,00% | $ 1.288.000.000 | 390,00 | 390,00 | $ 448.890.000 | $ 1.151.000 | $ 2.151.564 | No suministrado | 3175568564 | 05/07/2026 |  | Casa de dos pisos para remodelar, con oficinas, locales, sobre vía secundaria. | https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-el-jardin-de-bogota-265040 | Renovación urbana | AA - M1 Aglomeraciones comerciales | Nivel 4 |
| 2 | KR 3 12C 50 | AAA0080JNHK | LA CONCORDIA | VENTA | CASA | $ 1.100.000.000 | 0,00% | $ 1.100.000.000 | 369,00 | 511,00 | $ 721.021.000 | $ 1.411.000 | $ 1.027.043 | Finca Raiz | | 05/07/2026 |  | Casa de dos pisos, bajo con cerramiento de tapia pisada y adobe, pañetada y enlucida, con teja de barro española, piso en concreto y el segundo piso con listón machimbrado, sus puertas interiores y pertiería en madera natural conservadas, cuenta con espacios amplios, el uso de la casa puede ser comercial o residencial, tiene atractivo por sus acabadas antiguas y su tipo de construcción. Ubicada en el Barrio de la Concordia | https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-la-concordia-bogota-377681 | Conservación Integral | AA - R Residencial con actividad económica en la vivienda | Nivel 2 |
| 3 | CL 7 5 54 | AAA0030NBFZ | LA CANDELARIA | VENTA | CASA | $ 2.000.000.000 | 15,00% | $ 1.700.000.000 | 241,00 | 450,00 | $ 1.203.750.000 | $ 2.675.000 | $ 2.059.129 | Grupo Amaya Inmobiliario | 3003080086 | 06/07/2026 |  | Casa - Hostal en La Candelaria Centro histórico de Bogotá, con lugares icónicos como el Palacio de Nariño, el Congreso de la República, el Palacio del Liévano, Superintendencia Financiera, edificio central de la DIAN, Biblioteca Luis Angel Arango, Universidad Externado de Colombia, Hotel La Opera, Catedral Principal del Rosario y la Plaza de Bolívar. | https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/casa/bogota/centro-administrativo-5-habitaciones-5-banos/6495-M4617253?lic_url=%2Fcasa%2F-venta%2Fbogota%2Fcentro-administrativo-5-habitaciones-5-banos%2F6495-M4617253 | Conservación Integral | AA - R Residencial con actividad económica en la vivienda | Nivel 2 |
| 4 | KR 3 10 58 | AAA0030KUHY | EGIPTO | VENTA | CASA | $ 4.000.000.000 | 12,00% | $ 3.520.000.000 | 629,95 | 629,95 | $ 1.266.829.450 | $ 2.011.000 | $ 3.576.745 | Sandra Gutierrez | 3118213575 | 06/07/2026 |  | Casa colonial en venta cuenta con una ubicación estratégica, en una de las zonas más turísticas y culturales de Bogotá, la convierte en una inversión ideal para desarrollar un hotel boutique, un restaurante temático, un espacio de coworking, actividades institucionales o educativas. La propiedad es un gran espacio abierto con techos altos, | https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/casa-en-venta-la-candelaria-2-habitaciones-2-banos/175456?lic_url=%2Fcasa%2F-venta%2Fbogota%2Fla-candelaria-2-habitaciones-2-banos%2F175456 | Conservación Integral | AA - R Residencial con actividad económica en la vivienda | Nivel 2 |
| 5 | KR 7 CL 23 | | CENTRO | VENTA | CASA | $ 2.800.000.000 | 12,00% | $ 2.464.000.000 | 355,00 | 780,00 | $ - | $ 6.940.845 | | Alexandra Rivera | 3157006484 | 06/07/2026 |  | Casa en Las Nieves, ubicada en la localidad de Santa Fe; es ideal para que una empresa , almacén, restaurante o negocio que busque espacios amplios para compartir con su equipo; la más importante, tiene 2 niveles con excelentes acabados y vista exterior. Consta de 5 espacios para oficina, 3 baños, una terraza y un depósito. La casa cuenta con servicios públicos estrato 3 de gas, agua, | https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/casa-bogota-la-las-nieves-3-habitaciones-3-banos/1803-M8104 | | | |
| 6 | CL 17 5 80 | AAA0031UERU | LA CANDELARIA | VENTA | CASA | $ 3.400.000.000 | 0,00% | $ 3.400.000.000 | 508,00 | 1111,00 | $ 2.383.806.263 | $ 2.145.640 | $ 2.000.381 | No suministrado | 3182152607 | 06/07/2026 |  | Casa comercial, con tres niveles para el desarrollo de proyectos comerciales por su ubicación estratégica en zona del centro de Bogotá y zona turística, tiene una gran extensión. | https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-la-candelaria-bogota/191140704 | Conservación Integral | AA - M1 Aglomeraciones comerciales | Nivel 2 |
| 7 | KR 3 6B 62 | AAA0033FDUZ | BELÉN | VENTA | CASA | $ 500.000.000 | 0,00% | $ 500.000.000 | 175,00 | 156,70 | $ 197.128.400 | $ 1.258.000 | $ 1.730.694 | Finca Raiz | | 12/07/2026 |  | Casa luminada de un piso, ubicada en el centro de Bogotá, barrio cadelaria antigua, cómoda vía de acceso como la carrera decima y carrera septima, cerca a la parroquia nuestra señora de belen, al consepsad de Bancolombia y al centro histórico de Bogotá, varias rutas de transporte, cuenta con seis alcobas, dos cocinas, dos patios y dos baños. | https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-la-candelaria-bogota/193173857 | Conservación Integral | AA - R Residencial con actividad económica en la vivienda | Nivel 4 |
| 8 | KR 1 9A 14 | AAA0030LFUH | EGIPTO | VENTA | CASA | $ 700.000.000 | 10,00% | $ 630.000.000 | 185,90 | 185,90 | $ 233.862.330 | $ 1.258.000 | $ 2.130.919 | Finca Raiz | | 12/07/2026 |  | Casa en localidad de la candelaria, centro histórico de Bogotá, ideal para negocio como hostal yo hospedaje para turistas y estudiantes universitarios. Fáciles vías de acceso. Lote de frente once por fondo veintiú | https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-egipto-bogota/193193201 | Conservación Integral | AA - R Residencial con actividad económica en la vivienda | Nivel 4 |
| 9 | KR 4 9 56 | AAA0030NJFZ | CENTRO ADMINISTRATIVO | VENTA | CASA | $ 5.300.000.000 | 15,00% | $ 4.505.000.000 | 963,00 | 501,50 | $ 958.366.320 | $ 1.911.000 | $ 3.682.901 | Finca Raiz | | 12/07/2026 |  | Casa colonial con intervenciones y adaptaciones posteriores en los años 70. Buen mantenimiento en general. Con un magnífico patio interior con árboles endémicos, espacios apropiados para el desarrollo de diferentes actividades | https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-la-candelaria-bogota/193169006 | Conservación Integral | AA - R Residencial con actividad económica en la vivienda | Nivel 2 |
| 10 | KR 4 9 20 | AAA0030NLEP | CENTRO ADMINISTRATIVO | VENTA | CASA | $ 790.000.000 | 0,00% | $ 790.000.000 | 126,00 | 217,40 | $ 344.144.200 | $ 1.583.000 | $ 3.538.538 | Finca Raiz | | 12/07/2026 |  | Casa colonial remodelada, que conserva la fachada arquitectónica y el valor cultural característico de la zona histórica de Bogotá, tiene propiedad con gran potencial residencial y comercial. El primer nivel tiene un local comercial con dos espacios independientes y baterío de baño. Patio interior. Apartamento de 2 alcobas. El segundo nivel tiene un amplio apartamento de 4 alcobas, Cocina, zona de | https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-bosa-centro-bogota/193655748 | Conservación Integral | AA - R Residencial con actividad económica en la vivienda | Nivel 2 |
| 11 | CL 9 2 04 ESTE | AAA0030LEOE | EGIPTO | VENTA | CASA | $ 1.200.000.000 | 15,00% | $ 1.020.000.000 | 299,80 | 273,30 | $ 385.626.300 | $ 1.411.000 | $ 2.115.990 | Finca Raiz | | 12/07/2026 |  | Casa con una excelente ubicación, ideal para centro de eventos, hotel, restaurante o actividades varias, ruidosa del centro histórico de Bogotá, cobertura y accesibilidad al transporte permanente, de forma regular. | https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-la-candelaria-bogota/193659833 | Conservación Integral | AA - R Residencial con actividad económica en la vivienda | Nivel 2 |

*Fuente:* Elaboración propia con base en la información recopilada en campo y páginas web.

Para valorar las construcciones, y dado que se trata de Bienes de Interés Cultural, la depreciación se calculó con el método de Heidecke, que tiene en cuenta las siguientes consideraciones sobre el estado de conservación:

*Figura 11. Depreciación por Heidecke del predio objeto de estudio.*

| DEPRECIACIÓN HEIDECKE | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DESCRIPCIÓN | EDAD | ESTADO DE CONSERVACIÓN | % DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
| KR 2 ESTE 7 48 | 66 | 3,5 | 33,20% | $ 2.188.771,20 | $ 726.672,04 | $ 1.462.099,16 | $ 1.462.000,00 |

*Fuente:* Elaboración propia.

*Figura 12. Tabla de depreciación por Heidecke.*

| TABLA DE HEIDECKE | | | |
|---|---|---|---|
| **ESTADO** | **COEFICIENTE** | **CONDICIONES FÍSICAS** | **CALIFICACIÓN** |
| 1,0 | 0,00% | Recien restaurado, no requiere reparación. | Optimo (O) |
| 1,5 | 0,03% | Recien restaurado, no requiere reparación. | Muy bueno (MB) |
| 2,0 | 2,52% | Restaurado recientemente menos de 15 años, pero requiere reparaciones de poca Importancia. | Bueno (B) |
| 2,5 | 8,09% | Restaurado recientemente menos de 15 años, pero requiere reparaciones de poca Importancia. | Intermedio (I) |
| 3,0 | 18,10% | Restaurado entre 15 y 30 años, Necesita Reparaciones Sencillas. Enlucimiento pintura, acabados. | Regular ( R ) |
| 3,5 | 33,20% | Restauración antigua, de mas de 30 años, Necesita Reparaciones importantes. | Deficiente (D) |
| 4,0 | 52,60% | Sin restaurar. Necesita Reparaciones Importantes, que implican restaurar totalmente. | Malo (M) |
| 4,5 | 72,20% | Sin restaurar. Necesita Reparaciones Importantes, que implican restaurar totalmente. | Muy malo (MM) |
| 5,0 | 100,00% | Para demolición. | Sin valor (DM) |

*Fuente:* Elaboración propia.

Una vez se define el prototipo de la edificación, y se aplica el índice definido por el método, se obtiene un valor por metro cuadrado de la construcción.

Por último, el valor de las construcciones resulta de multiplicar el valor por metro cuadrado construido por el área edificada, y el del terreno, de multiplicar el valor por metro cuadrado de lote por su área. Para la liquidación se adoptan las áreas registradas en catastro. La suma de estos dos componentes permite establecer el valor comercial estimado de cada predio.

*Tabla 4. Tabla resumen valores comerciales.*

| Ítem | Dirección | Cod Lote | Valor de construcción depreciado $M^2$ | Valor de terreno $M^2$ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | KR 2 10 45 | 003105002034 | $ 427.000 | $ 2.032.000 |
| 2 | KR 2 10 45 IN 1 | 003105002042 | $ 427.000 | $ 2.032.000 |
| 3 | CL 11 2 41 | 003105002041 | $ 1.106.000 | $ 2.016.000 |
| 4 | CL 8 1 20 | 003105004007 | $ 816.000 | $ 2.065.000 |
| 5 | KR 1 8 55 | 003105004080 | $ 816.000 | $ 2.074.000 |
| 6 | CL 12 0 53 IN 4 | 003105006066 | $ 1.411.000 | $ 2.102.000 |
| 7 | CL 12 0 53 IN 2 | 003105006067 | $ 1.026.000 | $ 2.102.000 |
| 8 | CL 12 0 25 | 003105006078 | $ 1.037.000 | $ 2.064.000 |
| 9 | KR 2 ESTE 7 48 | 003105015004 | $ 1.462.000 | $ 2.153.000 |
| 10 | KR 2 11 52 | 003105006083 | $ 1.106.000 | $ 2.064.000 |
| 11 | KR 3 11 88 | 003105001015 | $ 1.106.000 | $ 2.030.000 |
| 12 | KR 1 9A 44 | 003105013035 | $ 728.000 | $ 1.954.698 |

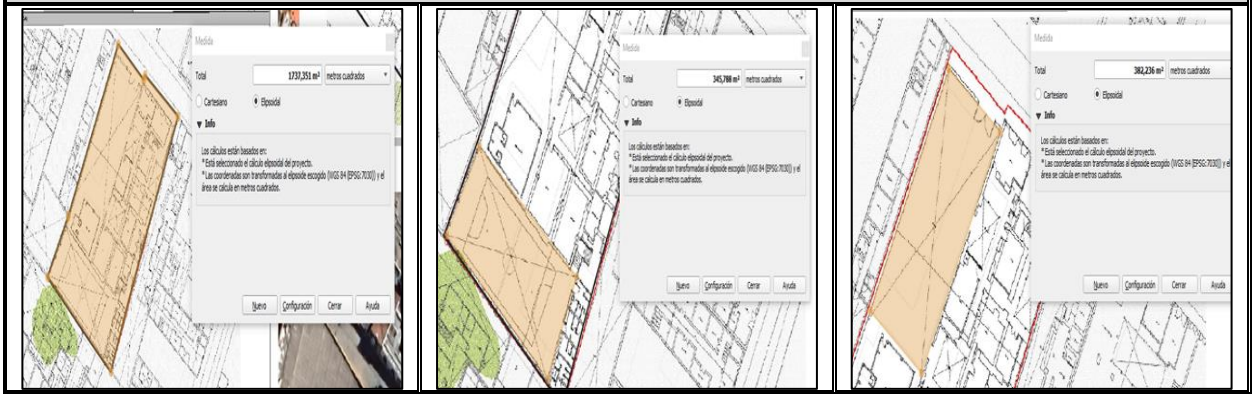
*Fuente:* Elaboración propia con base en la información anteriormente calculada.

**Fase 5. Elaboración del presupuesto de adecuación de los predios objeto de estudio para encontrar el m2 de construcción**

***1. Medición de los predios objeto de estudio***

Las fichas normativas del PEMP-CH contienen los planos arquitectónicos correspondientes a los predios objeto de estudio. Estos planos fueron georreferenciados para determinar las dimensiones de las áreas libres, tales como patios y aislamientos. La medición de estos espacios resulta relevante, ya que, de acuerdo con la normativa aplicable, deben conservarse para no afectar la configuración predial existente.

*Tabla 5. Medidas del predio objeto de estudio.*

| Medidas del predio objeto de estudio |
| --- |
|  |

*Fuente:* Elaboración propia, con base en la información consultada en las fichas de inventario de los Bienes de Interés Cultural.

### *2. Elaboración de análisis de precios unitarios (APU) para los predios objeto de estudio.*

El reúso de las edificaciones busca realizar las adecuaciones necesarias para incorporar nuevos usos, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el instrumento de planificación PEMP-CHB y su normativa urbanística aplicable, procurando conservar los valores patrimoniales de los Bienes de Interés Cultural (BIC).

Considerando que el objetivo principal del reúso planteado es la incorporación de vivienda, se tomó como referencia una unidad habitacional de tipología sencilla, con un área de 56 m², para la cual se elaboró un presupuesto de obra. El valor obtenido corresponde exclusivamente a las obras necesarias para la configuración y adecuación de la unidad de vivienda, por lo que no contempla los muros exteriores, fachada, cubierta, ni otros elementos constructivos asociados a la conservación de la edificación original del BIC.

Para la elaboración del presupuesto de restauración del BIC, inicialmente se realizó un inventario de los materiales y elementos constructivos presentes en las edificaciones, con el objetivo de establecer la estructura de costos y contemplar los componentes relevantes para su conservación.

Se actualizaron los costos de los materiales a precios actuales. Para ello, se utilizaron los valores consignados en la última edición disponible de la revista *Construdata*, listado de precios de la Gobernación de Boyacá, así como demás información suministrada por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá como insumo. Con base en estos valores actualizados, se determinaron los costos correspondientes a cada inmueble, teniendo en cuenta las dimensiones y materiales previamente identificados.

Finalmente, una vez establecidos los valores por metro cuadrado de construcción de la adecuación de la unidad de vivienda como a la restauración del BIC, se obtuvo el costo directo asociado al proceso de adecuación y restauración. Esta estimación responde al enfoque de reúso adaptativo planteado en la investigación, en el cual se busca conservar los elementos patrimoniales de la edificación existente y, al mismo tiempo, adecuar sus espacios para permitir la incorporación de un nuevo uso.

**Fase 6. Elaboración del potencial de uso para conocer la viabilidad del proyecto**

El análisis del potencial de desarrollo se basa en el principio de mayor y mejor uso, es decir, en la posibilidad de destinar el predio a un aprovechamiento física, normativa y económicamente viable. En los Bienes de Interés Cultural (BIC), las condiciones de conservación y las restricciones propias de su naturaleza representan una carga urbanística que limita las posibilidades de transformar el inmueble. En este sentido, los BIC que conservan su configuración original ya han alcanzado un nivel de aprovechamiento acorde con sus características particulares, a diferencia de los inmuebles clasificados con nivel de intervención 4, lo cuales permiten la ejecución de obras nuevas bajo las condiciones urbanísticas establecidas por el PEMP-CHB.

Con este criterio, el análisis del potencial de desarrollo busca establecer si es viable un proyecto de adecuación y reúso que incorpore un nuevo uso al Bien de Interés Cultural, cumpliendo las disposiciones urbanísticas y conservando el patrimonio.

Los insumos obtenidos durante las fases anteriores, como el valor por metro cuadrado de construcción obtenido del Análisis de Precios Unitarios y las dimensiones de los inmuebles determinadas a partir de los planos arquitectónicos, conformaron la base para el cálculo del potencial de desarrollo.

En primer lugar, se parte del área de terreno, sobre la cual se verifican y descuentan las posibles afectaciones; para los predios objeto de estudio no se identificaron afectaciones asociadas a la Estructura Ecológica Principal ni a reservas viales. Por lo tanto, el Área Neta Urbanizable corresponde al área total del terreno. De acuerdo con las disposiciones urbanísticas aplicables a los BIC objeto de estudio, la norma no exige cesiones urbanísticas, debido a que se encuentra en tratamiento de conservación, por lo tanto, no se puede modificar la ocupación del predio, en consecuencia, el Área Útil corresponde igualmente al área del terreno.

Para determinar el Área Ocupada, se utilizan las dimensiones previamente calculadas de los patios y aislamientos, con base en las fichas de inventario y valoración obtenidas del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. Estas áreas se descuentan del Área Útil, dando como resultado el área apta para ocupación. A partir de esta información se calcula el índice de ocupación correspondiente a cada predio.

La altura máxima se determina a partir del número de pisos existente en cada BIC. Al multiplicar esta altura por el Área Ocupada se obtiene el área total construida. Posteriormente se aplica un porcentaje de descuento estimado para los conceptos correspondientes a puntos fijos. Para el desarrollo del presente ejercicio, se establece un porcentaje del 15 % como referencia, con

el propósito de determinar el área vendible. Esta área se divide entre el área mínima de vivienda, establecida en 56 m², que corresponde a la unidad habitacional definida como producto inmobiliario para el análisis. El número de unidades resultante, junto con las áreas previamente determinadas, permite establecer la estructura de costos del proyecto.

Posteriormente, se asignan los valores de venta a las unidades de vivienda, tomando como referencia la información de mercado de proyectos nuevos recopilada durante la investigación. La multiplicación del número de unidades por el valor de venta adoptado permite establecer el total de ventas del proyecto.

En cuanto a los costos, el presupuesto de adecuación previamente elaborado permite establecer el valor por metro cuadrado de construcción, el cual se comprende como el costo directo. Los costos indirectos consideran licencias, seguros, impuestos, diseño, publicidad, gastos notariales y costos financieros. El costo total del proyecto resulta de sumar los costos directos y los indirectos.

Finalmente, a partir del total de ventas se descuentan los costos totales y la utilidad, dando como resultado el valor residual del terreno.

**Fase 7. Resultados y análisis**

***Informe final***

Durante esta subetapa se consolidó el informe final de la investigación, en el cual se recopilaron los procedimientos metodológicos, los análisis y los resultados alcanzados. Como complemento, se generaron salidas gráficas, tablas, ilustraciones entre otras herramientas que faciliten la lectura y sigan el hilo conductos de la investigación. Finalmente, se incluyeron las fuentes bibliográficas y los anexos que respaldan los análisis desarrollados.

Fin de página.

# 8. Resultados

## Fase 1. Recopilación de la información

La revisión bibliográfica sobre el reúso de edificaciones permitió definir el enfoque de la investigación e identificar los factores que se incorporaron al análisis de cada inmueble:

La localización y el contexto urbano, dado que los antecedentes asocian el abandono de edificaciones con procesos de expansión y descentralización, planteando el reusó como mecanismo de revitalización de sectores deteriorados (Aldana Rodríguez, 2024).

El nivel de protección y el valor patrimonial, pues el reúso se concibe como una vía para reincorporar edificaciones históricas y culturales al tejido urbano contemporáneo y su pertinencia depende del régimen de conservación del inmueble (Heras Barros et al., 2020).

El estado de conservación y el uso actual, ya que el desuso se identifica como una de las principales causas del deterioro de las edificaciones patrimoniales (Heras Barros et al., 2020).

La configuración física del inmueble y del lote, relacionada con la capacidad de adaptación funcional de la edificación a nuevos usos, como lo ilustra el caso temprano del Edificio Fénix, transformado en apartamentos y comercio (Aldana Rodríguez, 2024)

Las dimensiones sociales, territoriales y de sostenibilidad, que incluyen el aprovechamiento de los recursos existentes y la reducción de la demanda de nueva construcción y de su impacto ambiental (Gómez, 2022; Rodríguez López, 2024).

La caracterización de los doce predios, a partir de la base catastral de IDECA y de las fichas de inventario y valoración del SISBIC, mostró un conjunto heterogéneo en tamaño. En conjunto, los predios suman 5.550,94 m² de terreno y 4.963,11 m² de construcción. El área de terreno va de 18,00 m² (003105002042) a 1.733,69 m² (003105002041), con mediana de 328,61 m²; el área construida va de 18,00 m² a 1.893,77 m² (003105006083), con mediana de 229,98 m². Dos predios, 003105002041 y 003105006083, concentran el 54,3 % del área total de terreno. Solo dos predios,

003105006083 y 003105001015, tienen más área construida que de terreno, lo que indica edificaciones de más de un nivel. Por su vetustez, los inmuebles fueron construidos entre 1945 y 1960: cinco en 1950, tres en 1960, dos en 1945 y uno en 1947 y en 1957.

*Tabla 6. Resumen de las áreas de los predios objeto de estudio.*

| Variable | Total | Mínimo | Máximo | Mediana | Promedio |
|---|---|---|---|---|---|
| Área de terreno | 5.550,94 | 18,00 | 1.733,69 | 328,61 | 462,58 |
| Área de construcción | 4.963,11 | 18,00 | 1.893,77 | 229,98 | 413,59 |

*Fuente:* Elaboración propia.

Según la Resolución 092 de 2023, los doce predios tienen el mismo tratamiento urbanístico, Conservación Integral (CO-1), y el mismo área de actividad, AA-R (residencial con actividad económica en la vivienda). Según el nivel de intervención, seis predios son de nivel 2, cuatro de nivel 3 y dos de nivel 4. Por tipo arquitectónico, seis son T1, tres T2 y uno T3; por grupo arquitectónico, cinco son G1, tres G0 y dos G2. Los dos predios de nivel 4 (003105006067 y 003105015004) no tienen tipo ni grupo arquitectónico asignado. Con esta información se elaboraron las doce fichas normativas.

*Tabla 7. Distribución de los predios por condición normativa.*

| Criterio | Categoría | N.º de predios |
|---|---|---|
| Nivel de intervención | Nivel 2 | 6 |
| | Nivel 3 | 4 |
| | Nivel 4 | 2 |
| Tipo arquitectónico | T1 | 6 |
| | T2 | 3 |
| | T3 | 1 |
| | No aplica | 2 |
| Grupo arquitectónico | G0 | 3 |
| | G1 | 5 |
| | G2 | 2 |
| | No aplica | 2 |

*Fuente:* Elaboración propia.

**Fase 2. Reconocimiento de la zona**

Con Google Earth Pro se planificó la ruta de visita a los doce predios, agrupándolos por sectores cercanos. Las visitas de campo se realizaron en los meses de julio y agosto del año 2026, permitieron registrar, por cada predio, el estado de conservación de la edificación, las vías de acceso, los equipamientos, el espacio público y las actividades predominantes del entorno.

En términos generales, el sector presenta un uso predominantemente residencial, con viviendas de baja altura de origen tradicional y popular, mezcladas con comercio de escala barrial, equipamientos institucionales, de arte y religiosos. En cuanto a la movilidad, la malla vial es angosta, con algunas pendientes pronunciadas, debido a que los andenes son reducidos en algunas partes del sector la movilidad vehicular es limitada por lo que destaca el recorrido peatonal. A manera de ejemplo, en el predio 003105006083 (sector catastral Egipto) el uso predominante es residencial y comercial, las vías de acceso están pavimentadas y en buen estado, la topografía es ligeramente inclinada, con pendientes entre 3 % y 7 %, y la edificación se encuentra en estado de conservación regular. Estos registros se consolidaron en las doce fichas Valuatorias.

*Tabla 8. Estado de conservación observado por predio.*

| Ítem | Predio | Estado de conservación |
|---|---|---|
| 1 | 003105015004 | Bueno |
| 2 | 003105013035 | Regular |
| 3 | 003105006083 | Regular |
| 4 | 003105006078 | Regular |
| 5 | 003105006067 | Regular |
| 6 | 003105006066 | Regular |
| 7 | 003105004080 | Regular |
| 8 | 003105004007 | Regular |
| 9 | 003105002042 | Regular |
| 10 | 003105002041 | Regular |
| 11 | 003105002034 | Regular |
| 12 | 003105001015 | Regular |

*Fuente:* Elaboración propia.

**Fase 3. Estudio del mercado inmobiliario**

La consulta en portales inmobiliarios (Metrocuadrado, Finca Raíz, Ciencuadras, entre otros) y el trabajo de campo permitieron conformar un universo de trece (13) ofertas de venta en el entorno de los predios. Luego de la depuración estadística (desviación estándar, coeficiente de variación, valores máximos y mínimos y revisión de valores atípicos) quedaron once (11) datos de mercado de inmuebles con características comparables. Para cada predio se tomó el subconjunto de esos datos más similar a sus condiciones.

Adicionalmente, se recopiló un estudio de mercado de proyectos nuevos de apartamentos en la zona centro, necesario para asignar el valor de venta en el análisis de potencial de desarrollo. Se consideraron cuatro proyectos (Murales Distrito Artístico, Centrum Tercer Milenio, Miradores de San Façon y Triventto), con valores de entre $6.632.375 y $7.566.372 por m² privado, promedio de $7.109.260 y coeficiente de variación de 7,1 %. El valor adoptado en la hoja varía según el nivel de intervención de cada predio. Para los predios con nivel de intervención 2 o 3 se adopta el valor promedio de $7.109.260/m², mientras que para los de nivel 4 se adopta el valor superior de $7.613.105/m², dado que sus condiciones pueden equipararse a las de una obra nueva. A continuación, se presenta el resumen del estudio de mercado de terreno:

*Tabla 9. Estadística estudio de mercado del predio 003105015004.*

| Concepto | Valor |
|---|---|
| Ofertas usadas en la estadística | 3 |
| Promedio ($/m²) | 2.091597 |
| Desviación estándar ($/m²) | 61.464 |
| Coeficiente de variación | 3% |
| Límite inferior ($/m²) | 2.030.131 |
| Límite superior ($/m²) | 2.153.061 |
| Valor adoptado ($/m²) | 2.153.000 |

*Fuente:* Elaboración propia.

*Tabla 10. Estadística estudio de mercado del predio 003105013035.*

| Concepto | Valor |
|---|---|
| Ofertas usadas en la estadística | 3 |
| Promedio ($/m²) | 2.061.781 |
| Desviación estándar ($/m²) | 107.082,46 |
| Coeficiente de variación | 5% |
| Límite inferior ($/m²) | 1.954.698,07 |
| Límite superior ($/m²) | 2.168.862,98 |
| Valor adoptado ($/m²) | 1.954.000,00 |

*Fuente:* Elaboración propia.

*Tabla 11 Estadística estudio de mercado del predio 003105006083.*

| Concepto | Valor |
|---|---|
| Ofertas usadas en la estadística | 3 |
| Promedio ($/m²) | 2.102.012 |
| Desviación estándar ($/m²) | 37.881 |
| Coeficiente de variación | 2% |
| Límite inferior ($/m²) | 2.064.131 |
| Límite superior ($/m²) | 2.139.893 |
| Valor adoptado ($/m²) | 2.064.000 |

*Fuente:* Elaboración propia.

*Tabla 12. Estadística estudio de mercado del predio 003105006078.*

| Concepto | Valor |
|---|---|
| Ofertas usadas en la estadística | 3 |
| Promedio ($/m²) | 2.102.012 |
| Desviación estándar ($/m²) | 37.881 |
| Coeficiente de variación | 2% |
| Límite inferior ($/m²) | 2.064.131 |
| Límite superior ($/m²) | 2.139.893 |
| Valor adoptado ($/m²) | 2.064.000 |

*Fuente:* Elaboración propia.

*Tabla 13. Estadística estudio de mercado del predio 003105006067.*

| Concepto | Valor |
|---|---|
| Ofertas usadas en la estadística | 3 |
| Promedio ($/m²) | 2.102.012 |
| Desviación estándar ($/m²) | 37.881 |
| Coeficiente de variación | 2% |
| Límite inferior ($/m²) | 2.064.131 |
| Límite superior ($/m²) | 2.139.893 |
| Valor adoptado ($/m²) | 2.102.000 |

*Fuente:* Elaboración propia.

*Tabla 14. Estadística estudio de mercado del predio 003105006066.*

| Concepto | Valor |
|---|---|
| Ofertas usadas en la estadística | 3 |
| Promedio ($/m²) | 2.102.012 |
| Desviación estándar ($/m²) | 37.881 |
| Coeficiente de variación | 2% |
| Límite inferior ($/m²) | 2.064.131 |
| Límite superior ($/m²) | 2.139.893 |
| Valor adoptado ($/m²) | 2.102.000 |

*Fuente:* Elaboración propia.

*Tabla 15. Estadística estudio de mercado del predio 003105004080.*

| Concepto | Valor |
|---|---|
| Ofertas usadas en la estadística | 4 |
| Promedio ($/m²) | 2.114.400 |
| Desviación estándar ($/m²) | 39.629 |
| Coeficiente de variación | 2% |
| Límite inferior ($/m²) | 2.074.770 |
| Límite superior ($/m²) | 2.154.029 |
| Valor adoptado ($/m²) | 2.074.000 |

*Fuente:* Elaboración propia.

*Tabla 16. Estadística estudio de mercado del predio 003105004007.*

| Concepto | Valor |
|---|---|
| Ofertas usadas en la estadística | 3 |
| Promedio ($/m²) | 2.102.012 |

| Concepto | Valor |
|---|---|
| Desviación estándar ($/m²) | 37.881 |
| Coeficiente de variación | 2% |
| Límite inferior ($/m²) | 2.064.131 |
| Límite superior ($/m²) | 2.139.893 |
| Valor adoptado ($/m²) | 2.065.000 |

*Fuente:* Elaboración propia.

*Tabla 17. Estadística estudio de mercado del predio 003105002042.*

| Concepto | Valor |
|---|---|
| Ofertas usadas en la estadística | 4 |
| Promedio ($/m²) | 2.099.713 |
| Desviación estándar ($/m²) | 67.808 |
| Coeficiente de variación | 3% |
| Límite inferior ($/m²) | 2.031.904 |
| Límite superior ($/m²) | 2.167.522 |
| Valor adoptado ($/m²) | 2.032.000 |

*Fuente:* Elaboración propia.

*Tabla 18.Estadística estudio de mercado del predio 003105002041.*

| Concepto | Valor |
|---|---|
| Ofertas usadas en la estadística | 4 |
| Promedio ($/m²) | 2.081.766 |
| Desviación estándar ($/m²) | 66.279 |
| Coeficiente de variación | 3% |
| Límite inferior ($/m²) | 2.015.486 |
| Límite superior ($/m²) | 2.148.045 |
| Valor adoptado ($/m²) | 2.016.000 |

*Fuente:* Elaboración propia.

*Tabla 19. Estadística estudio de mercado del predio 003105002034.*

| Concepto | Valor |
|---|---|
| Ofertas usadas en la estadística | 4 |
| Promedio ($/m²) | 2.099.713 |
| Desviación estándar ($/m²) | 67.808 |
| Coeficiente de variación | 3% |
| Límite inferior ($/m²) | 2.031.904 |

| | |
|---|---|
| Límite superior ($/m²) | 2.167.522 |
| Valor adoptado ($/m²) | 2.032.000 |

*Fuente:* Elaboración propia.

*Tabla 20. Estadística estudio de mercado del predio 003105001015.*

| Concepto | Valor |
|---|---|
| Ofertas usadas en la estadística | 5 |
| Promedio ($/m²) | 2.091.597 |
| Desviación estándar ($/m²) | 61.464,91 |
| Coeficiente de variación | 3% |
| Límite inferior ($/m²) | 2.030.131 |
| Límite superior ($/m²) | 2.153.061 |
| Valor adoptado ($/m²) | 2.031.000 |

*Fuente:* Elaboración propia.

**Fase 4. Elaboración de los avalúos**

Para cada predio se elaboró una ficha valuatoria con los dieciséis apartados definidos en la metodología. El valor comercial resultó de sumar el valor del terreno, calculado con el método de comparación de mercado, y el valor de la construcción, calculado por costo de reposición depreciado con el método de Heidecke y aplicado a las áreas registradas en catastro. Los valores de reposición a nuevo provienen de las tipologías constructivas del IGAC (2024) actualizadas con el ICOCED. Los resultados de los doce predios se presentan en la siguiente Tabla:

*Tabla 21. Valores comerciales de los predios objeto de estudio.*

| Ítem | Código_Lot | Valor Terreno $M^2$ | Valor Construcción $M^2$ | Valor Total |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 003105015004 | 2.153.000 | 1.462.000 | 1.358.735.300 |
| 2 | 003105013035 | 1.954.698 | 728.000 | 1.115.983.506 |
| 3 | 003105006083 | 2.064.000 | 1.106.000 | 4.735.686.580 |
| 4 | 003105006078 | 2.064.000 | 1.037.000 | 520.606.600 |
| 5 | 003105006067 | 2.102.000 | 1.026.000 | 344.730.600 |
| 6 | 003105006066 | 2.102.000 | 1.411.000 | 333.725.800 |
| 7 | 003105004080 | 2.074.000 | 816.000 | 1.083.879.200 |
| 8 | 003105004007 | 2.065.000 | 816.000 | 716.150.950 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 9 | 003105002042 | 2.032.000 | 427.000 | 44.262.000 |
| 10 | 003105002041 | 2.016.000 | 1.106.000 | 4.066.377.140 |
| 11 | 003105002034 | 2.032.000 | 427.000 | 126.500.100 |
| 12 | 003105001015 | 2.031.000 | 1.106.000 | 2.241.614.800 |

*Fuente:* Elaboración propia.

El valor comercial total de los predios objeto de estudio osciló entre $44.262.000 y $4.735.686.580. pesos, con un promedio de $1.390.642.531 pesos. Los predios de mayor valor fueron el 003105006083 ($4.735.686.580) y el 003105002041 ($4.066.377.140), seguidos por el 003105001015 ($2.241.614.800). Los de menor valor fueron el 003105002042 ($44.262.000) y el 003105002034 ($126.500.100). Los predios con valor total más bajo coinciden con un valor de construcción por m² de $427.000, bastante inferior a los $1.026.000 a $1.462.000 del resto de la muestra. Esto sugiere un menor nivel de intervención y/o un estado de conservación más deficiente.

**Fase 5. Presupuesto de adecuación**

La georreferenciación de los planos correspondientes a las fichas de inventario y valoración de los Bienes de Interés Cultural elaboradas en el marco del PEMP-CH, permitió determinar las dimensiones de los patios y aislamientos de cada predio. A partir de un inventario de materiales y elementos constructivos, junto con costos actualizados de acuerdo con la última edición de Construdata, información suministrada por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y datos consultados en fuentes disponibles en internet, se elaboraron los respectivos Análisis de Precios Unitarios (APU).

Estos análisis se estructuraron en dos componentes principales: el primero es la adecuación de unidades de vivienda de 56 m² y el segundo la restauración de los Bienes de Interés Cultural (BIC).

Los costos de adecuación se estimaron a partir del número de unidades de vivienda proyectadas en el potencial de desarrollo de cada predio.

El costo directo por metro cuadrado se obtuvo de los costos asociados a las adecuaciones necesarias para adaptar el BIC a unidades de vivienda de 56 m², así como de las intervenciones requeridas para la conservación del inmueble. Este presupuesto se aplica a los demás predios objeto de estudio, teniendo en cuenta sus respectivas áreas construidas, número de pisos y demás características constructivas, con el fin de determinar los correspondientes valores unitarios por metro cuadrado. En los predios de nivel de intervención 4 se admite la ejecución de obra nueva. Por esta razón, se tomó como referencia el costo directo por metro cuadrado de construcción para una tipología multifamiliar (VIS) en la ciudad de Bogotá, de acuerdo con los valores establecidos en la revista *Construdata*, edición 217 de 2026, correspondiente a $2.092.950/m². La tabla siguiente resume el costo total de construcción por metro cuadrado de cada predio:

*Tabla 22. Resumen costo total de construcción de los predios objeto de estudio.*

| Código | Área de construcción | Costo Total ($/m²) |
|---|---|---|
| 003105015004 | 853,88 | $ 2.092.950 |
| 003105013035 | 247,80 | $ 2.392.092 |
| 003105006083 | 1.979,08 | $ 1.133.347 |
| 003105006078 | 137,60 | $ 2.378.639 |
| 003105006067 | 340,62 | $ 2.092.950 |
| 003105006066 | | |
| 003105004080 | 398,00 | $ 1.593.593 |
| 003105004007 | 246,22 | $ 1.698.757 |
| 003105002042 | 139,20 | $ 1.912.394 |
| 003105002034 | | |
| 003105002041 | 2.498,60 | $ 1.116.922 |
| 003105001015 | 965,55 | $ 1.112.968 |

*Fuente:* Elaboración propia.

Dentro de estos resultados, es importante distinguir entre el costo de intervención, correspondiente al valor total de la obra, y el costo unitario por metro cuadrado. Inicialmente, podría suponerse que, a mayor complejidad y área construida, los costos unitarios serían más altos; sin embargo, en la estructuración de los presupuestos se observó que las edificaciones con mayor área y complejidad presentaron menores costos por metro cuadrado.

Esta conducta podría explicarse por economías de escala en la construcción, que se dan cuando el costo unitario baja a medida que crece el volumen de obra o el número de unidades construidas. Entre los factores que pueden favorecer estas economías se encuentran la compra de materiales en mayores cantidades y la especialización de la mano de obra.

**Fase 6. Potencial de desarrollo y viabilidad**

El potencial de desarrollo busca que los predios alcancen su mayor y mejor uso, de acuerdo con las posibilidades de aprovechamiento establecidas por la normativa aplicable. En este sentido, uno de los factores determinantes es el nivel de intervención asignado a cada predio, dado que este responde a sus valores patrimoniales y condiciona las posibilidades de transformación y desarrollo inmobiliario.

Para los predios clasificados en los niveles de intervención 2 y 3, las actuaciones permitidas se orientan a la conservación de sus características arquitectónicas y patrimoniales, mediante adecuaciones que mantienen elementos como la fachada, la estructura y la cubierta. Por su parte, los predios clasificados en el nivel de intervención 4 admiten el desarrollo de proyectos nuevos, de acuerdo con las disposiciones del PEMP-CHB. Esta diferenciación implica que las posibilidades de aprovechamiento y edificabilidad varían según el nivel de intervención, en función de los valores patrimoniales que deben preservarse y de las condiciones normativas aplicables a cada categoría.

***Potenciales para predios con niveles de intervención 2 y 3.***

Para el desarrollo de estos potenciales se parte del área de terreno. En ninguno de los predios se identificaron afectaciones por Estructura Ecológica Principal ni por reservas viales. Por lo tanto, el área neta urbanizable y el área útil coinciden con el área del terreno, teniendo en cuenta que, por su condición de Bienes de Interés Cultural (BIC), no se aplican descuentos correspondientes a estas afectaciones urbanísticas previamente mencionadas.

El área ocupada se calculó a partir del descuento de los patios y aislamientos identificados y medidos durante la Fase 6. Por su parte, la altura se determinó con base en el número de pisos existentes en cada predio. Así, el área ocupada equivale al área que puede desarrollarse según la configuración tipológica de los Bienes de Interés Cultural, en los que los patios forman parte de su configuración original.

Referente al índice de ocupación, se identificaron condiciones favorables respecto al área que podría ocuparse en planta y, por tanto, para el desarrollo constructivo. Sin embargo, debido a las limitaciones normativas asociadas a la condición de BIC, el desarrollo en altura se encuentra restringido al número de pisos originales de cada predio.

Una vez determinada el área total construida, se descontó el 15 % correspondiente a puntos fijos, con el propósito de obtener el área vendible del proyecto. Posteriormente, esta área se dividió entre el área mínima de vivienda establecida de 56 m², con el fin de estimar el número de unidades de vivienda que podría desarrollar cada predio. Aunque el área de 56 m² es superior a algunas de las superficies que actualmente se comercializan en proyectos de vivienda nueva, se considera que esta dimensión puede favorecer la comercialización de las unidades, teniendo en cuenta los posibles reparos que puedan presentarse frente a la idea de adecuación de inmuebles existentes con características patrimoniales.

Enseguida se muestran los resultados de la estructuración física de los predios:

*Tabla 23. Resultados de la estructuración física del potencial para predios de niveles de intervención 2 y 3.*

| Estructuración física de los predios | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Código** | **Área de Terreno ($m^2$)** | **Área Útil ($m^2$)** | **Área Ocupada ($m^2$)** | **Índice De Ocupación ($m^2$)** | **Altura Máxima ($m^2$)** | **Área Total Construida ($m^2$)** | **Área Vendible ($m^2$)** | **Unidades Mínimas De Vivienda** |
| 3105013035 | 478,5 | 478,5 | 247,8 | 0,52 | 1 | 247,8 | 210,63 | 3 |
| 3105006083 | 1279,64 | 1279,64 | 989,54 | 0,77 | 2 | 1979,08 | 1682,22 | 30 |
| 3105006078 | 183,4 | 183,4 | 137,6 | 0,75 | 1 | 137,6 | 116,96 | 2 |
| 3105004080 | 398 | 398 | 398 | 1 | 1 | 398 | 338,3 | 6 |
| 3105004007 | 263,11 | 263,11 | 123,11 | 0,47 | 2 | 246,22 | 209,29 | 3 |
| 3105002042 | 69,6 | 69,6 | 69,6 | 1 | 2 | 139,2 | 118,32 | 2 |
| 3105002034 | | | | | | | | |
| 3105002041 | 1733,7 | 1733,7 | 1249,3 | 0,72 | 2 | 2498,6 | 2123,81 | 37 |
| 3105001015 | 545,2 | 545,2 | 482,78 | 0,89 | 2 | 965,55 | 820,72 | 14 |

*Fuente:* Elaboración propia.

Definidas las condiciones de aprovechamiento físico del proyecto, se procede con el análisis económico, tomando como base las áreas resultantes y las posibilidades de desarrollo establecidas para cada predio de acuerdo con la normativa vigente.

A partir de estas áreas, se realiza el análisis de costos y se estima el valor de las ventas con base en el estudio de mercado desarrollado en la Fase 3 de los resultados, en el cual se determinó el valor de venta por metro cuadrado de vivienda. Este valor se multiplica por el área vendible obtenida en la etapa anterior, permitiendo estimar los ingresos del proyecto.

El costo total de construcción se obtiene sumando los costos directos y los indirectos. Los costos directos corresponden a los valores asociados a la restauración y adecuación del Bien de Interés Cultural (BIC), para los cuales se determina un valor por metro cuadrado calculado en la fase 6 que posteriormente se relaciona con el área correspondiente del proyecto. Los costos

indirectos comprenden aquellos asociados a licencias, seguros, impuestos, diseños, gastos notariales, costos financieros, entre otros.

A partir de ello, se incorpora un porcentaje de utilidad para el constructor y, finalmente, se determina el valor residual del terreno.

Los resultados permiten identificar la incidencia que tienen los costos de construcción sobre el resultado de los demás elementos del potencial de cada predio. Aquellos predios con menores costos de construcción presentan una menor participación de este componente dentro del proyecto, lo que permite obtener un mayor valor residual del terreno. Por el contrario, en los predios con menor área disponible, el componente constructivo adquiere un mayor peso dentro de la estructura económica, generando una disminución en el valor residual del terreno.

A continuación, se presentan los resultados para el componente de terreno obtenidos para el análisis económico del potencial:

*Tabla 24. Resultados valor residual del terreno para predios de niveles de intervención 2 y 3.*

| **Resultados de la estructura de costos de los predios** | |
|---|---|
| **Código** | **Valor de Terreno ($m^2$)** |
| 3105013035 | $ 1.094.825 |
| 3105006083 | $ 5.434.256 |
| 3105006078 | $ 1.597.374 |
| 3105004080 | $ 3.001.951 |
| 3105004007 | $ 2.699.819 |
| 3105002042 | $ 5.294.953 |
| 3105002034 | |
| 3105002041 | $ 5.090.247 |
| 3105001015 | $ 6.262.921 |

*Fuente:* Elaboración propia.

***Potenciales para predios con niveles de intervención 4.***

Como los inmuebles existentes de nivel de intervención 4 no tienen características patrimoniales que deban conservarse, pueden desarrollarse con el índice de ocupación fijado para el Área Afectada y la Zona de Influencia y con las alturas definidas en el PEMP. En este sentido, de acuerdo con el artículo 43 de la Resolución 092 de 2023, para los predios objeto de estudio se adopta un índice de ocupación del 65 %, ya que, es el índice dado a los inmuebles que se encuentran en el área afectada. Asimismo, se establece una altura máxima de 10 m y una altura de entrepiso de 3 m, lo que permite considerar un desarrollo de hasta tres pisos. Con base en estos parámetros se determina el área construida, el área vendible y el número de unidades de vivienda.

En relación con los estacionamientos, el artículo 64 de la Resolución 092 de 2023, de acuerdo con la Tabla 43, establece que para las intervenciones en BIC de nivel 4 no aplican los cupos de estacionamiento. Por lo tanto, este componente no se contempla dentro del desarrollo del proyecto; también se tiene en consideración que los predios de nivel 4 que son objeto de estudio del presente trabajo, tienen frente hacia vías peatonales, por lo cual, no es viable construir un estacionamiento.

Por otra parte, el PEMP permite la integración de un BIC de nivel 4 con un inmueble de nivel 3. Para estos casos, se realizan los análisis de configuración física de manera independiente para cada predio. No obstante, se presenta una consideración respecto al índice de ocupación aplicable, debido a que se identifica una diferencia entre los índices señalados en los artículos 43 y 70 de la Resolución 092 de 2023. Para el presente análisis se adopta lo establecido en el artículo 43, parágrafo 2, debido a que corresponde al artículo que establece los índices de ocupación aplicables dentro del PEMP.

En este sentido, el parágrafo 2 del artículo 43 establece que los predios con nivel de intervención 4 que hagan parte de desarrollos inmobiliarios que contemplen inmuebles de nivel 1, 2 o 3 mediante integración predial, y cuyo proyecto incluya la recuperación, restauración, reforzamiento estructural y demás intervenciones en beneficio de estos inmuebles, podrán alcanzar un índice de ocupación del 75 % en el Área Afectada y del 80 % en la Zona de Influencia. Ministerio de Cultura (2023).

*Tabla 25. Resultados de la estructuración física del potencial para predios de niveles de intervención 4 y un englobe con nivel 3.*

| **Estructuración física de los predios** | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Código** | **Área de Terreno ($m^2$)** | **Área Útil ($m^2$)** | **Área Ocupada ($m^2$)** | **Índice De Ocupación ($m^2$)** | **Altura Máxima ($m^2$)** | **Área Total Construida ($m^2$)** | **Área Vendible ($m^2$)** | **Unidades Mínimas De Vivienda** |
| 3105015004 | 394,1 | 394,1 | 256,17 | 0,65 | 3 | 853,88 | 725,8 | 18 |
| 3105006067 | 100,7 | 100,7 | 100,7 | 0,75 | 3 | 251,75 | 213,99 | 5 |
| 3105006066 | 100,5 | 100,5 | 88,87 | 0,88 | 1 | 88,87 | 75,54 | 2 |

*Fuente:* Elaboración propia.

Para el análisis económico se utilizaron valores de referencia de vivienda nueva y se adoptó un área de 40 m² por unidad de vivienda, considerando que, al tratarse de un proyecto de nueva construcción, sus características son comparables con otros desarrollos inmobiliarios del sector. A partir de este análisis y de la estructura de costos obtenida, se evidencia un incremento en el valor residual del terreno de los predios analizados que son de nivel 4 de intervención.

A continuación, se presentan los resultados obtenidos:

*Tabla 26. Resultados valor residual del terreno para predios de intervención 4 y un englobe con nivel 3*

| **Resultados de la estructura de costos de los predios** | |
|---|---|
| Código | **Valor de Terreno ($m^2$)** |
| 3105015004 | $ 6.034.273,34 |
| 3105006067 | $ 4.714.858,57 |
| 3105006066 | |

*Fuente:* Elaboración propia.

Con lo anterior se comparó el valor del terreno obtenido con el enfoque de mercado con el obtenido con el método residual. Los resultados permitieron observar que únicamente en dos de los predios analizados se presentó una disminución en el valor del terreno con la aplicación del reúso adaptativo, lo que corresponde al 16,67 % del total de predios y evidencia que, desde un enfoque valuatorio, estos no se verían beneficiados por dicha intervención. En contraste, el 83,33 % restante presentó un incremento en el valor del terreno. La tabla y la gráfica siguientes recogen estos resultados.

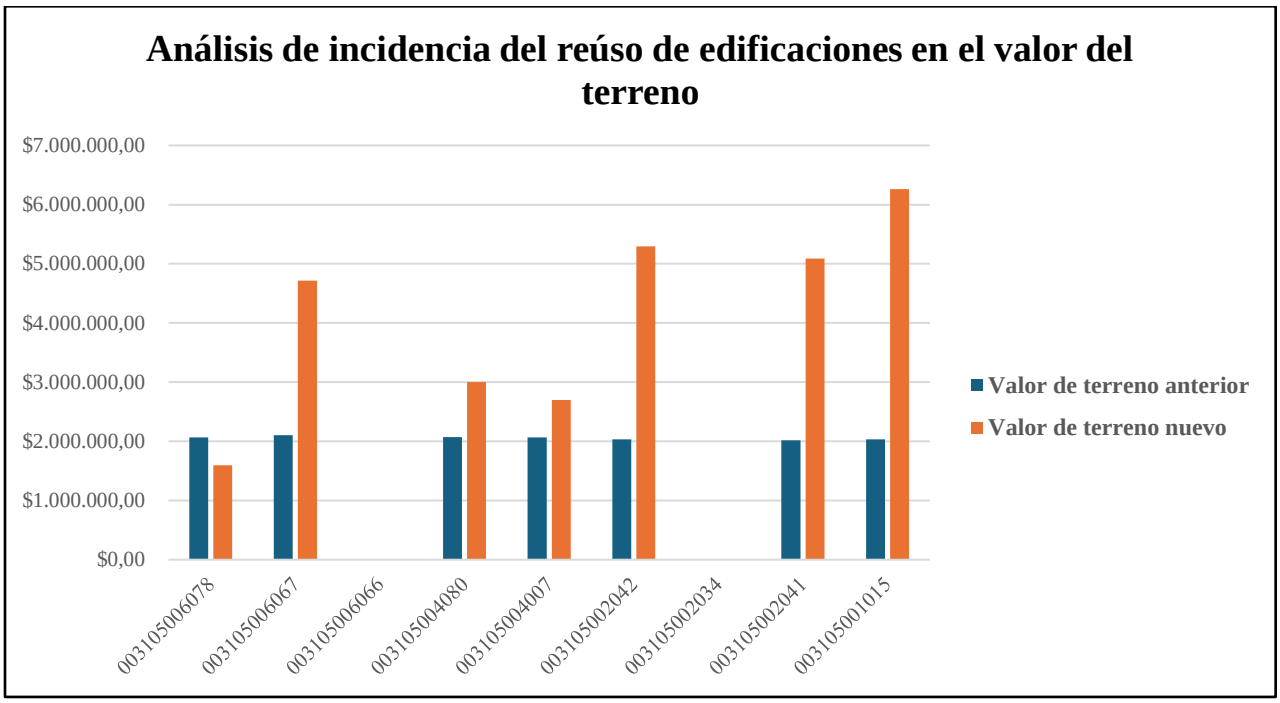
*Tabla 27 . Cuadro comparativo del valor metro cuadrado de terreno.*

| Código | Valor de Terreno nuevo | Valor de Terreno anterior | Diferencia |
|---|---|---|---|
| 3105015004 | $ 6.034.273,34 | $ 2.153.000,00 | $ 3.881.273,34 |
| 3105013035 | $ 1.094.825,50 | $ 1.954.698,00 | $ 859.872,50 |
| 3105006083 | $ 5.434.256,84 | $ 2.064.000,00 | $ 3.370.256,84 |
| 3105006078 | $ 1.597.374,83 | $ 2.064.000,00 | $ 466.625,17 |
| 3105006067 | $ 4.714.858,57 | $ 2.102.000,00 | $ 2.612.858,57 |
| 3105006066 | | | |
| 3105004080 | $ 3.001.951,43 | $ 2.074.000,00 | $ 927.951,43 |
| 3105004007 | $ 2.699.819,96 | $ 2.065.000,00 | $ 634.819,96 |
| 3105002042 | $ 5.294.953,36 | $ 2.032.000,00 | $ 3.262.953,36 |
| 3105002034 | | | |
| 3105002041 | $ 5.090.247,10 | $ 2.016.000,00 | $ 3.074.247,10 |
| 3105001015 | $ 6.262.921,73 | $ 2.031.000,00 | $ 4.231.921,73 |

*Fuente:* Elaboración propia.

Fin de página.

*Figura 13. Gráfica incidencia del reúso de edificaciones en el valor del terreno.*




*Fuente:* Elaboración propia.

Fin de página.

## 9. Discusiones

Los resultados muestran que los doce predios estudiados comparten el tratamiento de conservación integral (CO-1) y el área de actividad residencial, aunque se diferencian en nivel de intervención, tamaño y estado de conservación. La mayoría, construidos entre 1945 y 1960, presenta un estado regular, lo que concuerda con Heras Barros et al. (2020), para quienes el desuso es una de las principales causas del deterioro patrimonial y con Aldana Rodríguez (2024), quien vincula el abandono de edificaciones valiosas en Bogotá con la expansión y la descentralización.

Dentro del análisis de precios unitarios, los costos asociados a mampostería, fachada y cubierta presentan la mayor incidencia en el costo final. Estos corresponden a la conservación y el mantenimiento del BIC y se reconocen como una de las principales limitaciones del reúso, lo que explica por qué este requiere mayores incentivos o guías metodológicas de construcción. El caso del Thompson Center de Chicago (Piñeiro, 2026), un edificio con altos costos de mantenimiento y problemas estructurales que se salvó de la demolición gracias a un inversionista dispuesto a renovarlo sugiere que los sobrecostos no impiden el reúso, pero exigen diagnósticos precisos y actores que asuman la inversión.

Esta necesidad de diagnósticos más precisos se vincula con las limitaciones del estudio, que conviene considerar al interpretar los resultados. Los presupuestos se elaboraron sin estudios estructurales detallados y con costos de referencia generales, no específicos para BIC, lo que puede afectar su precisión. A esto se suman una muestra reducida en un solo sector y el uso de una tipología única de vivienda. Aun así, el estudio contribuye a llenar un vacío de los antecedentes, pues pocos trabajos analizan el reúso desde una perspectiva valuatoria y deja una base para que futuras investigaciones puedan contar con información reciente y ajustada a la realidad de este tipo de inmuebles.

## 10. Conclusiones

Con base en los antecedentes e investigaciones presentados en este documento, se puede confirmar que el reúso adaptativo es una iniciativa importante en todo el mundo, pues muchas ciudades lo han adoptado como una forma de cuidar su patrimonio sin dejarlo de lado frente a las necesidades actuales. En el caso del Centro Histórico, el análisis realizado permite afirmar que el reúso adaptativo es un eje fundamental de las estrategias de integración patrimonial, porque logra unir dos propósitos que muchas veces se ven como opuestos: conservar el valor histórico de las edificaciones y mantenerlas vivas dentro de la ciudad. Al darles nuevos usos sin perder su carácter original, se evita que se deterioren por abandono y se les da una nueva oportunidad. En conclusión, consolidar el reúso adaptativo como criterio principal de las estrategias de integración patrimonial no solo protege el Centro Histórico, sino que lo mantiene como un espacio vivo, resistente y útil, capaz de transmitir su valor a las futuras generaciones y de responder a las necesidades actuales.

La integración de la cartografía del PEMP en un Sistema de Información Geográfica (SIG) permitió caracterizar las edificaciones con oportunidad de intervención en la zona de estudio de manera más precisa y ordenada. Al reunir en un solo sistema la información encontrada, como los niveles de intervención, los usos permitidos, la delimitación de la zona, los grupos arquitectónicos y las condiciones de cada predio, el SIG nos brindó una base ordenada de información que hizo posible ver la zona de estudio de forma completa, realizar la investigación pertinente y tomar decisiones con fundamentos sólidos.

Gracias a esta herramienta, se pudo depurar el conjunto inicial de predios y quedarse únicamente con los más adecuados para el reúso. Además, el SIG resultó ser un apoyo útil y esencial para la planeación, porque nos dio una estructura clara para organizar los datos, actualizar la información y comparar escenarios

La técnica residual constituye un método adecuado para valorar la viabilidad de un proyecto de reúso adaptativo, dado que integra variables físicas, económicas, de mercado inmobiliario y de costos, con el propósito de determinar el mayor y mejor aprovechamiento permitido por la normativa. En este sentido, permite aproximarse a los escenarios en los que podría desarrollarse un BIC, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el instrumento de planificación y gestión PEMP-CHB.

A partir del análisis normativo, se evidencia que, dada la naturaleza y disposiciones del instrumento, algunos predios requieren intervenciones orientadas al reúso adaptativo; sin embargo, para favorecer la materialización de estos proyectos, resulta necesario considerar mecanismos e incentivos que promuevan su desarrollo.

En cuanto al análisis de costos, la limitada disponibilidad de información relacionada con los materiales y los estudios técnicos restringe la posibilidad de realizar un análisis más detallado de los predios. Si bien estos comparten características y disposiciones normativas, sus condiciones físicas presentan diferencias significativas. Por ello, resulta importante contar con lineamientos y estudios técnicos que permitan estructurar presupuestos de obra que se ajusten con mayor precisión a las características particulares de cada inmueble.

El reúso adaptativo es un proceso puntual, por lo que el éxito de estas iniciativas debe evaluarse considerando las características, condiciones y complejidad de cada predio. Si bien en este trabajo los impactos se abordan principalmente desde un enfoque valuatorio, su incidencia también debe analizarse desde una perspectiva de comportamiento urbano. Aunque la literatura reconoce el reúso adaptativo como una herramienta pertinente para la revitalización de inmuebles y los resultados obtenidos permiten evidenciar su viabilidad bajo determinados escenarios, el

comportamiento del mercado inmobiliario y la respuesta de la demanda son factores determinantes para establecer el éxito y la sostenibilidad de este tipo de proyectos.

## 11. Recomendaciones

Se recomienda profundizar en futuras investigaciones el análisis técnico de cada inmueble mediante estudios estructurales recientes y más detallados, que permitan elaborar presupuestos de adecuación y restauración más precisos y ajustados a la condición real de las edificaciones. Asimismo, se sugiere a las entidades a cargo de la iniciativa de reúso desarrollar guías metodológicas que orienten la intervención de los Bienes de Interés Cultural, precisando qué obras y usos son posibles según cada nivel de intervención, para que los propietarios y posibles inversionistas puedan tomar decisiones acordes con dichas guías.

De la misma forma, se recomienda construir y mantener actualizado un listado general de valores para los materiales, técnicas y actividades propias de la restauración de los BIC, pues las fuentes de costos disponibles son generales y no presentan las particularidades de este tipo de inmuebles, lo que puede limitar la precisión de los presupuestos de intervención.

Finalmente, se sugiere dar mayor visibilidad al reúso adaptativo mediante estrategias de divulgación, orientación y formación dirigidas a propietarios, inversionistas, profesionales y habitantes del sector, de modo que más personas puedan participar y aprender sobre esta herramienta que busca la revitalización del tejido urbano del Centro Histórico.

## 12. Referencias bibliográficas

Alpopi, C., & Manole, C. (2013). Integrated urban regeneration–solution for cities revitalize. Procedia economics and finance, 6, 178-185.

Consejo Territorial de Planeación Distrital. (2016). Recorrido territorial, localidad 17 La Candelaria [PDF]

Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático. (2018). Caracterización general de escenarios de riesgo: Localidad La Candelaria. Recuperado de https://goo.gl/Z3NajV

Instituto Distrital de Turismo. (s.f.). Funciones. Recuperado de https://goo.gl/Ttw4bB

Instituto Distrital de Turismo. (2014). Portafolio Candelaria. Recuperado de https://goo.gl/ay8uBh

Cuetos, M. P. G. (2011). El patrimonio cultural. Conceptos básicos (No. 207). Universidad de Zaragoza.

Heras Barros, V. C., Peralta Jaramillo, M. C., & Matute Galarza, D. E. (2020). El reúso adaptativo como herramienta de conservación de espacios patrimoniales [Tesis de pregrado, Universidad del Azuay]. Repositorio Institucional Universidad del Azuay. https://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/9907

Olivera, A. (2011). Patrimonio inmaterial, recurso turístico y espíritu de los territorios. Cuadernos de turismo, (27), 663-677.

Plevoets, B. (2018). Cities: The International Journal of urban policy and planning. Bélgica: Elsevier B.V.

Murillo Delgado, C. J., Calderón Muñoz, A. C., Icaza Valencia, H. J., & Sánchez Bazantes, L. C. (2023). El desarrollo urbano sostenible en América Latina.

GRANADOS, M. (2015). REVITALIZACIÓN URBANA SOSTENIBLE-BOGOTÁ. Tunja: universidad santo tomas.

Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC). (2018). Fichas de valoración PEMP – Patrimonio Inmueble, sector Egipto. SISBIC.

Las2orillas. (2019, 24 de abril). De pandilleros a guías turísticos en el barrio Egipto. https://www.las2orillas.co/?p=349314

Martino, H., & Quilodrán, G. (2018). Hacia un modelo de desarrollo urbano territorial sostenible e integrado.

RODRIGUEZ, J. E. A. (2024). LA TRANSFORMACIÓN DE EDIFICIOS A TRAVÉS DE LA REUTILIZACIÓN ADAPTATIVA (Doctoral dissertation, UNIVERSIDAD DE AMÉRICA).

García-Ubaque, C., Henao-Trujillo, C. A., & Vaca-Bohórquez, M. (2014). Instrumentos de gestion de suelo para vivienda de interes social en colombia: Análisis de caso. Dyna, 81(184), 217-224.

Rojas, Eduardo. Volver al Centro. Recuperación de áreas urbanas centrales. Banco Interamericano de Desarrollo, 2004.

Uehara-Guerrero, M. G. N., Sánchez-García, J. A., Montero-Rivera, P. Y. (2025). Patrones espaciales de deshabitación en el Centro Histórico de Xalapa: Un Estudio geoestadístico sobre la

Concentración de Edificios Abandonados. UVserva, (19), ##-##. https://doi.org/10.25009/uvs.vi19.3075

Plevoets, B., & Van Cleempoel, K. (2019). Reutilización adaptativa del patrimonio construido: conceptos y casos de una disciplina emergente . Routledge.

Pulgarín, A. G. (2012). Prevención situacional y control de los espacios públicos. Revisión de algunos modelos teóricos a propósito del contexto colombiano. Revista Electrónica Facultad de Derecho y Ciencias Políticas.

Jaramillo, S. (2006). Reflexiones Sobre Las Pol√ Çticas De Recuperaci√ Ìn Del Centro (Y Del Centro Hist√ Ìrico) De Bogot√ Å (No. 3426). Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE.

Vinuesa, M. Á. T. (2003). La protección, recuperación y revitalización funcional de los centros históricos. Mediterráneo económico, (3), 131-160.

Jaimes, C. H. (2021). La Teoría de la Mezcla de Usos en la Regeneración Urbana Integral de los Centros Históricos (2000-2019). Devenir-Revista de estudios sobre patrimonio edificado, 8(16), 77-94.

Cortes Castaño, E. (2014). Deterioro y pérdida de las condiciones patrimoniales en dos sectores de interés cultural para la ciudad de Bogotá entre la conservación patrimonial y la transformación urbana. Retrieved from https://ciencia.lasalle.edu.co/arquitectura/803

Poveda, A. M. E. B. (2018). FACULTAD DE DISEÑO ARQUITECTURA Y ARTES (Doctoral dissertation, UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO).

Benavides Escobar, M. C. (2017). Una mirada a la gentrificación: El caso Bogotá (tesis de Maestría). Facultad de Artes, Universidad Nacional de Colombia.

Piñeiro, A. (2026, 23 de septiembre). Google presenta nuevos renders del rediseño del Thompson Center de Chicago, marcando su salvación de la demolición. ArchDaily en español. https://www.archdaily.com/es/1185621/google-presenta-nuevos-renders-del-rediseno-del-thompson-center-de-chicago-marcando-su-salvacion-de-la-demolicion

RenoBo. (2026, 25 de junio). El programa de reúso de Bogotá fue reconocido entre las quince mejores iniciativas de innovación urbana del mundo. Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano. https://renobo.com.co/index.php/es/noticias/el-programa-de-reuso-de-bogota-fue-reconocido-entre-las-quince-mejores-iniciativas-de

Coulomb, R. (2008). Sustentabilidad de la centralidad urbana e histórica. Una reflexión desde el centro histórico de la ciudad de México. Quivera. Revista de Estudios Territoriales, 10(2), 29-49.

Becerra, M. J. (2022, mayo 17). La transformación de un edificio de 1945 ubicado en el centro de Bogotá. Revista AXXIS. https://revistaaxxis.com.co/arquitectura/la-transformacion-de-un-edificio-de-1945-ubicado-en-el-centro-de-bogota/

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá [RenoBo]. (2025, 10 de febrero). ¡RenoBo se traslada al centro de Bogotá! Un paso más hacia la revitalización urbana. RenoBo

Cárdenas Arroyo, E. (2008). Arquitecturas transformadas: reutilización adaptativa de edificaciones en Lisboa 1980-2002. Los antiguos conventos. Universitat Politècnica de Catalunya, https://upcommons.upc.edu/handle/2117/94122

Luther, J. P. (1988). Site and situation: the context of adaptive reuse. Adaptive Reuse.

Constitución política

https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=4125

Ley 397 de 1997

https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=337

Ministerio de Cultura. (2023). Resolución 092 de 2023, por la cual se modifica la Resolución 88 de 2021, “Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional”. Resolución 092 de 2023

# 13. Anexos

## 13.1. Anexo A

| UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS | |
|---|---|
| FACULTAD DE INGENIERÍA | |
| INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA | |
| NORMA URBANÍSTICA PREDIO 003105001015 | |
| VIVIANA PATIÑO FANDIÑO | CÓD. 20201025170 |
| KAREN TATIANA SALAMANCA VELÁSQUEZ | CÓD. 20202025108 |

***FICHA NORMATIVA***






| | |
|---|---|
| **Dirección** | KR 3 11 88 |
| **Vetustez** | 1950 |
| **CHIP** | AAA0030KHTO |
| **Sector catastral** | EGIPTO |
| **Sector** | 003105 |
| **Manzana** | 01 |
| **Predio** | 15 |
| **Unidad de Planeamiento Local (UPL)** | 22. Centro Histórico |
| **Área de actividad** | AA-R Residencial con actividad económica en la vivienda |
| **Tratamiento** | CO-1 Conservación Integral |
| **Nivel** | N2 |
| **Altura base** | 10 metros - altura BIC colindante |

**ÁREA DE ACTIVIDAD**

| *Cartografía* | *Área de actividad* | *Definición* | *Clasificación* |
|---|---|---|---|
|   | **Residencial AA-R** | Corresponde a las áreas de suelo urbano donde el uso predominante es la vivienda y donde se permite la mezcla de usos en concordancia con el uso residencial. | AA-R - Residencial con posibilidad de actividad económica en la vivienda. |

**TRATAMIENTO URBANÍSTICO**

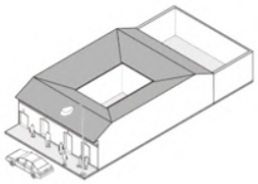
| *Cartografía* | *Tratamiento Urbanístico* | *Definición* | *Categorías/Modalidades* |
|---|---|---|---|
|   | **Conservación - CO** | Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público. | Conservación integral (CO1) |

**NIVEL DE INTERVENCIÓN**

| *Cartografía* | *Nivel de Intervención* | *Definición* | *Tipos de obras permitidas* |
|---|---|---|---|
|   | ***N2*** | **Se aplica a inmuebles del Área Afectada o en Zonas de Influencia de BIC del grupo urbano y del grupo arquitectónico que cuentan con características representativas en términos de implantación predial** (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial, circulaciones, elementos ornamentales, disposición de accesos, fachadas, técnica constructiva y materialidad, entre otros, así como prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP-CHB que deben ser conservadas. En estos inmuebles se permite la intervención de sus espacios internos, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial y material. | Primeros auxilios, reparaciones locativas, **restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción,** cerramiento. |

**TIPO ARQUITECTÓNICO**

| *Tipo arquitectónico* | *Sigla* | *Descripción* |
|---|---|---|
| **2. Casa patio** | ***T1*** | Edificación baja (1, 2 o 3 pisos) diseñada originalmente para uso residencial, cuya característica principal es funcionar entorno a patios. |



| **Elementos representativos** | |
|---|---|
| Espacios Protegidos | Zaguanes, pasillos y/o corredores perimetrales a patios, escaleras, galerías, patios centrales y/o laterales, traspatios, solares, huertas, espacios en función de patios. |
| Implantación | Paramentación en la línea de propiedad, acceso a través de zaguán, conexión con patios únicos o sucesivos, también conectados por pasillos hasta los traspatios. Espacios principales de servicios: distribuidor/circulamiento, uno, dos y hasta tres pisos (altura original), rematados por |
| Volumetría | cubiertas inclinadas a dos aguas conformando lima hoyas y limatesas en los cambios de dirección, involucrando la secuencia de cuilis entorno a patios. |
| Materiales | Muros gruesos en adobes y tapias pisadas, entrepisos, estructuras de cubiertas, pie derechos y carpinterías en madera, arcos con columnas en piedra al interior del inmueble, cubiertas con chusque y teja de barro, acabados |

**GRUPO ARQUITECTÓNICO**

| *Cartografía* | *Lenguaje arquitectónico* | *Descripción* |
|---|---|---|
|   | Grupo 1- G1 | Edificaciones que cuentan con algún o varios elementos de la arquitectura del período colonial, como portales y portadas con pilastras en piedra y/o ladrillo a la vista o revocados, cubiertas inclinadas, aleros, canes, dinteles en madera (vigas en madera), pie derecho (columnas en madera), carpintería en madera tallada, ventanas arrodilladas (pecho de paloma), gabinetes, balcones, tribunas, basamento en piedra a la vista, zócalo en ladrillo a la vista. |

***FUENTE** : Cartografía de la Resolución 092 de 2023 Por la cual se modifica la Resolución 88 de 2021, "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional"*

**UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**
**FACULTAD DE INGENIERÍA**
**INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA**
**NORMA URBANÍSTICA PREDIO 003105006083**

| | |
|---|---|
| **VIVIANA PATIÑO FANDIÑO** | **CÓD. 20201025170** |
| **KAREN TATIANA SALAMANCA VELÁSQUEZ** | **CÓD. 20202025108** |

***FICHA NORMATIVA***





| | |
|---|---|
| **Dirección** | KR 2 11 52 |
| **Vetustez** | 1950 |
| **CHIP** | AAA0215KBPA |
| **Sector catastral** | EGIPTO |
| **Sector** | 003105 |
| **Manzana** | 06 |
| **Predio** | 83 |
| **Unidad de Planeamiento Local (UPL)** | 22. Centro Histórico |
| **Área de actividad** | AA-R Residencial con actividad económica en la vivienda |
| **Tratamiento** | CO-1 Conservación Integral |
| **Nivel** | N2 |
| **Altura base** | 10 metros - altura BIC colindante |

**AREA DE ACTIVIDAD**

| *Cartografía* | *Area de actividad* | *Definición* | *Clasificación* |
|---|---|---|---|
|   | **Residencial AA-R** | Corresponde a las áreas de suelo urbano donde el uso predominante es la vivienda y donde se permite la mezcla de usos en concordancia con el uso residencial. | AA-R - Residencial con posibilidad de actividad económica en la vivienda. |

**TRATAMIENTO URBANÍSTICO**

| *Cartografía* | *Tratamiento Urbanístico* | *Definición* | *Categorías/Modalidades* |
|---|---|---|---|
|   | ***Conservación - CO*** | Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público. | Conservación integral (CO1) |

**NIVEL DE INTERVENCIÓN**

| *Cartografía* | *Nivel de Intervención* | *Definición* | *Tipos de obras permitidas* |
|---|---|---|---|
|   | ***N2*** | **Se aplica a inmuebles del Área Afectada o en Zonas de influencia de BIC del grupo urbano y del grupo arquitectónico que cuentan con características representativas en términos de implantación predial** (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial, circulaciones, elementos ornamentales, disposición de accesos, fachadas, técnica constructiva y materialidad, entre otros, así como prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP-CHB que deben ser conservadas. En estos inmuebles se permite la intervención de sus espacios internos, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial y material. | Primeros auxilios, reparaciones locativas **restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción,** cerramiento. |

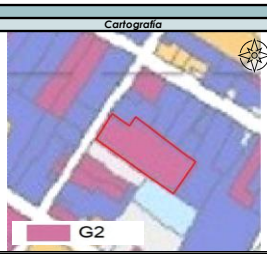
**TIPO ARQUITECTÓNICO**

| *Tipo arquitectónico* | *Sigla* | *Descripción* |
|---|---|---|
| **4. Pasaje residencial** | ***T3*** | Edificaciones bajas (1 o 2 pisos) de uso residencial relacionadas por una calle peatonal descubierta de uso común, corta y en general angosta. |



| **Elementos representativos** | |
|---|---|
| Espacios Protegidos | Accesos principales conformados por portadas, circulaciones centrales y/o laterales descubiertas de acceso a unidades habitacionales, patios individuales laterales o posteriores y espacios verdes |
| Implantación | Cerramientos exteriores paramentados al perfil urbano, cuerpos orientados longitudinalmente al predio conectados por una vía de acceso peatonal de uso comunal restringido que da acceso a las viviendas |
| Volumetría | Uno y dos pisos (altura original) rematados por cubiertas inclinadas a dos aguas conformando limahoyas y limatesas en los cambios de dirección, volúmenes rectangulares con implantación horizontal, presencia de ventanas mirador |
| Materiales | Muros gruesos y delgados en adobes y/o ladrillos con diferentes aparejos (sardinel, soga tizón, soga y tizón, cruzado, etc.), entrepisos, estructuras de cubiertas y carpinterías en madera, concreto en columnas, carpintería metálica, enchapes en piedra, pañetes de cemento y arena |

**GRUPO ARQUITECTÓNICO**

| *Cartografía* | *Lenguaje arquitectónico* | *Descripción* |
|---|---|---|
|   | **Grupo 2 - G2** | Edificaciones que cuentan con algún o varios elementos de la arquitectura doméstica y nacionalista del periodo republicano, como remates en ático, aleros con listones o entablerados inferiores decorados, simetría o no, cornisas, portadas en piedra y/o ladrillo a la vista o revocados, altorrelieves en ladrillo, almohadillados, puertas ventana, balcones tribuna, balaustres, gabinetes con plafón inferior decorado, forja metálica, ménsulas, zócalos. |

***FUENTE** : Cartografía de la Resolución 092 de 2023 Por la cual se modifica la Resolución 88 de 2021, "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional"*

| UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS | |
|---|---|
| FACULTAD DE INGENIERÍA | |
| INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA | |
| NORMA URBANÍSTICA PREDIO 003105013035 | |
| VIVIANA PATIÑO FANDIÑO | CÓD. 20201025170 |
| KAREN TATIANA SALAMANCA VELASQUEZ | CÓD. 20202025108 |

***FICHA NORMATIVA***






| | |
|---|---|
| **Dirección** | KR 1 9A 44 |
| **Vetustez** | 1957 |
| **CHIP** | AAA0030LFYN |
| **Sector catastral** | Egipto |
| **Sector** | 003105 |
| **Manzana** | 13 |
| **Predio** | 35 |
| **Unidad de Planeamiento Local (UPL)** | 22. Centro Histórico |
| **Área de actividad** | AA-R Residencial con actividad económica en la vivienda |
| **Tratamiento** | CO-1 Conservación Integral |
| **Nivel** | N2 |
| **Altura base** | 10 metros - altura BIC colindante |

**ÁREA DE ACTIVIDAD**

| *Cartografía* | *Area de actividad* | *Definición* | *Clasificación* |
|---|---|---|---|
|   | **Residencial AA-R** | Corresponde a las áreas de suelo urbano donde el uso predominante es la vivienda y donde se permite la mezcla de usos en concordancia con el uso residencial. | AA-R - Residencial con posibilidad de actividad económica en la vivienda. |

**TRATAMIENTO URBANÍSTICO**

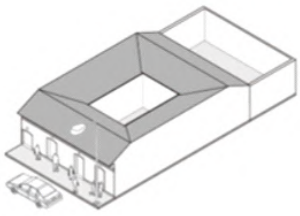
| *Cartografía* | *Tratamiento Urbanístico* | *Definición* | *Categorías/Modalidades* |
|---|---|---|---|
|   | ***Conservación - CO*** | Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público. | Conservación integral (CO1) |

**NIVEL DE INTERVENCIÓN**

| *Cartografía* | *Nivel de Intervención* | *Definición* | *Tipos de obras permitidas* |
|---|---|---|---|
|   | ***N2*** | **Se aplica a inmuebles del Área Afectada o en Zonas de influencia de BIC del grupo urbano y del grupo arquitectónico que cuentan con características representativas en términos de implantación predial** (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial, circulaciones, elementos ornamentales, disposición de accesos, fachadas, técnica constructiva y materialidad, entre otros, así como prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP-CHB que deben ser conservadas. En estos inmuebles se permite la intervención de sus espacios internos, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial y material. | Primeros auxilios, reparaciones locativas, **restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción,** cerramiento. |

**TIPO ARQUITECTÓNICO**

| *Tipo arquitectónico* | *Sigla* | *Descripción* |
|---|---|---|
| **2. Casa patio** | ***T1*** | Edificación baja (1, 2 o 3 pisos) diseñada originalmente para uso residencial, cuya característica principal es funcionar entorno a patios. |



| **Elementos representativos** | |
|---|---|
| Espacios Protegidos | Zaguanes, pasillos y/o corredores perimetrales a patios, escaleras, galerías, patios centrales y/o laterales, traspatios, solares, huertas, espacios en función de patios. |
| Implantación | Paramentación en la línea de propiedad, acceso a través de zaguán, conexión con patios únicos o sucesivos, también conectados por pasillos hasta los traspatios. Espacios principales y de servicios distribuidos jerárquicamente. |
| Volumetría | Uno, dos y hasta tres pisos (altura original), rematados por cubiertas inclinadas a dos aguas conformando lima hoyas y limatesas en los cambios de dirección, involucrando la secuencia de crujías entorno a patios. |
| Materiales | Muros gruesos en adobes y tapias pisadas, entrepisos, estructuras de cubiertas, pie derechos y carpinterías en madera, arcos con columnas en piedra al interior del inmueble, cubiertas con chusque y teja de barro, acabados en pañetes de cal, baldosines de cemento o tablones de |

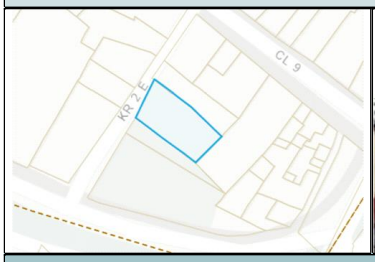
**GRUPO ARQUITECTÓNICO**

| *Cartografía* | *Lenguaje arquitectónico* | *Descripción* |
|---|---|---|
|   | **Grupo 1 - G1** | Edificaciones que cuentan con algún o varios elementos de la arquitectura del periodo colonial, como portales y portadas con pilastras en piedra y/o ladrillo a la vista o revocados, cubiertas inclinadas, aleros, canes, dinteles en madera (vigas en madera), pie derecho (columnas en madera), carpintería en madera tallada, ventanas arrodilladas (pecho de paloma), gabinetes, balcones, tribunas, basamento en piedra a la vista, zócalo en ladrillo a la vista. |

***FUENTE** : Cartografía de la Resolución 092 de 2023 Por la cual se modifica la Resolución 88 de 2021, "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional"*

| UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS | |
|---|---|
| FACULTAD DE INGENIERÍA | |
| INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA | |
| NORMA URBANÍSTICA PREDIO 003105015004 | |
| VIVIANA PATIÑO FANDIÑO | CÓD. 20201025170 |
| KAREN TATIANA SALAMANCA VELÁSQUEZ | CÓD. 20202025108 |

***FICHA NORMATIVA***






| | |
|---|---|
| **Dirección** | KR 2 ESTE 7 48 |
| **Vetustez** | 1960 |
| **CHIP** | AAA0030LJWW |
| **Sector catastral** | EGIPTO |
| **Sector** | 003105 |
| **Manzana** | 15 |
| **Predio** | 04 |
| **Unidad de Planeamiento Local (UPL)** | 22. Centro Histórico |
| **Área de actividad** | AA-R Residencial con actividad económica en la vivienda |
| **Tratamiento** | CO-1 Conservación Integral |
| **Nivel** | N4 |
| **Altura base** | 10 metros - altura BIC colindante |

**AREA DE ACTIVIDAD**

| *Cartografía* | *Area de actividad* | *Definición* | *Clasificación* |
|---|---|---|---|
|   | **Residencial AA-R** | Corresponde a las áreas de suelo urbano donde el uso predominante es la vivienda y donde se permite la mezcla de usos en concordancia con el uso residencial. | AA-R - Residencial con posibilidad de actividad económica en la vivienda. |

**TRATAMIENTO URBANISTICO**

| *Cartografía* | *Tratamiento Urbanístico* | *Definición* | *Categorías/Modalidades* |
|---|---|---|---|
|   | ***Conservación - CO*** | Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público. | Conservación integral (CO1) |

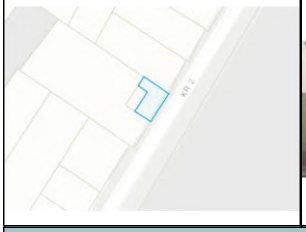
**NIVEL DE INTERVENCIÓN**

| *Cartografía* | *Nivel de Intervención* | *Definición* | *Tipos de obras permitidas* |
|---|---|---|---|
|   | ***N4*** | **Se aplica a inmuebles sin valor patrimonial ubicados tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia de los BIC del grupo urbano o arquitectónico. Este nivel busca consolidar las calidades que brindan unidad al conjunto y mantener o recuperar las características particulares del contexto del BIC en términos de unidad de paisaje, trazado, perfil urbano, implantación, volumen, materiales, uso y edificabilidad (alturas, paramentos, índices de ocupación y volúmenes edificados), entre otros.** | Demolición total, obra nueva, modificación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación para adecuarse al contexto urbano, y adecuación funcional. |

***FUENTE** : Cartografía de la Resolución 092 de 2023 Por la cual se modifica la Resolución 88 de 2021, "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional"*

| UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS | |
|---|---|
| FACULTAD DE INGENIERÍA | |
| INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA | |
| NORMA URBANÍSTICA PREDIO 003105002034 | |
| VIVIANA PATIÑO FANDIÑO | CÓD. 20201025170 |
| KAREN TATIANA SALAMANCA VELÁSQUEZ | CÓD. 20202025108 |

## FICHA NORMATIVA






| | |
|---|---|
| Dirección | KR 2 10 45 |
| Vetustez | 1950 |
| CHIP | AAA0030KMAW |
| Sector catastral | EGIPTO |
| Sector | 003105 |
| Manzana | 02 |
| Predio | 34 |
| Unidad de Planeamiento Local (UPL) | 22. Centro Histórico |
| Área de actividad | AA-R Residencial con actividad económica en la vivienda |
| Tratamiento | CO-1 Conservación Integral |
| Nivel | N3 |
| Altura base | 10 metros - altura BIC colindante |

### ÁREA DE ACTIVIDAD

| CARTOGRAFÍA | ÁREA DE ACTIVIDAD | DEFINICIÓN | CLASIFICACIÓN |
|---|---|---|---|
|   | Residencial AA-R | Corresponde a las áreas de suelo urbano donde el uso predominante es la vivienda y donde se permite la mezcla de usos en concordancia con el uso residencial. | AA-R - Residencial con posibilidad de actividad económica en la vivienda. |

### TRATAMIENTO URBANÍSTICO

| CARTOGRAFÍA | TRATAMIENTO URBANÍSTICO | DEFINICIÓN | CATEGORÍAS/MODALIDADES |
|---|---|---|---|
|   | Conservación - CO | Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público. | Conservación integral (CO1) |

### NIVEL DE INTERVENCIÓN

| CARTOGRAFÍA | NIVEL DE INTERVENCIÓN | DEFINICIÓN | TIPOS DE OBRAS PERMITIDAS |
|---|---|---|---|
|   | N3 | Se aplica a inmuebles del Área Afectada o zona de influencia de un BIC del grupo urbano o del grupo arquitectónico que, sin mantener valores individuales patrimoniales de especial significación, cuentan aún con características representativas que contribuyen a la consolidación de la unidad de paisaje, del contexto rural o urbano o de un conjunto arquitectónico, que aunque han perdido la legibilidad de su distribución arquitectónica han mantenido elementos compositivos del volumen, por lo que se requiere conservar su implantación predial, disposición de accesos, elementos de fachadas y geometría de cubierta, así como otros elementos de valor patrimonial que aún formen parte del edificio, o prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP-CHB. | Primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento. |

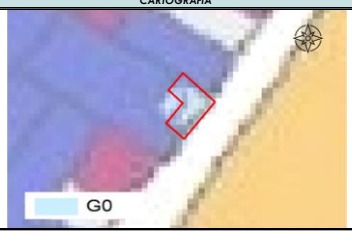
### TIPO ARQUITECTÓNICO

| TIPO ARQUITECTÓNICO | SIGLA | DESCRIPCIÓN |
|---|---|---|
| 3. Casa Compacta | T2 | Edificación baja (1, 2 o 3 pisos) diseñada originalmente para uso residencial, cuya característica funcional se da en la relación directa de los espacios interiores. |



| ELEMENTOS REPRESENTATIVOS | |
|---|---|
| Espacios Protegidos | Vestíbulos de acceso, circulaciones horizontales y verticales, espacios relacionados por circulaciones, aislamientos posteriores, laterales y/o frontales. |
| Implantación | Paramentación en la línea de propiedad, acceso a través de vestíbulo o espacio de recibo que comunica a los demás espacios interiores del primer piso y pisos superiores. |
| Volumetría | Uno, dos y tres pisos (altura original), con cubiertas inclinadas de dos aguas o planas rematadas con áticos rectos, volúmenes cúbicos con movimientos (retrocesos y avances) en fachada. |
| Materiales | Muros gruesos y delgados en tapias con diferentes aparejos (sardinel, soga tizón, soga y tizón, cruzado, etc.), enchapes en piedra, entrepisos, estructuras de cubiertas y carpinterías en madera, concreto en columnas. |

### GRUPO ARQUITECTÓNICO

| CARTOGRAFÍA | LENGUAJE ARQUITECTÓNICO | DESCRIPCIÓN |
|---|---|---|
|   | Grupo 0 - G0 | Edificaciones que siendo de conservación en la medida en que tienen o tuvieron valor por algún o algunos elementos representativos que los constituyen y que por los mismos contribuyen a la significación cultural de la unidad del paisaje, no es posible identificarles elementos representativos de un grupo de lenguaje arquitectónico definido. |

***FUENTE** : Cartografía de la Resolución 092 de 2023 Por la cual se modifica la Resolución 88 de 2021, "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional"*

| UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS | |
|---|---|
| FACULTAD DE INGENIERÍA | |
| INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA | |
| NORMA URBANÍSTICA PREDIO 003105002041 | |
| VIVIANA PATIÑO FANDIÑO | CÓD. 20201025170 |
| KAREN TATIANA SALAMANCA VELÁSQUEZ | CÓD. 20202025108 |

## FICHA NORMATIVA






| | |
|---|---|
| **Dirección** | CL 11 2 41 |
| **Vetustez** | 1947 |
| **CHIP** | AAA0222RTUZ |
| **Sector catastral** | EGIPTO |
| **Sector** | 003105 |
| **Manzana** | 02 |
| **Predio** | 41 |
| **Unidad de Planeamiento Local (UPL)** | 22. Centro Histórico |
| **Área de actividad** | AA-R Residencial con actividad económica en la vivienda |
| **Tratamiento** | CO-1 Conservación Integral |
| **Nivel** | N2 |
| **Altura base** | 10 metros - altura BIC colindante |

### ÁREA DE ACTIVIDAD

| *Cartografía* | *Area de actividad* | *Definición* | *Clasificación* |
|---|---|---|---|
|   | **Residencial AA-R** | Corresponde a las áreas de suelo urbano donde el uso predominante es la vivienda y donde se permite la mezcla de usos en concordancia con el uso residencial. | AA-R - Residencial con posibilidad de actividad económica en la vivienda. |

### TRATAMIENTO URBANÍSTICO

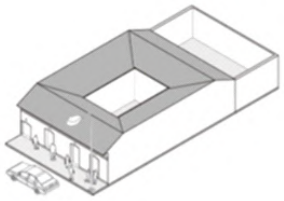
| *Cartografía* | *Tratamiento Urbanístico* | *Definición* | *Categorías/Modalidades* |
|---|---|---|---|
|   | ***Conservación - CO*** | Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público. | Conservación integral (CO1) |

### NIVEL DE INTERVENCIÓN

| *Cartografía* | *Nivel de Intervención* | *Definición* | *Tipos de obras permitidas* |
|---|---|---|---|
|   | ***N3*** | **Se aplica a inmuebles del Área Afectada o Zona de influencia de un BIC del grupo urbano o del grupo arquitectónico que, sin mantener valores individuales patrimoniales de especial significación, cuentan aún con características representativas que contribuyen a la consolidación de la unidad de paisaje**, del contexto rural o urbano o de un conjunto arquitectónico, que aunque han perdido la legibilidad de su distribución arquitectónica han mantenido elementos compositivos del volumen, por lo que se requiere conservar su implantación predial, disposición de accesos, elementos de fachadas y geometría de cubierta, así como otros elementos de valor patrimonial que aún formen parte del edificio, o prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP-CHB. | Primeros auxilios, reparaciones locativas, **restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción,** cerramiento. |

### TIPO ARQUITECTÓNICO

| *Tipo arquitectónico* | *Sigla* | *Descripción* |
|---|---|---|
| **3. Casa Compacta** | ***T2*** | Edificación baja (1, 2 o 3 pisos) diseñada originalmente para uso residencial, cuya característica funcional se da en la relación directa de los espacios interiores. |



| **Elementos representativos** | |
|---|---|
| Espacios Protegidos | Vestíbulos de acceso, circulaciones horizontales y verticales, espacios relacionados por circulaciones, aislamientos posteriores, laterales y/o frontales. |
| Implantación | Paramentación en la línea de propiedad, acceso a través de vestíbulo o espacio de recibo que comunica a los demás espacios interiores del primer piso y pisos superiores. |
| Volumetría | Uno, dos y tres pisos (altura original), con cubiertas inclinadas de dos aguas o planas rematadas con áticos rectos, volúmenes cúbicos con movimientos (retrocesos y avances) en fachada. |
| Materiales | Muros gruesos y delgados en ladrillos con diferentes aparejos (sardinel, soga tizón, soga y tizón, cruzado, etc.), enchapes en piedra, entrepisos, estructuras de cubiertas y carpinterías en madera, concreto en columnas. |

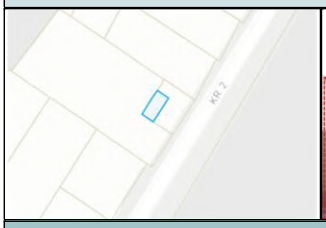
### GRUPO ARQUITECTÓNICO

| *Cartografía* | *Lenguaje arquitectónico* | *Descripción* |
|---|---|---|
|   | Grupo 0 - G0 | Edificaciones que siendo de conservación en la medida en que tienen o tuvieron valor por algún o algunos elementos representativos que los constituyen y que por los mismos contribuyen a la significación cultural de la unidad del paisaje, no es posible identificarles elementos representativos de un grupo de lenguaje arquitectónico definido. |

***FUENTE** : Cartografía de la Resolución 092 de 2023 Por la cual se modifica la Resolución 88 de 2021, "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional"*

| UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS | |
|---|---|
| FACULTAD DE INGENIERÍA | |
| INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA | |
| NORMA URBANÍSTICA PREDIO 003105002042 | |
| VIVIANA PATIÑO FANDIÑO | CÓD. 20201025170 |
| KAREN TATIANA SALAMANCA VELÁSQUEZ | CÓD. 20202025108 |

***FICHA NORMATIVA***






| | |
|---|---|
| **Dirección** | KR 2 10 45 IN 1 |
| **Vetustez** | 1950 |
| **CHIP** | AAA0245WEHK |
| **Sector catastral** | EGIPTO |
| **Sector** | 003105 |
| **Manzana** | 02 |
| **Predio** | 42 |
| **Unidad de Planeamiento Local (UPL)** | 22. Centro Histórico |
| **Área de actividad** | AA-R Residencial con actividad económica en la vivienda |
| **Tratamiento** | CO-1 Conservación Integral |
| **Nivel** | N3 |
| **Altura base** | 10 metros - altura BIC colindante |

**ÁREA DE ACTIVIDAD**

| *Cartografía* | *Area de actividad* | *Definición* | *Clasificación* |
|---|---|---|---|
|   | **Residencial AA-R** | Corresponde a las áreas de suelo urbano donde el uso predominante es la vivienda y donde se permite la mezcla de usos en concordancia con el uso residencial. | AA-R - Residencial con posibilidad de actividad económica en la vivienda. |

**TRATAMIENTO URBANÍSTICO**

| *Cartografía* | *Tratamiento Urbanístico* | *Definición* | *Categorías/Modalidades* |
|---|---|---|---|
|   | ***Conservación - CO*** | Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público. | Conservación integral (CO1) |

**NIVEL DE INTERVENCIÓN**

| *Cartografía* | *Nivel de Intervención* | *Definición* | *Tipos de obras permitidas* |
|---|---|---|---|
|   | ***N3*** | **Se aplica a inmuebles del Área Afectada o Zona de influencia de un BIC del grupo urbano o del grupo arquitectónico que, sin mantener valores individuales patrimoniales de especial significación, cuentan aún con características representativas que contribuyen a la consolidación de la unidad de paisaje**, del contexto rural o urbano o de un conjunto arquitectónico, que aunque han perdido la legibilidad de su distribución arquitectónica han mantenido elementos compositivos del volumen, por lo que se requiere conservar su implantación predial, disposición de accesos, elementos de fachadas y geometría de cubierta, así como otros elementos de valor patrimonial que aún formen parte del edificio, o prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP-CHB. | Primeros auxilios, reparaciones locativas, **restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción,** cerramiento. |

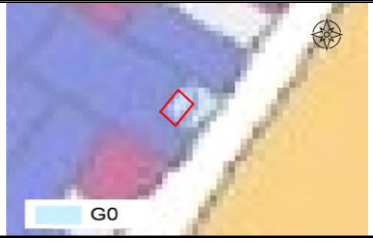
**TIPO ARQUITECTÓNICO**

| *Tipo arquitectónico* | *Sigla* | *Descripción* |
|---|---|---|
| **3. Casa Compacta** | ***T2*** | Edificación baja (1, 2 o 3 pisos) diseñada originalmente para uso residencial, cuya característica funcional se da en la relación directa de los espacios interiores. |



| **Elementos representativos** | |
|---|---|
| Espacios Protegidos | Vestíbulos de acceso, circulaciones horizontales y verticales, espacios relacionados por circulaciones, aislamientos posteriores, laterales y/o frontales. |
| Implantación | Paramentación en la línea de propiedad, acceso a través de vestíbulo o espacio de recibo que comunica a los demás espacios interiores del primer piso y pisos superiores. |
| Volumetría | Uno, dos y tres pisos (altura original), con cubiertas inclinadas de dos aguas o planas rematadas con áticos rectos, volúmenes cúbicos con movimientos (retrocesos y avances) en fachada. |
| Materiales | Muros gruesos y delgados en ladrillos con diferentes aparejos (sardinel, soga tizón, soga y tizón, cruzado, etc.), enchapes en piedra, entrepisos, estructuras de cubiertas y carpinterías en madera, concreto en columnas. |

**GRUPO ARQUITECTÓNICO**

| *Cartografía* | *Lenguaje arquitectónico* | *Descripción* |
|---|---|---|
|   | Grupo 0 - G0 | Edificaciones que siendo de conservación en la medida en que tienen o tuvieron valor por algún o algunos elementos representativos que los constituyen y que por los mismos contribuyen a la significación cultural de la unidad del paisaje, no es posible identificarles elementos representativos de un grupo de lenguaje arquitectónico definido. |

***FUENTE** : Cartografía de la Resolución 092 de 2023 Por la cual se modifica la Resolución 88 de 2021, "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional"*

**UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**
**FACULTAD DE INGENIERÍA**
**INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA**
**NORMA URBANÍSTICA PREDIO 003105004007**

| | |
|---|---|
| **VIVIANA PATIÑO FANDIÑO** | **CÓD. 20201025170** |
| **KAREN TATIANA SALAMANCA VELÁSQUEZ** | **CÓD. 20202025108** |

***FICHA NORMATIVA***





| | |
|---|---|
| **Dirección** | CL 8 1 20 |
| **Vetustez** | 1960 |
| **CHIP** | AAA0030KOXS |
| **Sector catastral** | EGIPTO |
| **Sector** | 003105 |
| **Manzana** | 04 |
| **Predio** | 07 |
| **Unidad de Planeamiento Local (UPL)** | 22. Centro Histórico |
| **Área de actividad** | AA-R Residencial con actividad económica en la vivienda |
| **Tratamiento** | CO-1 Conservación Integral |
| **Nivel** | N2 |
| **Altura base** | 10 metros - altura BIC colindante |

**ÁREA DE ACTIVIDAD**

| *Cartografía* | *Area de actividad* | *Definición* | *Clasificación* |
|---|---|---|---|
|   | **Residencial AA-R** | Corresponde a las áreas de suelo urbano donde el uso predominante es la vivienda y donde se permite la mezcla de usos en concordancia con el uso residencial. | AA-R - Residencial con posibilidad de actividad económica en la vivienda. |

**TRATAMIENTO URBANÍSTICO**

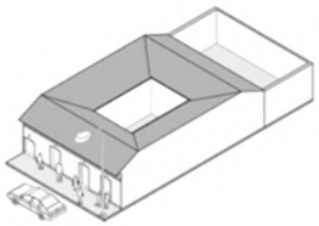
| *Cartografía* | *Tratamiento Urbanístico* | *Definición* | *Categorías/Modalidades* |
|---|---|---|---|
|   | ***Conservación - CO*** | Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público. | Conservación integral (CO1) |

**NIVEL DE INTERVENCIÓN**

| *Cartografía* | *Nivel de Intervención* | *Definición* | *Tipos de obras permitidas* |
|---|---|---|---|
|   | ***N2*** | **Se aplica a inmuebles del Área Afectada o en Zonas de influencia de BIC del grupo urbano y del grupo arquitectónico que cuentan con características representativas en términos de implantación predial** (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial, circulaciones, elementos ornamentales, disposición de accesos, fachadas, técnica constructiva y materialidad, entre otros, así como prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP-CHB que deben ser conservadas. En estos inmuebles se permite la intervención de sus espacios internos, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial y material. | Primeros auxilios, reparaciones locativas, **restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción**, cerramiento. |

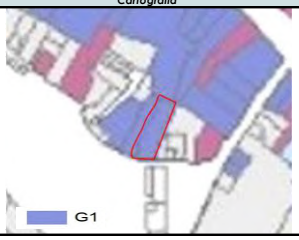
**TIPO ARQUITECTÓNICO**

| *Tipo arquitectónico* | *Sigla* | *Descripción* |
|---|---|---|
| **2. Casa patio** | ***T1*** | Edificación baja (1, 2 o 3 pisos) diseñada originalmente para uso residencial, cuya característica principal es funcionar entorno a patios. |



| **Elementos representativos** | |
|---|---|
| Espacios Protegidos | Zaguanes, pasillos y/o corredores perimetrales a patios, escaleras, galerías, patios centrales y/o laterales, traspatios, solares, huertas, espacios en función de patios. |
| Implantación | Paramentación en la línea de propiedad, acceso a través de zaguán, conexión con patios únicos o sucesivos, también conectados por pasillos hasta los traspatios. Espacios principales y de servicios distribuidos jerárquicamente entorno a los patios. |
| Volumetría | Uno, dos y hasta tres pisos (altura original), rematados por cubiertas inclinadas a dos aguas conformando lima hoyas y limatesas en los cambios de dirección, involucrando la secuencia de crujías entorno a patios. |
| Materiales | Muros gruesos en adobes y tapias pisadas, entrepisos, estructuras de cubiertas, pie derechos y carpinterías en madera, arcos con columnas en piedra al interior del inmueble, cubiertas con chusque y teja de barro, acabados en pañetes de cal, baldosines de cemento o tablones de |

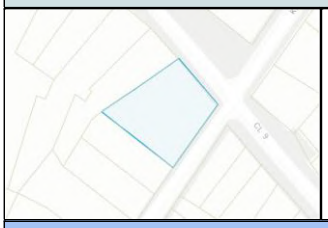
**GRUPO ARQUITECTÓNICO**

| *Cartografía* | *Lenguaje arquitectónico* | *Descripción* |
|---|---|---|
|   | Grupo 1 - G1 | Edificaciones que cuentan con algún o varios elementos de la arquitectura del período colonial, como portales y portadas con pilastras en piedra y/o ladrillo a la vista o revocados, cubiertas inclinadas, aleros, canes, dinteles en madera (vigas en madera), pie derecho (columnas en madera), carpintería en madera tallada, ventanas arrodilladas (pecho de paloma), gabinetes, balcones, tribunas, basamento en piedra a la vista, zócalo en ladrillo a la vista. |

***FUENTE** : Cartografía de la Resolución 092 de 2023 Por la cual se modifica la Resolución 88 de 2021, "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional"*

| UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS | |
|---|---|
| FACULTAD DE INGENIERÍA | |
| INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA | |
| NORMA URBANÍSTICA PREDIO 003105004080 | |
| VIVIANA PATIÑO FANDIÑO | CÓD. 20201025170 |
| KAREN TATIANA SALAMANCA VELÁSQUEZ | CÓD. 20202025108 |

***FICHA NORMATIVA***






| | |
|---|---|
| **Dirección** | KR 1 B 55 |
| **Vetustez** | 1960 |
| **CHIP** | AAA0030KTHY |
| **Sector catastral** | EGIPTO |
| **Sector** | 003105 |
| **Manzana** | 04 |
| **Predio** | 80 |
| **Unidad de Planeamiento Local (UPL)** | 22. Centro Histórico |
| **Área de actividad** | AA-R Residencial con actividad económica en la vivienda |
| **Tratamiento** | CO-1 Conservación Integral |
| **Nivel** | N3 |
| **Altura base** | 10 metros - altura BIC colindante |

**ÁREA DE ACTIVIDAD**

| *Cartografía* | *Área de actividad* | *Definición* | *Clasificación* |
|---|---|---|---|
|   | **Residencial AA-R** | Corresponde a las áreas de suelo urbano donde el uso predominante es la vivienda y donde se permite la mezcla de usos en concordancia con el uso residencial. | AA-R - Residencial con posibilidad de actividad económica en la vivienda. |

**TRATAMIENTO URBANÍSTICO**

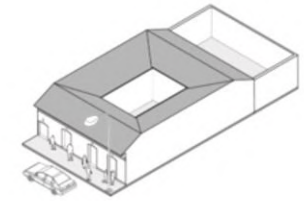
| *Cartografía* | *Tratamiento Urbanístico* | *Definición* | *Categorías/Modalidades* |
|---|---|---|---|
|   | ***Conservación - CO*** | Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público. | Conservación integral (CO1) |

**NIVEL DE INTERVENCIÓN**

| *Cartografía* | *Nivel de Intervención* | *Definición* | *Tipos de obras permitidas* |
|---|---|---|---|
|   | ***N3*** | **Se aplica a inmuebles del Área Afectada o Zona de influencia de un BIC del grupo urbano o del grupo arquitectónico que, sin mantener valores individuales patrimoniales de especial significación, cuentan aún con características representativas que contribuyen a la consolidación de la unidad de paisaje**, del contexto rural o urbano o de un conjunto arquitectónico, que aunque han perdido la legibilidad de su distribución arquitectónica han mantenido elementos compositivos del volumen, por lo que se requiere conservar su implantación predial, disposición de accesos, elementos de fachadas y geometría de cubierta, así como otros elementos de valor patrimonial que aún formen parte del edificio, o prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP-CHB. | Primeros auxilios, reparaciones locativas, **restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción,** cerramiento. |

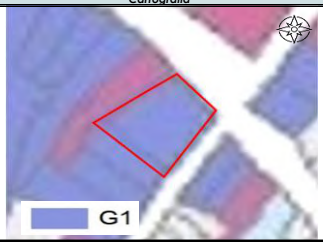
**TIPO ARQUITECTÓNICO**

| *Tipo arquitectónico* | *Sigla* | *Descripción* |
|---|---|---|
| **3. Casa Compacta** | ***T2*** | Edificación baja (1, 2 o 3 pisos) diseñada originalmente para uso residencial, cuya característica funcional se da en la relación directa de los espacios interiores. |



| **Elementos representativos** | |
|---|---|
| Espacios Protegidos | Vestíbulos de acceso, circulaciones horizontales y verticales, espacios relacionados por circulaciones, aislamientos posteriores, laterales y/o frontales. |
| Implantación | Paramentación en la línea de propiedad, acceso a través de vestíbulo o espacio de recibo que comunica a los demás espacios interiores del primer piso y pisos superiores. |
| Volumetría | Uno, dos y tres pisos (altura original), con cubiertas inclinadas de dos aguas o planas rematadas con áticos rectos, volúmenes cúbicos con movimientos (retrocesos y avances) en fachada. |
| Materiales | Muros gruesos y delgados en adobillos con diferentes aparejos (sardinel, soga tizón, soga y tizón, cruzado, etc.), enchapes en piedra, entrepisos, estructuras de cubiertas y carpinterías en madera, concreto en columnas. |

**GRUPO ARQUITECTÓNICO**

| *Cartografía* | *Lenguaje arquitectónico* | *Descripción* |
|---|---|---|
|   | Grupo 1 - G1 | Edificaciones que cuentan con algún o varios elementos de la arquitectura del periodo colonial, como portales y portadas con pilastras en piedra y/o ladrillo a la vista o revocados, cubiertas inclinadas, aleros, canes, dinteles en madera (vigas en madera), pie derecho (columnas en madera), carpintería en madera tallada, ventanas arrodilladas (pecho de paloma), gabinetes, balcones, tribunas, basamento en piedra a la vista, zócalo en ladrillo a la vista. |

***FUENTE** : Cartografía de la Resolución 092 de 2023 Por la cual se modifica la Resolución 88 de 2021, "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional"*

**UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**
**FACULTAD DE INGENIERÍA**
**INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA**
**NORMA URBANÍSTICA PREDIO 003105006078**

| | |
|---|---|
| **VIVIANA PATIÑO FANDIÑO** | **COD. 20201025170** |
| **KAREN TATIANA SALAMANCA VELÁSQUEZ** | **COD. 20202025108** |

***FICHA NORMATIVA***





| | |
|---|---|
| **Dirección** | CL 12 0 25 |
| **Vetustez** | 1945 |
| **CHIP** | AAA0030KYRJ |
| **Sector catastral** | EGIPTO |
| **Sector** | 003105 |
| **Manzana** | 06 |
| **Predio** | 78 |
| **Unidad de Planeamiento Local (UPL)** | 22. Centro Histórico |
| **Área de actividad** | AA-R Residencial con actividad económica en la vivienda |
| **Tratamiento** | CO-1 Conservación Integral |
| **Nivel** | N2 |
| **Altura base** | 10 metros - altura BIC colindante |

**ÁREA DE ACTIVIDAD**

| *Cartografía* | *Área de actividad* | *Definición* | *Clasificación* |
|---|---|---|---|
|  | **Residencial AA-R** | Corresponde a las áreas de suelo urbano donde el uso predominante es la vivienda y donde se permite la mezcla de usos en concordancia con el uso residencial. | AA-R - Residencial con posibilidad de actividad económica en la vivienda. |

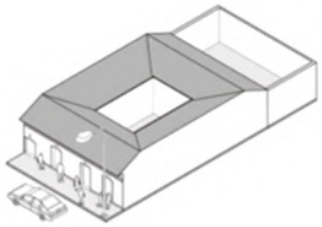
| *Cartografía* | *Tratamiento Urbanístico* | *Definición* | *Categorías/Modalidades* |
|---|---|---|---|
|  | ***Conservación - CO*** | Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público. | Conservación integral (CO1) |

**NIVEL DE INTERVENCIÓN**

| *Cartografía* | *Nivel de Intervención* | *Definición* | *Tipos de obras permitidas* |
|---|---|---|---|
|  | ***N2*** | **Se aplica a inmuebles del Área Afectada o en Zonas de Influencia de BIC del grupo urbano y del grupo arquitectónico que cuentan con características representativas en términos de implantación predial** (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial, circulaciones, elementos ornamentales, disposición de accesos, fachadas, técnica constructiva y materialidad, entre otros, así como prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP-CHB que deben ser conservadas. En estos inmuebles se permite la intervención de sus espacios internos, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial y material. | Primeros auxilios, reparaciones locativas, **restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción**, cerramiento. |

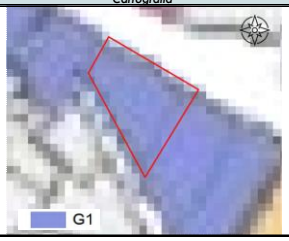
**TIPO ARQUITECTÓNICO**

| *Tipo arquitectónico* | *Sigla* | *Descripción* |
|---|---|---|
| **2. Casa patio** | ***T1*** | Edificación baja (1, 2 o 3 pisos) diseñada originalmente para uso residencial, cuya característica principal es funcionar entorno a patios. |



| **Elementos representativos** | |
|---|---|
| Espacios Protegidos | Zaguanes, pasillos y/o corredores perimetrales a patios, escaleras, galerías, patios centrales y/o laterales, traspatios, solares, huertas, espacios en función de patios. |
| Implantación | Urbanización en alineación de propiedad, acceso a través de zaguán, conexión con patios únicos o sucesivos, también conectados por pasillos hasta los traspatios. Espacios principales y de servicios distribuidos jerárquicamente |
| Volumetría | Uno, dos y hasta tres pisos (altura original), rematados por cubiertas inclinadas a dos aguas conformando lima hoyas y limatesas en los cambios de dirección, involucrando la secuencia de crujías entorno a patios. |
| Materiales | Muros gruesos en adobes y tapias pisadas, entrepisos, estructuras de cubiertas, pie derechos y carpinterías en madera, arcos con columnas en piedra al interior del inmueble, cubiertas con chusque y teja de barro, acabados en pañetes de cal, baldosines de cemento o tablones de |

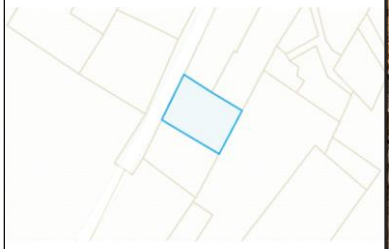
**GRUPO ARQUITECTÓNICO**

| *Cartografía* | *Lenguaje arquitectónico* | *Descripción* |
|---|---|---|
|  | Grupo 1 - G1 | Edificaciones que cuentan con algún o varios elementos de la arquitectura del periodo colonial, como portales y portadas con pilastras en piedra y/o ladrillo a la vista o revocados, cubiertas inclinadas, aleros, canes, dinteles en madera (vigas en madera), pie derecho (columnas en madera), carpintería en madera tallada, ventanas arrodilladas (pecho de paloma), gabinetes, balcones, tribunas, basamento en piedra a la vista, zócalo en ladrillo a la vista. |

***FUENTE**: Cartografía de la Resolución 092 de 2023 Por la cual se modifica la Resolución 88 de 2021, "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional"*

| UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS | |
|---|---|
| FACULTAD DE INGENIERÍA | |
| INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA | |
| NORMA URBANÍSTICA PREDIO 003105006067 | |
| VIVIANA PATIÑO FANDIÑO | CÓD. 20201025170 |
| KAREN TATIANA SALAMANCA VELÁSQUEZ | CÓD. 20202025108 |

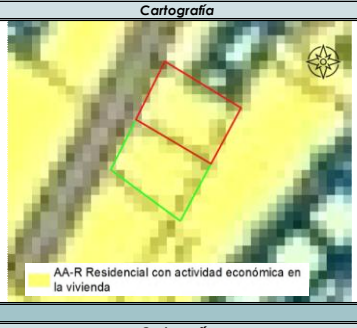
***FICHA NORMATIVA***



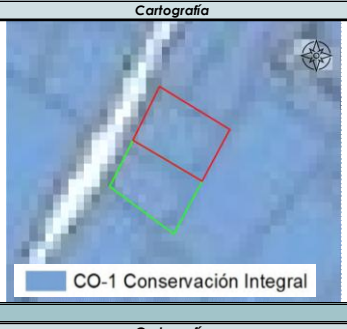


| | |
|---|---|
| **Dirección** | CL 12 0 53 IN 2 |
| **Vetustez** | 1950 |
| **CHIP** | AAA0030KYCN |
| **Sector catastral** | EGIPTO |
| **Sector** | 003105 |
| **Manzana** | 06 |
| **Predio** | 67 |
| **Unidad de Planeamiento Local (UPL)** | 22. Centro Histórico |
| **Área de actividad** | AA-R Residencial con actividad económica en la vivienda |
| **Tratamiento** | CO-1 Conservación Integral |
| **Nivel** | N4 |
| **Altura base** | 10 metros - altura BIC colindante |

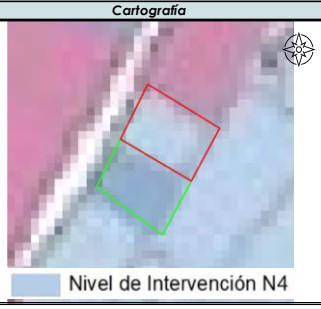
**ÁREA DE ACTIVIDAD**

| *Cartografía* | *Área de actividad* | *Definición* | *Clasificación* |
|---|---|---|---|
|   | **Residencial AA-R** | Corresponde a las áreas de suelo urbano donde el uso predominante es la vivienda y donde se permite la mezcla de usos en concordancia con el uso residencial. | AA-R - Residencial con posibilidad de actividad económica en la vivienda. |

**TRATAMIENTO URBANÍSTICO**

| *Cartografía* | *Tratamiento Urbanístico* | *Definición* | *Categorías/Modalidades* |
|---|---|---|---|
|   | ***Conservación - CO*** | Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público. | Conservación integral (CO1) |

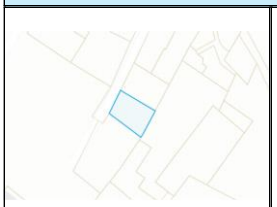
**NIVEL DE INTERVENCIÓN**

| *Cartografía* | *Nivel de Intervención* | *Definición* | *Tipos de obras permitidas* |
|---|---|---|---|
|   | ***N3*** | **Se aplica a inmuebles del Área Afectada o Zona de influencia de un BIC del grupo urbano o del grupo arquitectónico que, sin mantener valores individuales patrimoniales de especial significación, cuentan aún con características representativas que contribuyen a la consolidación de la unidad de paisaje**, del contexto rural o urbano o de un conjunto arquitectónico, que aunque han perdido la legibilidad de su distribución arquitectónica han mantenido elementos compositivos del volumen, por lo que se requiere conservar su implantación predial, disposición de accesos, elementos de fachadas y geometría de cubierta, así como otros elementos de valor patrimonial que aún formen parte del edificio, o prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP-CHB. | Primeros auxilios, reparaciones locativas, **restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción,** cerramiento. |

***FUENTE** : Cartografía de la Resolución 092 de 2023 Por la cual se modifica la Resolución 88 de 2021, "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional"*

| UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS | |
|---|---|
| FACULTAD DE INGENIERÍA | |
| INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA | |
| NORMA URBANISTICA 003105006066 | |
| VIVIANA PATIÑO FANDIÑO | CÓD. 20202025108 |
| KAREN TATIANA SALAMANCA VELÁSQUEZ | CÓD. 20202025108 |

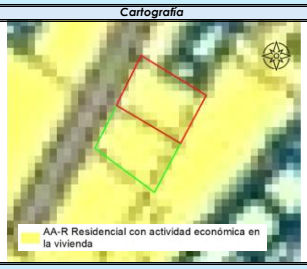
***FICHA NORMATIVA***



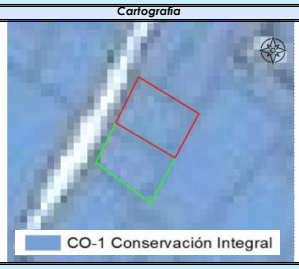


| | |
|---|---|
| **Dirección** | CL 12 0 53 IN 4 |
| **Vetustez** | 1945 |
| **CHIP** | AAA0030KYBS |
| **Sector catastral** | EGIPTO |
| **Sector** | 003105 |
| **Manzana** | 06 |
| **Predio** | 66 |
| **Planeamiento Local (UPL)** | 22. Centro Histórico |
| **Área de actividad** | AA-R Residencial con actividad económica en la vivienda |
| **Tratamiento** | CO-1 Conservación Integral |
| **Nivel** | N3 |
| **Altura base** | 10 metros - altura BIC colindante |

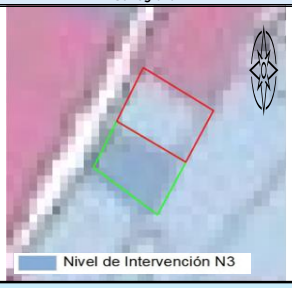
**ÁREA DE ACTIVIDAD**

| *Cartografía* | *Área de actividad* | *Definición* | *Clasificación* |
|---|---|---|---|
|  | **Residencial AA-R** | Corresponde a las áreas de suelo urbano donde el uso predominante es la vivienda y donde se permite la mezcla de usos en concordancia con el uso residencial. | AA-R - Residencial con posibilidad de actividad económica en la vivienda. |

**TRATAMIENTO URBANÍSTICO**

| *Cartografía* | *Tratamiento Urbanístico* | *Definición* | *Categorías/Modalidades* |
|---|---|---|---|
|  | ***Conservación - CO*** | Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público. | Conservación integral (CO1) |

**NIVEL DE INTERVENCIÓN**

| *Cartografía* | *Nivel de Intervención* | *Definición* | *Tipos de obras permitidas* |
|---|---|---|---|
|  | ***N3*** | **Se aplica a inmuebles del Área Afectada o Zona de influencia de un BIC del grupo urbano o del grupo arquitectónico que, sin mantener valores individuales patrimoniales de especial significación, cuentan aún con características representativas que contribuyen a la consolidación de la unidad de paisaje**, del contexto rural o urbano o de un conjunto arquitectónico, que aunque han perdido la legibilidad de su distribución arquitectónica han mantenido elementos compositivos del volumen, por lo que se requiere conservar su implantación predial, disposición de accesos, elementos de fachadas y geometría de cubierta, así como otros elementos de valor patrimonial que aún formen parte del edificio, o prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP-CHB. | Primeros auxilios, reparaciones locativas, **restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción,** cerramiento. |

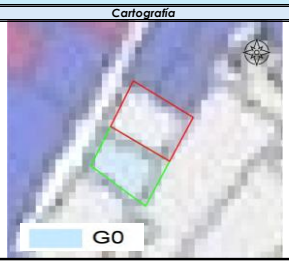
**TIPO ARQUITECTÓNICO**

| *Tipo arquitectónico* | *Sigla* | *Descripción* |
|---|---|---|
| **3. Casa Compacta** | ***T2*** | Edificación baja (1, 2 o 3 pisos) diseñada originalmente para uso residencial, cuya característica funcional se da en la relación directa de los espacios interiores. |



| **Elementos representativos** | |
|---|---|
| Espacios Protegidos | Vestíbulos de acceso, circulaciones horizontales y verticales, espacios relacionados por circulaciones, aislamientos posteriores, laterales y/o frontales. |
| Implantación | Paramentación en la línea de propiedad, acceso a través de vestíbulo o espacio de recibo que comunica a los demás espacios interiores del primer piso y pisos superiores. |
| Volumetría | Uno, dos y tres pisos (altura original), con cubiertas inclinadas de dos aguas o planas rematadas con áticos rectos, volúmenes cúbicos con movimientos (retrocesos y avances) en fachada. |
| Materiales | Muros gruesos y delgados enmarcados con diferentes aparejos (sardinel, soga tizón, soga y tizón, cruzado, etc.), enchapes en piedra, entrepisos, estructuras de cubiertas y carpinterías en madera, concreto en columnas. |

**GRUPO ARQUITECTÓNICO**

| *Cartografía* | *Lenguaje arquitectónico* | *Descripción* |
|---|---|---|
|  | Grupo 0 - G0 | Edificaciones que siendo de conservación en la medida en que tienen o tuvieron valor por algún o algunos elementos representativos que los constituyen y que por los mismos contribuyen a la significación cultural de la unidad del paisaje, no es posible identificarles elementos representativos de un grupo de lenguaje arquitectónico definido. |

***FUENTE: Cartografía de la Resolución 092 de 2023 Por la cual se modifica la Resolución 88 de 2021, "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional"***

## 13.2. Anexo B

| UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| FACULTAD DE INGENIERÍA | | | | | | |
| INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA | | | | | | |
| LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ | | | | | | |
| AVALUO PREDIO 003105001015 | | | | | | |
| VIVIANA PATIÑO FANDIÑO | | | CÓD. 20201025170 | | | |
| KAREN TATIANA SALAMANCA VELASQUEZ | | | COD. 20202025108 | | | |
| *FICHA VALUATORIA* | | | | | | |
| *DELIMITACIÓN DEL LOTE* | *ENTORNO* | | | *FACHADA* | | |
|  |  | | |  | | |
| **1. SOLICITANTE** | Universidad Distrital Francisco José de Caldas | | | No. Avalúo | 011 | |
| **2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN** | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».<br><br>En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un avalúo con fines comerciales, financieros, tributarios o judiciales. | | | | | | |
| **3. FECHAS DE ESTUDIO** | **FECHA VISITA** | 1/7/2026 | **FECHA INFORME** | | **FECHA APLICACIÓN** | |
| **4. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR** | **BASE DE VALUACIÓN** | La base de la valuación es la determinación del valor comercial más probable que sería alcanzado en un intercambio hipotético en un mercado libre y abierto y consiste en la estimación del valor de mercado. | | | | |
| | **DEFINICIÓN DE MERCADO** | Precio más probable por el cual podría ser negociado, en la fecha de la valuación, entre un comprador y un vendedor debidamente informados, que actúan de manera libre, prudente y sin coacción, dentro de un mercado abierto y tras un proceso adecuado de comercialización. | | | | |
| **5. DERECHOS DE PROPIEDAD** | Se asume que existen derechos de propiedad vigentes y reconocidos sobre el inmueble objeto de valuación, pero no se describirán en este informe por considerar que dichos datos son poco pertinentes de acuerdo con el propósito de la valuación descrito en el presente informe. | | | | | |
| **6. UBICACIÓN** | **PAÍS DE** | **DEPARTAMENTO** | **CIUDAD** | **UPL** | **SECTOR CATASTRAL** | **DIRECCIÓN** |
| | Colombia | Cundinamarca | Bogotá D.C. | 22. Centro Histórico | Egipto | KR 3 11 88 |
| **7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR** | **DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN** | | | | | **USOS PREDOMINANTES DEL** |
| | **NORTE** | **SUR** | **ORIENTE** | **OCCIDENTE** | | Residencial |
| | Sectores catastrales El Guavio y | | Sector catastral San Francisco | Sector catastral Centro | | |
| | **ACCESO VIAL** | | | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** | | |
| | **NORTE** | **SUR** | **ORIENTE** | **OCCIDENTE** | Pavimentadas y se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento | |
| | Calle 12 | Calle 12 | Carrera 3 | Carrera 2 | | |
| | **INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR** | | | | | |
| | **ANDENES Y SARDINELES** | | **ALUMBRADO PÚBLICO** | | **ZONAS VERDES** | |
| | Todas las vías que conforman la red vial del sector cuentan con andenes y sardineles suficientes y en buen estado de conservación y mantenimiento. | | El sector cuenta con alumbrado suficiente en buen estado de mantenimiento. | | Las zonas verdes del sector se concentran en parques recreativos, parques zonales y locales, separadores verdes, entre otros. | |
| | **TOPOGRAFÍA** | | **ESTRATIFICACIÓN** | | **SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO** | |
| | El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | | El sector se encuentra clasificado como estrato dos (2), reglamentada mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994. | | El sector cuenta con una adecuada oferta de transporte público, conformada por el servicio de taxis y las rutas del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá (SITP), las cuales permiten una conexión eficiente con diferentes sectores de la ciudad. El servicio se presta de manera continua, con buena cobertura y una accesibilidad favorable para los residentes. | |
| **8. TERRENO** | **FRENTE** | | **FONDO** | | **AREA** | |
| | 18.8 | | 30.4 | | 545.2 | |
| | **FORMA** | | | | | |
| | **REGULAR** | | | | | |
| | **IRREGULAR** | | x | | | |
| | **ESQUINERO** | | x | | | |
| | **MEDIANERO** | | | | | |
| | **TOPOGRAFIA** | | | | | |
| | El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | | | | | |
| **9. CONSTRUCCIÓN** | **ÁREA CONSTRUIDA** | 1025.6 | **VETUSTEZ** | 76 | **No. DE PISOS** | 2 |
| | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** | | Regular | | | |
| | **ESTRUCTURA** | Muros de carga con estructura de cubierta en madera. | | | | |
| | **MUROS** | Mampostería con acabado en pañete y pintura. | | | | |
| | **FACHADA** | Pañete y pintura, con carpintería en madera. | | | | |
| | **CUBIERTA** | Teja de barro a dos aguas con estructura en madera. | | | | |
| **10. SERVICIOS PÚBLICOS** | **SIN** | | **INCOMPLETOS** | | **AUSENTES** | |
| | | | X | | | |
| | **BÁSICOS** | | **COMPLEMENTARIOS** | | | |
| | | | | | | |
| **11. NORMATIVIDAD** | Para la información normativa aplicable al inmueble, remítase a la hoja "FICHA_NORMA" del presente archivo de Excel. | | | | | |
| **12. ALCANCE DE LA VALUACIÓN** | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».<br><br>En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un avalúo con fines comerciales, financieros, tributarios o judiciales. | | | | | | |
| **13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS DE LA VALUACIÓN** | Hipotesis y condiciones restrictivas de la valuación: Para la realización del presente estudio se analizaron los aspectos económicos, jurídicos, físicos y de normatividad urbana que inciden en la determinación del valor comercial del inmueble. Estos factores permitieron establecer criterios de comparación con inmuebles de características similares dentro del mercado inmobiliario.<br><br>Asimismo, se tuvo en consideración la condición del predio como Bien de Interés Cultural (BIC), en atención a las restricciones y obligaciones derivadas de su declaratoria. Esta condición constituye una carga urbanística que influye en su potencial de uso, intervención y comercialización, por lo que fue incorporada como un factor relevante en el proceso de valuación. | | | | | | |
| **14. METODOLOGÍAS EMPLEADAS** | **MERCADO (TERRENO)** | **COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (CONSTRUCCIÓN)** | **RENTA** | **RESIDUAL** | | |
| | Artículo 1°. - (Resolución 620 de 2008): Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. | Artículo 3°. - (Resolución 620 de 2008): Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy. | N/A | N/A | | |
| | **Nota:** En atención a lo establecido en el artículo 59 de la Resolución 0941 de 2026 del IGAC, y considerando que la visita técnica y el levantamiento de la información que sustentan el presente informe fueron realizados con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva metodología valuatoria, el presente avalúo se desarrolla y sustenta conforme a las metodologías, procedimientos y lineamientos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, normativa aplicable al momento de la realización de dichas actuaciones. En consecuencia, los análisis, cálculos, tratamiento de la información y resultados consignados en el presente informe corresponden al marco metodológico vigente para la fecha en que fueron obtenidos los insumos que sirven de fundamento al avalúo, en concordancia con el régimen de transitoriedad prevista en la Resolución 0941 de 2026. | | | | | |
| **15. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR** | El sector Egipto presenta perspectivas de valorización favorables en el mediano y largo plazo, impulsadas por su localización estratégica dentro del centro histórico de Bogotá y por los procesos de recuperación urbana que se han venido desarrollando en la zona. Su cercanía a equipamientos institucionales, culturales, educativos y turísticos, así como a importantes corredores de movilidad, fortalece su atractivo para usos residenciales, comerciales y turísticos. | | | | | |
| **16. VALUACIÓN** | | | | | | |
| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREA (M2)** | **VALOR UNITARIO ($/m2)** | | **SUBTOTAL ($)** | | |
| **CONSTRUCCIÓN** | 1025.6 | $ 1.106.000,00 | | $ 1.134.313.600 | | |
| **TERRENO** | 545.2 | $ 2.031.000,00 | | $ 1.107.301.200 | | |
| | | **VALOR TOTAL** | | **$ 2.241.614.800** | | |
| **VALOR EN LETRAS** | **DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.** | | | | | |

| UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| FACULTAD DE INGENIERIA | | | | | |
| INGENIERIA CATASTRAL Y GEODESIA | | | | | |
| LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA | | | | | |
| AVALUO PREDIO 003105006083 | | | | | |
| VIVIANA PATIÑO FANDIÑO | | COD. 20201025170 | | | |
| KAREN TATIANA SALAMANCA VELASQUEZ | | COD. 20202025108 | | | |
| FICHA VALUATORIA | | | | | |
| DELIMITACION DEL LOTE | ENTORNO | | | FACHADA | |
|  |  | | |  | |
| 1. SOLICITANTE | Universidad Distrital Francisco José de Caldas | | No. Avalúo | 10 | |
| 2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».<br><br>En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un avalúo con fines comerciales, financieros, tributarios o judiciales. | | | | |
| 3. FECHAS DE ESTUDIO | FECHA VISITA | 1/7/2026 | FECHA INFORME | | FECHA APLICACIÓN | |
| 4. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR | BASE DE VALUACIÓN | La base de la valuación es la determinación del valor comercial más probable que sería alcanzado en un intercambio hipotético en un mercado libre y abierto y consiste en la estimación del valor de mercado. | | | | |
| | DEFINICIÓN DE MERCADO | Precio más probable por el cual podría ser negociado, en la fecha de la valuación, entre un comprador y un vendedor debidamente informados, que actúan de manera libre, prudente y sin coacción, dentro de un mercado abierto y tras un proceso adecuado de comercialización. | | | | |
| 5. DERECHOS DE PROPIEDAD | Se asume que existen derechos de propiedad vigentes y reconocidos sobre el inmueble objeto de valuación, pero no se describirán en este informe por considerar que dichos datos son poco pertinentes de acuerdo con el propósito de la valuación descrito en el presente informe. | | | | | |
| 6. UBICACIÓN | PAÍS DE | DEPARTAMENTO | CIUDAD | UPL | SECTOR CATASTRAL | DIRECCIÓN |
| | Colombia | Cundinamarca | Bogotá D.C. | 22. Centro Histórico | Egipto | KR 2 11 52 |
| 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR | DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN | | | | | USOS PREDOMINANTES DEL SECTOR |
| | NORTE | SUR | ORIENTE | OCCIDENTE | | Residencial y comercial |
| | Sectores | Sector catastral Belén | Sector catastral San | Sector catastral Centro | | |
| | ACCESO VIAL | | | | ESTADO DE CONSERVACIÓN | |
| | NORTE | SUR | ORIENTE | OCCIDENTE | Pavimentadas y se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento | |
| | Calle 12 | Calle 11 | Carrera 1 | Carrera 2 | | |
| | INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DEL SECTOR | | | | | |
| | ANDENES Y SARDINELES | | ALUMBRADO PÚBLICO | | ZONAS VERDES | |
| | Todas las vías que conforman la red vial del sector cuentan con andenes y sardineles suficientes y en buen estado de conservación y mantenimiento. | | El sector cuenta con alumbrado suficiente en buen estado de mantenimiento. | | Las zonas verdes del sector se concentran en parques recreativos, parques zonales y locales, separadores verdes, entre otros. | |
| | TOPOGRAFÍA | | ESTRATIFICACIÓN | | SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO | |
| | El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | | El sector se encuentra clasificado como estrato dos (2), reglamentado mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994. | | El sector cuenta con una adecuada oferta de transporte público, conformada por el servicio de taxis y las rutas del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá (SITP), las cuales permiten una conexión eficiente con diferentes sectores de la ciudad. El servicio se presta de manera continua | |
| 8. TERRENO | FRENTE | | FONDO | | ÁREA | |
| | 17,8 | | 56,9 | | 1279,64 | |
| | FORMA | | | | | |
| | REGULAR | | | | | |
| | IRREGULAR | | X | | | |
| | ESQUINERO | | | | | |
| | MEDIANERO | | X | | | |
| | TOPOGRAFÍA | | | | | |
| | El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | | | | | |
| 9. CONSTRUCCIÓN | ÁREA CONSTRUIDA | 1893,77 | VETUSTEZ | 76 | No. DE PISOS | 2 |
| | ESTADO DE CONSERVACIÓN | Regular | | | | |
| | ESTRUCTURA | El sistema estructural está conformado por muros de carga en ladrillo y de pórticos en concreto en la parte posterior. | | | | |
| | MUROS | Pañete y pintura | | | | |
| | FACHADA | La fachada principal está conformada por dos volúmenes laterales de un nivel, cada uno correspondiente a una crujía de viviendas. or su parte, las fachadas internas son de un nivel y cuentan con vanos rectangulares destinados a ventanas y accesos, enmarcados mediante elementos decorativos como marcos y cornisas, además de volúmenes sobresalientes de planta octogonal. | | | | |
| | CUBIERTA | Cubierta a 2 aguas en teja de barro, zinc, fibrocemento y concreto. | | | | |
| 10. SERVICIOS PÚBLICOS | SIN | | INCOMPLETOS | | AUSENTES | |
| | | | X | | | |
| | BÁSICOS | | COMPLEMENTARIOS | | | |
| | | | | | | |
| 11. NORMATIVIDAD | Para la información normativa aplicable al inmueble, remítase a la hoja "FICHA_NORMA" del presente archivo de Excel. | | | | | |
| 12. ALCANCE DE LA VALUACIÓN | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».<br><br>En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un avalúo con | | | | | |
| 13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS DE LA VALUACIÓN | Para la realización del presente estudio se analizaron los aspectos económicos, jurídicos, físicos y de normatividad urbana que inciden en la determinación del valor comercial del inmueble. Estos factores permitieron establecer criterios de comparación con inmuebles de características similares dentro del mercado inmobiliario.<br><br>Asimismo, se tuvo en consideración la condición del predio como Bien de Interés Cultural (BIC), en atención a las restricciones y obligaciones derivadas de su declaratoria. Esta condición constituye una carga urbanística que influye en su potencial de uso, intervención y comercialización, por lo que fue incorporada como un factor relevante en el proceso de valuación. | | | | | |
| 14. METODOLOGÍAS EMPLEADAS | MERCADO (TERRENO) | COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (CONSTRUCCIÓN) | RENTA | RESIDUAL | | |
| | Artículo 1°. - (Resolución 620 de 2008): Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. | Artículo 3°. - (Resolución 620 de 2008): Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy. | N/A | N/A | | |
| | **Nota:** En atención a lo establecido en el artículo 59 de la Resolución 0941 de 2026 del IGAC, y considerando que la visita técnica y el levantamiento de la información que sustentan el presente informe fueron realizados con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva metodología valuatoria, el presente avalúo se desarrolla y sustenta conforme a las metodologías, procedimientos y lineamientos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, normativa aplicable al momento de la realización de dichas actuaciones. En consecuencia, los análisis, cálculos, tratamiento de la información y resultados consignados en el presente informe corresponden al marco metodológico vigente para la fecha en que fueron obtenidos los insumos que sirven de fundamento al avalúo, en concordancia con el régimen de transitoriedad prevista en la Resolución 0941 de 2026. | | | | | |
| 15. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR | El sector Egipto presenta perspectivas de valorización favorables en el mediano y largo plazo, impulsadas por su localización estratégica dentro del centro histórico de Bogotá y por los procesos de recuperación urbana que se han venido desarrollando en la zona. Su cercanía a equipamientos institucionales, culturales, educativos y turísticos, así como a importantes corredores de movilidad, fortalece su atractivo para usos residenciales, comerciales y turísticos. | | | | | |
| 16. VALUACIÓN | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN | ÁREA (M2) | VALOR UNITARIO ($/m2) | | SUBTOTAL ($) | | |
| CONSTRUCCIÓN | 1.893,77 | $ | 1.106.000,00 | $ | 2.094.509.620,00 | |
| TERRENO | 1.279,64 | $ | 2.064.000,00 | $ | 2.641.176.960,00 | |
| | | | VALOR TOTAL | $ | 4.735.686.580,00 | |
| VALOR EN LETRAS | CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL QUINIETOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. | | | | | |

**UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**
**FACULTAD DE INGENIERÍA**
**INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA**
**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**
**AVALÚO PREDIO 003105013035**

| | |
|---|---|
| **VIVIANA PATIÑO FANDIÑO** | **CÓD. 20201025170** |
| **KAREN TATIANA SALAMANCA VELÁSQUEZ** | **CÓD. 20202025108** |

***FICHA VALUATORIA***

| *DELIMITACIÓN DEL LOTE* | *ENTORNO* | *FACHADA* |
|---|---|---|
|  |  |  |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. SOLICITANTE** | Universidad Distrital Francisco José de Caldas | | No. Avalúo | 012 | |
| **2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN** | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente». En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un avalúo con fines comerciales, financieros, tributarios o judiciales. | | | | | |
| **3. FECHAS DE ESTUDIO** | **FECHA VISITA** | 1/7/2026 | **FECHA INFORME** | | **FECHA APLICACIÓN** |
| **4. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR** | **BASE DE VALUACIÓN** | La base de la valuación es la determinación del valor comercial más probable que sería alcanzado en un intercambio hipotético en un mercado libre y abierto y consiste en la estimación del valor de mercado. | | | |
| | **DEFINICIÓN DE MERCADO** | Precio más probable por el cual podría ser negociado, en la fecha de la valuación, entre un comprador y un vendedor debidamente informados, que actúan de manera libre, prudente y sin coacción, dentro de un mercado abierto y tras un proceso adecuado de comercialización. | | | |
| **5. DERECHOS DE PROPIEDAD** | Se asume que existen derechos de propiedad vigentes y reconocidos sobre el inmueble objeto de valuación, pero no se describirán en este informe por considerar que dichos datos son poco pertinentes de acuerdo con el propósito de la valuación descrito en el presente informe. | | | | |

**6. UBICACIÓN**

| **PAÍS DE** | **DEPARTAMENTO** | **CIUDAD** | **UPL** | **SECTOR CATASTRAL** | **DIRECCIÓN** |
|---|---|---|---|---|---|
| Colombia | Cundinamarca | Bogotá D.C. | 22. Centro Histórico | Egipto | KR 1 9A 44 |

**7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR**

**DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

| **NORTE** | **SUR** | **ORIENTE** | **OCCIDENTE** | **USOS PREDOMINANTES DEL SECTOR** |
|---|---|---|---|---|
| Sector catastral La Candelaria | Sectores catastrales El Guavio y Belén | Sector catastral San Francisco | Sector catastral Centro | Residencial y de servicios |

| **ACCESO VIAL** | | | | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** |
|---|---|---|---|---|
| **NORTE** | **SUR** | **ORIENTE** | **OCCIDENTE** | |
| Calle 10 | Calle 9 y 9A | Carrera 3 este | Carrera 1 | Pavimentadas y se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento |

**INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR**

| **ANDENES Y SARDINELES** | **ALUMBRADO PÚBLICO** | **ZONAS VERDES** |
|---|---|---|
| Todas las vías que conforman la red vial del sector cuentan con andenes y sardineles suficientes y en buen estado de conservación y mantenimiento. | El sector cuenta con alumbrado suficiente en buen estado de mantenimiento. | Las zonas verdes del sector se concentran en parques recreativos, parques zonales y locales, separadores verdes, entre otros. |
| **TOPOGRAFÍA** | **ESTRATIFICACIÓN** | **SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO** |
| El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | El sector se encuentra clasificado como estrato dos (2), reglamentada mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994. | El sector cuenta con una adecuada oferta de transporte público, conformada por el servicio de taxis y las rutas del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá (SITP), las cuales permiten una conexión eficiente con diferentes sectores de la ciudad. El servicio se presta de manera continua, con buena cobertura y una accesibilidad favorable para los residentes y |

**8. TERRENO**

| **FRENTE** | **FONDO** | **ÁREA** |
|---|---|---|
| 11,21 | 41,17 | 478,5 |

| **FORMA** | |
|---|---|
| **REGULAR** | |
| **IRREGULAR** | X |
| **ESQUINERO** | |
| **MEDIANERO** | X |

| **TOPOGRAFÍA** |
|---|
| El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. |

**9. CONSTRUCCIÓN**

| **ÁREA CONSTRUIDA** | 248,16 | **VETUSTEZ** | 69 | **No. DE PISOS** | 1 |
|---|---|---|---|---|---|
| **ESTADO DE CONSERVACIÓN** | | Regular | | | |
| **ESTRUCTURA** | El sistema estructural está conformado por muros de carga en adobe, cimentados sobre cimientos de piedra. | | | | |
| **MUROS** | Estuco y pintura | | | | |
| **FACHADA** | Fachada: Acabado en pañete y pintura, con una configuración arquitectónica sencilla, rematada por un alero de madera. | | | | |
| **CUBIERTA** | Teja de barro apoyada sobre una estructura de madera tipo par y nudillo, característica de las cubiertas tradicionales. | | | | |

**10. SERVICIOS PÚBLICOS**

| **SIN** | **INCOMPLETOS** | **AUSENTES** |
|---|---|---|
| | X | |

| **BASICOS** | **COMPLEMENTARIOS** |
|---|---|
| | |

**11. NORMATIVIDAD**

Para la información normativa aplicable al inmueble, remítase a la hoja "FICHA_NORMA" del presente archivo de Excel.

**12. ALCANCE DE LA VALUACIÓN**

El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».

En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un avalúo con fines comerciales, financieros, tributarios o judiciales.

**13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS DE LA VALUACIÓN**

Para la realización del presente estudio se analizaron los aspectos económicos, jurídicos, físicos y de normatividad urbana que inciden en la determinación del valor comercial del inmueble. Estos factores permitieron establecer criterios de comparación con inmuebles de características similares dentro del mercado inmobiliario.

Asimismo, se tuvo en consideración la condición del predio como Bien de Interés Cultural (BIC), en atención a las restricciones y obligaciones derivadas de su declaratoria. Esta condición constituye una carga urbanística que influye en su potencial de uso, intervención y comercialización, por lo que fue incorporada como un factor relevante en el proceso de valuación.

**14. METODOLOGÍAS EMPLEADAS**

| **MERCADO (TERRENO)** | **COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (CONSTRUCCIÓN)** | **RENTA** | **RESIDUAL** |
|---|---|---|---|
| Artículo 1º. - (Resolución 620 de 2008): Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. | Artículo 3º. - (Resolución 620 de 2008): Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy. | N/A | N/A |

**Nota:** En atención a lo establecido en el artículo 59 de la Resolución 0941 de 2026 del IGAC, y considerando que la visita técnica y el levantamiento de la información que sustentan el presente informe fueron realizados con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva metodología valuatoria, el presente avalúo se desarrolla y sustenta conforme a las metodologías, procedimientos y lineamientos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, normativa aplicable al momento de la realización de dichas actuaciones. En consecuencia, los análisis, cálculos, tratamiento de la información y resultados consignados en el presente informe corresponden al marco metodológico vigente para la fecha en que fueron obtenidos los insumos que sirven de fundamento al avalúo, en concordancia con el régimen de transitoriedad prevista en la Resolución 0941 de 2026.

**15. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR**

El sector Egipto presenta perspectivas de valorización favorables en el mediano y largo plazo, impulsadas por su localización estratégica dentro del centro histórico de Bogotá y por los procesos de recuperación urbana que se han venido desarrollando en la zona. Su cercanía a equipamientos institucionales, culturales, educativos y turísticos, así como a importantes corredores de movilidad, fortalece su atractivo para usos residenciales, comerciales y turísticos.

**16. VALUACIÓN**

| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREA (M2)** | **VALOR UNITARIO ($/m2)** | **SUBTOTAL ($)** |
|---|---|---|---|
| **CONSTRUCCIÓN** | 248,16 | $ 728.000,00 | $ 180.660.480,00 |
| **TERRENO** | 478,5 | $ 1.954.698,07 | $ 935.323.026,63 |
| | | **VALOR TOTAL** | **$ 1.115.983.506,63** |
| **VALOR EN LETRAS** | **MIL CIENTO QUINCE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE.** | | |

**UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS**
**FACULTAD DE INGENIERIA**
**INGENIERIA CATASTRAL Y GEODESIA**
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ**
**AVALUO PREDIO 003105015004**

| | |
|---|---|
| **VIVIANA PATIÑO FANDIÑO** | **CÓD. 20201025170** |
| **KAREN TATIANA SALAMANCA VELASQUEZ** | **CÓD. 20202025108** |

***FICHA VALUATORIA***

| ***DELIMITACIÓN DEL LOTE*** | ***ENTORNO*** | ***FACHADA*** |
|---|---|---|
|  |   |  |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. SOLICITANTE** | Universidad Distrital Francisco José de Caldas | | **No. Avalúo** | 009 | |
| **2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN** | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».<br><br>En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un avalúo con fines comerciales, financieros, tributarios o judiciales. | | | | |
| **3. FECHAS DE ESTUDIO** | **FECHA VISITA** | 1/7/2026 | **FECHA INFORME** | | **FECHA APLICACIÓN** |
| **4. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR** | **BASE DE VALUACIÓN** | La base de la valuación es la determinación del valor comercial más probable que sería alcanzado en un intercambio hipotético en un mercado libre y abierto y consiste en la estimación del valor de mercado. | | | |
| | **DEFINICIÓN DE MERCADO** | Precio más probable por el cual podría ser negociado, en la fecha de la valuación, entre un comprador y un vendedor debidamente informados, que actúan de manera libre, prudente y sin coacción, dentro de un mercado abierto y tras un proceso adecuado de comercialización. | | | |
| **5. DERECHOS DE PROPIEDAD** | Se asume que existen derechos de propiedad vigentes y reconocidos sobre el inmueble objeto de valuación, pero no se describirán en este informe por considerar que dichos datos son poco pertinentes de acuerdo con el propósito de la valuación descrito en el presente informe. | | | | |

**6. UBICACIÓN**

| **PAÍS DE** | **DEPARTAMENTO** | **CIUDAD** | **UPL** | **SECTOR CATASTRAL** | **DIRECCIÓN** |
|---|---|---|---|---|---|
| Colombia | Cundinamarca | Bogotá D.C. | 22. Centro Histórico | Egipto | KR 2 ESTE 7 48 |

**7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR**

**DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

| **NORTE** | **SUR** | **ORIENTE** | **OCCIDENTE** | **USOS PREDOMINANTES DEL SECTOR** |
|---|---|---|---|---|
| Sector | Sectores catastrales El Guavio | Sector catastral San | Sector catastral Centro | Residencial |

| **ACCESO VIAL** | | | | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** |
|---|---|---|---|---|
| **NORTE** | **SUR** | **ORIENTE** | **OCCIDENTE** | |
| Calle 9 | Calle 7 | Carrera 2 Este | Carrera 3 Este | Pavimentadas y se encuentran en buen y regular estado de conservación y mantenimiento |

**INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR**

| **ANDENES Y SARDINELES** | **ALUMBRADO PÚBLICO** | **ZONAS VERDES** |
|---|---|---|
| Todas las vías que conforman la red vial del sector cuentan con andenes y sardineles suficientes y en buen estado de conservación y mantenimiento. | El sector cuenta con alumbrado suficiente en buen estado de mantenimiento. | Las zonas verdes del sector se concentran en parques recreativos, parques zonales y locales, separadores verdes, entre otros. |
| **TOPOGRAFÍA** | **ESTRATIFICACIÓN** | **SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO** |
| El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | El sector se encuentra clasificado como estrato dos (2), reglamentada mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994. | El sector cuenta con una amplia cobertura de transporte público, conformada por el servicio de taxis y las rutas del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá (SITP), las cuales permiten una conexión eficiente con diferentes sectores de la ciudad. El servicio se presta de manera continua, con buena cobertura y una accesibilidad favorable para los residentes y usuarios del sector. |

**8. TERRENO**

| **FRENTE** | **FONDO** | **AREA** |
|---|---|---|
| 14 | 29,2 | 394,1 |

| **FORMA** | |
|---|---|
| **REGULAR** | |
| **IRREGULAR** | X |
| **ESQUINERO** | |
| **MEDIANERO** | X |

**TOPOGRAFIA**

El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%.

**9. CONSTRUCCIÓN**

| **AREA CONSTRUIDA** | 349 | **VETUSTEZ** | 66 | **No. DE PISOS** | 2 |
|---|---|---|---|---|---|

| **ESTADO DE CONSERVACIÓN** | Bueno |
|---|---|
| **ESTRUCTURA** | Muros de carga en ladrillo, entrepiso de madera y estructura de cubierta en madera. |
| **MUROS** | Ladrillo con revestimiento en pañete y pintura. |
| **FACHADA** | Pañete y pintura, con carpintería en madera. |
| **CUBIERTA** | Cubierta a dos aguas en teja de barro y fibrocemento, con estructura en madera. |

**10. SERVICIOS PÚBLICOS**

| **SIN** | **INCOMPLETOS** | **AUSENTES** |
|---|---|---|
| | X | |

| **BASICOS** | **COMPLEMENTARIOS** |
|---|---|
| | |

**11. NORMATIVIDAD**

Para la información normativa aplicable al inmueble, remítase a la hoja "FICHA_NORMA" del presente archivo de Excel.

**12. ALCANCE DE LA VALUACIÓN**

El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».

En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un avalúo con fines comerciales, financieros, tributarios o judiciales.

**13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS DE LA VALUACIÓN**

Para la realización del presente estudio se analizaron los aspectos económicos, jurídicos, físicos y de normatividad urbana que inciden en la determinación del valor comercial del inmueble. Estos factores permitieron establecer criterios de comparación con inmuebles de características similares dentro del mercado inmobiliario.

Asimismo, se tuvo en consideración la condición del predio como Bien de Interés Cultural (BIC), en atención a las restricciones y obligaciones derivadas de su declaratoria. Esta condición constituye una carga urbanística que influye en su potencial de uso, intervención y comercialización, por lo que fue incorporada como un factor relevante en el proceso de valuación.

**14. METODOLOGÍAS EMPLEADAS**

| **MERCADO (TERRENO)** | **COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (CONSTRUCCIÓN)** | **RENTA** | **RESIDUAL** |
|---|---|---|---|
| Artículo 1°. - (Resolución 620 de 2008): Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. | Artículo 3°. - (Resolución 620 de 2008): Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy. | N/A | N/A |

**Nota:** En atención a lo establecido en el artículo 59 de la Resolución 0941 de 2026 del IGAC, y considerando que la visita técnica y el levantamiento de la información que sustentan el presente informe fueron realizados con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva metodología valuatoria, el presente avalúo se desarrolla y sustenta conforme a las metodologías, procedimientos y lineamientos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, normativa aplicable al momento de la realización de dichas actuaciones. En consecuencia, los análisis, cálculos, tratamiento de la información y resultados consignados en el presente informe corresponden al marco metodológico vigente para la fecha en que fueron obtenidos los insumos que sirven de fundamento al avalúo, en concordancia con el régimen de transitoriedad prevista en la Resolución 0941 de 2026.

**15. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR**

El sector Egipto presenta perspectivas de valorización favorables en el mediano y largo plazo, impulsadas por su localización estratégica dentro del centro histórico de Bogotá y por los procesos de recuperación urbana que se han venido desarrollando en la zona. Su cercanía a equipamientos institucionales, culturales, educativos y turísticos, así como a importantes corredores de movilidad, fortalece su atractivo para usos residenciales, comerciales y turísticos.

**16. VALUACIÓN**

| **DESCRIPCION** | **AREA (M2)** | **VALOR UNITARIO ($/m2)** | **SUBTOTAL ($)** |
|---|---|---|---|
| **CONSTRUCCIÓN** | 349 | $ 1.462.000,00 | $ 510.238.000 |
| **TERRENO** | 394,1 | $ 2.153.000,00 | $ 848.497.300 |
| | | **VALOR TOTAL** | $ **1.358.735.300** |
| **VALOR EN LETRAS** | **MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.** | | |

| UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| FACULTAD DE INGENIERÍA | | | | | |
| INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA | | | | | |
| LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ | | | | | |
| AVALÚO PREDIO 003109002034 | | | | | |
| VIVIANA PATIÑO FANDIÑO | | CÓD. 20201025170 | | | |
| KAREN TATIANA SALAMANCA VELÁSQUEZ | | CÓD. 20202025108 | | | |
| *FICHA VALUATORIA* | | | | | |
| *DELIMITACIÓN DEL LOTE* | *ENTORNO* | | *FACHADA* | | |
|  |  | |  | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. SOLICITANTE** | Universidad Distrital Francisco José de Caldas | | No. Avalúo | 001 | |
| **2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN** | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».<br><br>En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un avalúo | | | | |
| **3. FECHAS DE ESTUDIO** | **FECHA VISITA** | 1/07/2026 | **FECHA INFORME** | | **FECHA APLICACIÓN** |
| **4. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR** | **BASE DE VALUACIÓN** | La base de la valuación es la determinación del valor comercial más probable que sería alcanzado en un intercambio hipotético en un mercado libre y abierto y consiste en la estimación del valor de mercado. | | | |
| | **DEFINICIÓN DE MERCADO** | Precio más probable por el cual podría ser negociado, en la fecha de la valuación, entre un comprador y un vendedor debidamente informados, que actúan de manera libre, prudente y sin coacción, dentro de un mercado abierto y tras un proceso adecuado de comercialización. | | | |
| **5. DERECHOS DE PROPIEDAD** | Se asume que existen derechos de propiedad vigentes y reconocidos sobre el inmueble objeto de valuación, pero no se describirán en este informe por considerar que dichos datos son poco pertinentes de acuerdo con el propósito de la valuación descrito en el presente informe. | | | | |

| **6. UBICACIÓN** | **PAÍS DE UBICACIÓN** | **DEPARTAMENTO** | **CIUDAD** | **UPL** | **SECTOR CATASTRAL** | **DIRECCIÓN** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Colombia | Cundinamarca | Bogotá D.C. | 22. Centro Histórico | Egipto | KR 2 10 45 |

| **7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR** | **DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN** | | | | **USOS PREDOMINANTES DEL SECTOR** |
|---|---|---|---|---|---|
| | **NORTE** | **SUR** | **ORIENTE** | **OCCIDENTE** | |
| | Secto Catastral La Catedral | Sectores catastrales El Guavio y Belén | Sector catastral San Francisco Rural | Sector catastral Centro administrativo | Residencial |

| | **ACCESO VIAL** | | | | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** |
|---|---|---|---|---|---|
| | **NORTE** | **SUR** | **ORIENTE** | **OCCIDENTE** | |
| | Calle 11 | Calle 10 | Carrera 2 | Carrera 3 | Pavimentadas y se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento |

| | **INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR** | | |
|---|---|---|---|
| | **ANDENES Y SARDINELES** | **ALUMBRADO PÚBLICO** | **ZONAS VERDES** |
| | Todas las vías que conforman la red vial del sector cuentan con andenes y sardineles suficientes y en buen estado de conservación y mantenimiento. | El sector cuenta con alumbrado suficiente en buen estado de mantenimiento. | Las zonas verdes del sector se concentran en parques recreativos, parques zonales y locales, separadores verdes, entre otros. |
| | **TOPOGRAFÍA** | **ESTRATIFICACIÓN** | **SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO** |
| | El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | El sector se encuentra clasificado como estrato dos (2), reglamentada mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994. | El sector cuenta con una adecuada oferta de transporte público, conformada por el servicio de taxis y las rutas del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá (SITP), las cuales permiten una conexión eficiente con diferentes sectores de la ciudad. El servicio se presta de manera continua, con buena cobertura y una accesibilidad favorable para los residentes |

| **8. TERRENO** | **FRENTE** | **FONDO** | **AREA** |
|---|---|---|---|
| | 8,7 | 8 | 51,6 |

| | **FORMA** | |
|---|---|---|
| | **REGULAR** | |
| | **IRREGULAR** | X |
| | **ESQUINERO** | |
| | **MEDIANERO** | X |
| | **TOPOGRAFÍA** | |
| | El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | |

| **9. CONSTRUCCIÓN** | **ÁREA CONSTRUIDA** | 50,7 | **VETUSTEZ** | 76 | **No. DE PISOS** | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** | Regular | | | | |
| | **ESTRUCTURA** | No Aplica | | | | |
| | **MUROS** | No aplica | | | | |
| | **FACHADA** | Cerramiento en teja de zinc | | | | |
| | **CUBIERTA** | Cerramiento en teja de zinc | | | | |

| **10. SERVICIOS PÚBLICOS** | **SIN** | **INCOMPLETOS** | **AUSENTES** |
|---|---|---|---|
| | | X | |
| | **BÁSICOS** | **COMPLEMENTARIOS** | |
| | | | |

| **11. NORMATIVIDAD** | Para la información normativa aplicable al inmueble, remitase a la hoja "FICHA_NORMA" del presente archivo de Excel. |
|---|---|
| **12. ALCANCE DE LA VALUACIÓN** | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».<br><br>En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis |
| **13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS DE LA VALUACIÓN** | Para la realización del presente avalúo se tuvieron en cuenta aspectos económicos, físicos y de normatividad urbana que incidieran en la determinación del valor comercial del inmueble. Estos factores permitieron establecer criterios de comparación con inmuebles de características similares dentro del mercado inmobiliario.<br><br>Asimismo, se tuvo en consideración la condición del predio como Bien de Interés Cultural (BIC), en atención a las restricciones y obligaciones derivadas de su declaratoria. Esta condición constituye una carga urbanística que influye en su potencial de uso, intervención y comercialización, por lo que fue incorporada como un factor relevante en el proceso de valuación. |

| **14. METODOLOGÍAS EMPLEADAS** | **MERCADO (TERRENO)** | **COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO** | **RENTA** | **RESIDUAL** |
|---|---|---|---|---|
| | Artículo 1°. - (Resolución 620 de 2008): Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y | Artículo 3°. - (Resolución 620 de 2008): Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy | N/A | N/A |
| | **NOTA:** En atención a lo establecido en el artículo 39 de la Resolución 0471 de 2026 del IGAC, y considerando que la visita técnica y el levantamiento de la información que sustentan el presente informe fueron realizados con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva metodología valuatoria, el presente avalúo se desarrolla y sustenta conforme a las metodologías, procedimientos y lineamientos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, normativa aplicable al momento de la realización de dichas actuaciones. En consecuencia, los análisis, cálculos, tratamiento de la información y resultados consignados en el presente informe corresponden al marco metodológico vigente para la fecha en que fueron obtenidos los insumos que sirven de fundamento al avalúo, en concordancia con el régimen de transicionalidad previsto en la Resolución 0844 de 2024. | | | |
| **15. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR** | El sector egipto presenta perspectivas de valorización favorables en el mediano y largo plazo, impulsadas por su localización estratégica dentro del centro histórico de Bogotá y por los procesos de recuperación urbana que se han venido desarrollando en la zona. Su cercanía a equipamientos institucionales, culturales, educativos y turísticos, así como a importantes corredores de movilidad, fortalece su atractivo para usos residenciales, comerciales y turísticos. | | | |

**16. VALUACIÓN**

| DESCRIPCIÓN | ÁREA (M2) | VALOR UNITARIO ($/m2) | SUBTOTAL ($) |
|---|---|---|---|
| CONSTRUCCIÓN | 50,7 | $ 427.000,00 | $ 21.648.900 |
| TERRENO | 51,6 | $ 2.032.000,00 | $ 104.851.200 |
| | | VALOR TOTAL | $ 126.500.100 |
| VALOR EN LETRAS | CIENTO VEINTISÉIS MILLONES QUINIENTOS MIL CIEN PESOS MONEDA CORRIENTE | | |

| UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| FACULTAD DE INGENIERIA | | | | | | |
| INGENIERIA CATASTRAL Y GEODESIA | | | | | | |
| LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA | | | | | | |
| AVALUO PREDIO 003105002041 | | | | | | |
| VIVIANA PATIÑO FANDIÑO | | | COD. 20201025170 | | | |
| KAREN TATIANA SALAMANCA VELASQUEZ | | | COD. 20202025108 | | | |
| FICHA VALUATORIA | | | | | | |
| DELIMITACION DEL LOTE | ENTORNO | | FACHADA | | | |
|  |  | |  | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. SOLICITANTE | Universidad Distrital Francisco José de Caldas | | No. Avalúo | 003 | | |
| 2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».<br><br>En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un avalúo con fines comerciales, financieros, tributarios o judiciales. | | | | | |
| 3. FECHAS DE ESTUDIO | FECHA VISITA | 1/7/2026 | FECHA INFORME | | FECHA APLICACIÓN | |
| 4. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR | BASE DE VALUACIÓN | La base de la valuación es la determinación del valor comercial más probable que sería alcanzado en un intercambio hipotético en un mercado libre y abierto y consiste en la estimación del valor de mercado. | | | | |
| | DEFINICIÓN DE MERCADO | Precio más probable por el cual podría ser negociado, en la fecha de la valuación, entre un comprador y un vendedor debidamente informados, que actúan de manera libre, prudente y sin coacción, dentro de un mercado abierto y tras un proceso adecuado de comercialización. | | | | |
| 5. DERECHOS DE PROPIEDAD | Se asume que existen derechos de propiedad vigentes y reconocidos sobre el inmueble objeto de valuación, pero no se describirán en este informe por considerar que dichos datos son poco pertinentes de acuerdo con el propósito de la valuación descrito en el presente informe. | | | | | |
| 6. UBICACIÓN | PAÍS DE | DEPARTAMENTO | CIUDAD | UPL | SECTOR CATASTRAL | DIRECCIÓN |
| | Colombia | Cundinamarca | Bogotá D.C. | 22. Centro Histórico | Egipto | CL 11 24 1 |
| 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR | DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN | | | | | USOS PREDOMINANTES DEL SECTOR |
| | NORTE | SUR | ORIENTE | OCCIDENTE | | Residencial |
| | Secto Catastral | Sectores catastrales El Guavio y | Sector catastral San | Sector catastral Centro | | |
| | ACCESO VIAL | | | | ESTADO DE CONSERVACIÓN | |
| | NORTE | SUR | ORIENTE | OCCIDENTE | Pavimentadas y se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento | |
| | Calle 11 | Calle 10 | Carrera 2 | Carrera 3 | | |
| | INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR | | | | | |
| | ANDENES Y SARDINELES | | ALUMBRADO PÚBLICO | | ZONAS VERDES | |
| | Todas las vías que conforman la red vial del sector cuentan con andenes y sardineles suficientes y en buen estado de conservación y mantenimiento. | | El sector cuenta con alumbrado suficiente en buen estado de mantenimiento. | | Las zonas verdes del sector se concentran en parques recreativos, parques zonales y locales, separadores verdes, entre otros. | |
| | TOPOGRAFÍA | | ESTRATIFICACIÓN | | SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO | |
| | El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | | El sector se encuentra clasificado como estrato dos (2), reglamentada mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994. | | El sector cuenta con una adecuada oferta de transporte público, conformada por el servicio de taxis y las rutas del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá (SITP), las cuales permiten una conexión eficiente con diferentes sectores de la ciudad. El servicio se presta de manera continua, con buena cobertura y una accesibilidad favorable para los residentes y usuarios del sector. | |
| 8. TERRENO | FRENTE | | FONDO | | ÁREA | |
| | 29,2 | | 57,2 | | 1733,7 | |
| | FORMA | | | | | |
| | REGULAR | | X | | | |
| | IRREGULAR | | | | | |
| | ESQUINERO | | | | | |
| | MEDIANERO | | X | | | |
| | TOPOGRAFÍA | | | | | |
| | El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | | | | | |
| 9. CONSTRUCCIÓN | ÁREA CONSTRUIDA | 516,49 | VETUSTEZ | 79 | NO. DE PISOS | 2 |
| | ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | | Regular | |
| | ESTRUCTURA | Sistema estructural mixto conformado por muros de carga en adobe, columnas y vigas de concreto, y entrepisos en madera. | | | | |
| | MUROS | Muros de carga en adobe con acabado en revoque y pintura; sectores en ladrillo a la vista. | | | | |
| | FACHADA | Acabado en revoque estriado horizontalmente y pintura, actualmente con carpintería en madera y metal. | | | | |
| | CUBIERTA | Teja de barro y fibrocemento. | | | | |
| 10. SERVICIOS PÚBLICOS | SIN | | INCOMPLETOS | | AUSENTES | |
| | | | X | | | |
| | BÁSICOS | | COMPLEMENTARIOS | | | |
| | | | | | | |
| 11. NORMATIVIDAD | Para la información normativa aplicable al inmueble, remítase a la hoja "FICHA_NORMA" del presente archivo de Excel. | | | | | |
| 12. ALCANCE DE LA VALUACIÓN | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».<br><br>En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un avalúo con fines comerciales, financieros, tributarios o judiciales. | | | | | |
| 13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS DE LA VALUACIÓN | Para la realización del presente estudio se analizaron los aspectos económicos, jurídicos, físicos y de normatividad urbana que inciden en la determinación del valor comercial del inmueble. Estos factores permitieron establecer criterios de comparación con inmuebles de características similares dentro del mercado inmobiliario.<br><br>Asimismo, se tuvo en consideración la condición del predio como Bien de Interés Cultural (BIC), en atención a las restricciones y obligaciones derivadas de su declaratoria. Esta condición constituye una carga urbanística que influye en su potencial de uso, intervención y comercialización, por lo que fue incorporada como un factor relevante en el proceso de valuación. | | | | | |
| 14. METODOLOGÍAS EMPLEADAS | MERCADO (TERRENO) | COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (CONSTRUCCIÓN) | | RENTA | RESIDUAL | |
| | Artículo 1º. - (Resolución 620 de 2008): Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. | Artículo 3º. - (Resolución 620 de 2008): Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy. | | N/A | N/A | |
| | **Nota:** En atención a lo establecido en el artículo 59 de la Resolución 0941 de 2026 del IGAC, y considerando que la visita técnica y el levantamiento de la información que sustentan el presente informe fueron realizados con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva metodología valuatoria, el presente avalúo se desarrolla y sustenta conforme a las metodologías, procedimientos y lineamientos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, normativa aplicable al momento de la realización de dichas actuaciones. En consecuencia, los análisis, cálculos, tratamiento de la información y resultados consignados en el presente informe corresponden al marco metodológico vigente para la fecha en que fueron obtenidos los insumos que sirven de fundamento al avalúo, en concordancia con el régimen de transitoriedad prevista en la Resolución 0941 de 2026. | | | | | |
| 15. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR | El sector Egipto presenta perspectivas de valorización favorables en el mediano y largo plazo, impulsadas por su localización estratégica dentro del centro histórico de Bogotá y por los procesos de recuperación urbana que se han venido desarrollando en la zona. Su cercanía a equipamientos institucionales, culturales, educativos y turísticos, así como a importantes corredores de movilidad, fortalece su atractivo para usos residenciales, comerciales y turísticos. | | | | | |

| 16. VALUACIÓN | | | |
|---|---|---|---|
| DESCRIPCIÓN | ÁREA (M2) | VALOR UNITARIO ($/m2) | SUBTOTAL ($) |
| CONSTRUCCIÓN | 516,49 | $ 1.106.000,00 | $ 571.237.940 |
| TERRENO | 1733,7 | $ 2.016.000,00 | $ 3.495.139.200 |
| VALOR TOTAL | | | $ 4.066.377.140 |
| VALOR EN LETRAS | CUATRO MIL SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. | | |

**UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**

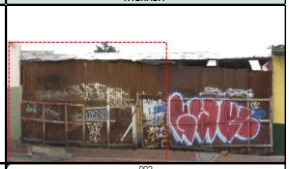
**FACULTAD DE INGENIERÍA**

**INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA**

**NORMA URBANÍSTICA PREDIO 003105002042**

| | |
|---|---|
| **VIVIANA PATIÑO FANDIÑO** | **CÓD. 20201025170** |
| **KAREN TATIANA SALAMANCA VELÁSQUEZ** | **CÓD. 20202025108** |

***FICHA VALUATORIA***

| *DELIMITACIÓN DEL LOTE* | *ENTORNO* | *FACHADA* |
|---|---|---|
|  |  |  |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **1. SOLICITANTE** | Universidad Distrital Francisco José de Caldas | No. Avalúo | 002 |

**2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN**

El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».

En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un avalúo con fines comerciales, financieros, tributarios o judiciales.

| **3. FECHAS DE ESTUDIO** | **FECHA VISITA** | 1/7/2026 | **FECHA INFORME** | | **FECHA APLICACIÓN** | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **4. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR** | **BASE DE VALUACIÓN** | La base de la valuación es la determinación del valor comercial más probable que sería alcanzado en un intercambio hipotético en un mercado libre y abierto y consiste en la estimación del valor de mercado. | | | | |
| | **DEFINICIÓN DE MERCADO** | Precio más probable por el cual podría ser negociado, en la fecha de la valuación, entre un comprador y un vendedor debidamente informados, que actúan de manera libre, prudente y sin coacción, dentro de un mercado abierto y tras un proceso adecuado de comercialización. | | | | |

**5. DERECHOS DE PROPIEDAD**

Se asume que existen derechos de propiedad vigentes y reconocidos sobre el inmueble objeto de valuación, pero no se describirán en este informe por considerar que dichos datos son poco pertinentes de acuerdo con el propósito de la valuación descrito en el presente informe.

| **6. UBICACIÓN** | **PAÍS DE UBICACIÓN** | **DEPARTAMENTO** | **CIUDAD** | **UPL** | **SECTOR CATASTRAL** | **DIRECCIÓN** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Colombia | Cundinamarca | Bogotá D.C. | 22. Centro Histórico | Egipto | KR 2 10 45 IN 1 |

**7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR**

**DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

| **NORTE** | **SUR** | **ORIENTE** | **OCCIDENTE** |
|---|---|---|---|
| Secto Catastral La Catedral | Sectores catastrales El Guavio y Belén | Sector catastral San Francisco Rural | Sector catastral Centro administrativo |

**USOS PREDOMINANTES DEL SECTOR**

Residencial

**ACCESO VIAL**

| **NORTE** | **SUR** | **ORIENTE** | **OCCIDENTE** |
|---|---|---|---|
| Calle 11 | Calle 10 | Carrera 2 | Carrera 3 |

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Pavimentadas y se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento

**INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR**

| **ANDENES Y SARDINELES** | **ALUMBRADO PÚBLICO** | **ZONAS VERDES** |
|---|---|---|
| Todas las vías que conforman la red vial del sector cuentan con andenes y sardineles suficientes y en buen estado de conservación y mantenimiento. | El sector cuenta con alumbrado suficiente en buen estado de mantenimiento. | Las zonas verdes del sector se concentran en parques recreativos, parques zonales y locales, separadores verdes, entre otros. |

| **TOPOGRAFÍA** | **ESTRATIFICACIÓN** | **SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO** |
|---|---|---|
| El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | El sector se encuentra clasificado como estrato dos (2), reglamentada mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994. | El sector cuenta con una adecuada oferta de transporte público, conformada por el servicio de taxis y las rutas del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá (SITP), las cuales permiten una conexión eficiente con diferentes sectores de la ciudad. El servicio se presta de manera continua, con buena cobertura y una accesibilidad favorable para los residentes y |

**8. TERRENO**

| **FRENTE** | **FONDO** | **ÁREA** |
|---|---|---|
| 3 | 6 | 18 |

**FORMA**

| | |
|---|---|
| **REGULAR** | X |
| **IRREGULAR** | |
| **ESQUINERO** | |
| **MEDIANERO** | X |

**TOPOGRAFÍA**

El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%.

| **9. CONSTRUCCIÓN** | **ÁREA CONSTRUIDA** | 18 | **VETUSTEZ** | 76 | **No. DE PISOS** | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** | Regular | | | | |
| | **ESTRUCTURA** | No Aplica | | | | |
| | **MUROS** | No aplica | | | | |
| | **FACHADA** | Cerramiento en teja de zinc | | | | |
| | **CUBIERTA** | Cerramiento en teja de zinc | | | | |

| **10. SERVICIOS PÚBLICOS** | **SIN** | **INCOMPLETOS** | **AUSENTES** |
|---|---|---|---|
| | | X | |
| | **BÁSICOS** | **COMPLEMENTARIOS** | |
| | | | |

**11. NORMATIVIDAD**

Para la información normativa aplicable al inmueble, remítase a la hoja "FICHA_NORMA" del presente archivo de Excel.

**12. ALCANCE DE LA VALUACIÓN**

El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».

En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un avalúo con fines comerciales, financieros, tributarios o judiciales.

**13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS DE LA VALUACIÓN**

Para la realización del presente estudio se analizaron los aspectos económicos, jurídicos, físicos y de normatividad urbana que inciden en la determinación del valor comercial del inmueble. Estos factores permitieron establecer criterios de comparación con inmuebles de características similares dentro del mercado inmobiliario.

Asimismo, se tuvo en consideración la condición del predio como Bien de Interés Cultural (BIC), en atención a las restricciones y obligaciones derivadas de su declaratoria. Esta condición constituye una carga urbanística que influye en su potencial de uso, intervención y comercialización, por lo que fue incorporada como un factor relevante en el proceso de valuación.

**14. METODOLOGÍAS EMPLEADAS**

| **MERCADO (TERRENO)** | **COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (CONSTRUCCIÓN)** | **RENTA** | **RESIDUAL** |
|---|---|---|---|
| Artículo 1°. - (Resolución 620 de 2008): Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. | Artículo 3°. - (Resolución 620 de 2008): Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy. | N/A | N/A |

**Nota:** En atención a lo establecido en el artículo 59 de la Resolución 0941 de 2026 del IGAC, y considerando que la visita técnica y el levantamiento de la información que sustentan el presente informe fueron realizados con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva metodología valuatoria, el presente avalúo se desarrolla y sustenta conforme a las metodologías, procedimientos y lineamientos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, normativa aplicable al momento de la realización de dichas actuaciones. En consecuencia, los análisis, cálculos, tratamiento de la información y resultados consignados en el presente informe corresponden al marco metodológico vigente para la fecha en que fueron obtenidos los insumos que sirven de fundamento al avalúo, en concordancia con el régimen de transitoriedad prevista en la Resolución 0941 de 2026.

**15. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR**

El sector Egipto presenta perspectivas de valorización favorables en el mediano y largo plazo, impulsadas por su localización estratégica dentro del centro histórico de Bogotá y por los procesos de recuperación urbana que se han venido desarrollando en la zona. Su cercanía a equipamientos institucionales, culturales, educativos y turísticos, así como a importantes corredores de movilidad, fortalece su atractivo para usos residenciales, comerciales y turísticos.

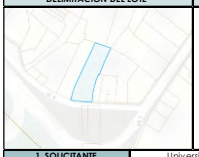
**16. VALUACIÓN**

| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREA (M2)** | **VALOR UNITARIO ($/m2)** | **SUBTOTAL ($)** |
|---|---|---|---|
| **CONSTRUCCIÓN** | 18 | $ 427.000,00 | $ 7.686.000 |
| **TERRENO** | 18 | $ 2.032.000,00 | $ 36.576.000 |
| | | **VALOR TOTAL** | **$ 44.262.000** |
| **VALOR EN LETRAS** | **CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE** | | |

**UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS**
**FACULTAD DE INGENIERIA**
**INGENIERIA CATASTRAL Y GEODESIA**
**NORMA URBANISTICA PREDIO 003105004007**

| | |
|---|---|
| **VIVIANA PATINO FANDIÑO** | **CÓD. 20201025170** |
| **KAREN TATIANA SALAMANCA VELASQUEZ** | **CÓD. 20202025108** |

***FICHA VALUATORIA***

| ***DELIMITACIÓN DEL LOTE*** | ***ENTORNO*** | ***FACHADA*** |
|---|---|---|
|  |  |  |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **1. SOLICITANTE** | Universidad Distrital Francisco José de Caldas | No. Avalúo | 004 |

**2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN**

El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».

En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un

**3. FECHAS DE ESTUDIO**

| **FECHA VISITA** | 1/7/2026 | **FECHA INFORME** | **FECHA APLICACIÓN** |
|---|---|---|---|

**4. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR**

| | |
|---|---|
| **BASE DE VALUACIÓN** | La base de la valuación es la determinación del valor comercial más probable que sería alcanzado en un intercambio hipotético en un mercado libre y abierto y consiste en la estimación del valor de mercado. |
| **DEFINICIÓN DE MERCADO** | Precio más probable por el cual podría ser negociado, en la fecha de la valuación, entre un comprador y un vendedor debidamente informados, que actúan de manera libre, prudente y sin coacción, dentro de un mercado abierto y tras un proceso adecuado de comercialización. |

**5. DERECHOS DE PROPIEDAD**

Se asume que existen derechos de propiedad vigentes y reconocidos sobre el inmueble objeto de valuación, pero no se describirán en este informe por considerar que dichos datos son poco pertinentes de acuerdo con el propósito de la valuación descrito en el presente informe.

**6. UBICACIÓN**

| **PAIS DE** | **DEPARTAMENTO** | **CIUDAD** | **UPL** | **SECTOR CATASTRAL** | **DIRECCIÓN** |
|---|---|---|---|---|---|
| Colombia | Cundinamarca | Bogotá D.C. | 22. Centro Histórico | Egipto | CL 8 1 20 |

**7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR**

**DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

| **NORTE** | **SUR** | **ORIENTE** | **OCCIDENTE** | **USOS PREDOMINANTES DEL SECTOR** |
|---|---|---|---|---|
| Sector Catastral La | Sector catastral Belén | Sector catastral San Francisco Rural | Sector catastral Centro administrativo | Residencial |

| **ACCESO VIAL** | | | | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** |
|---|---|---|---|---|
| **NORTE** | **SUR** | **ORIENTE** | **OCCIDENTE** | |
| Calle 9 | Calle 8 | Carrera 1 | Carrera 2A | Pavimentadas y se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento |

**INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR**

| **ANDENES Y SARDINELES** | **ALUMBRADO PÚBLICO** | **ZONAS VERDES** |
|---|---|---|
| Todas las vías que conforman la red vial del sector cuentan con andenes y sardineles suficientes y en buen estado de conservación y mantenimiento. | El sector cuenta con alumbrado suficiente en buen estado de mantenimiento. | Las zonas verdes del sector se concentran en parques recreativos, parques zonales y locales, separadores verdes, entre otros. |

| **TOPOGRAFÍA** | **ESTRATIFICACIÓN** | **SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO** |
|---|---|---|
| El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | El sector se encuentra clasificado como estrato dos (2), reglamentada mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994. | El sector cuenta con una adecuada oferta de transporte público, conformada por el servicio de taxis y las rutas del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá (SITP), las cuales permiten una conexión eficiente con diferentes sectores de la ciudad. El servicio se presta de manera continua, con buena cobertura y una accesibilidad favorable para los residentes |

**8. TERRENO**

| **FRENTE** | **FONDO** | **AREA** |
|---|---|---|
| 10,79 | 30,8 | 263,11 |

| **FORMA** | |
|---|---|
| **REGULAR** | |
| **IRREGULAR** | X |
| **ESQUINERO** | |
| **MEDIANERO** | X |

**TOPOGRAFÍA**

El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%.

**9. CONSTRUCCIÓN**

| **AREA CONSTRUIDA** | 211,8 | **VETUSTEZ** | 66 | **No. DE PISOS** | 1 frente 2 |
|---|---|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| **ESTADO DE CONSERVACIÓN** | Regular |
| **ESTRUCTURA** | Muros de carga en ladrillo. |
| **MUROS** | Muros de carga en ladrillo con revestimiento de pañete y pintura. |
| **FACHADA** | La fachada, desarrollada en un solo nivel, presenta dos vanos destinados a ventanas y uno correspondiente al acceso principal. En su parte inferior se dispone un zócalo de acabado rústico, mientras que en la parte superior se observa un alero de caja, sostenido mediante canes de madera. |
| **CUBIERTA** | Cubierta a un agua en teja de barro con estructura en madera. Carpintería de madera y metal, una de las ventanas es tipo pecho de paloma con rejas en forjado de hierro que sobresalen. |

**10. SERVICIOS PÚBLICOS**

| **SIN** | **INCOMPLETOS** | **AUSENTES** |
|---|---|---|
| | X | |

| **BASICOS** | **COMPLEMENTARIOS** |
|---|---|
| | |

**11. NORMATIVIDAD**

Para la información normativa aplicable al inmueble, remítase a la hoja "FICHA_NORMA" del presente archivo de Excel.

**12. ALCANCE DE LA VALUACIÓN**

El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».

En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un avalúo con fines comerciales, financieros, tributarios o judiciales.

**13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS DE LA VALUACIÓN**

Para la realización del presente estudio se analizaron los aspectos económicos, jurídicos, físicos y de normatividad urbana que inciden en la determinación del valor comercial del inmueble. Estos factores permitieron establecer criterios de comparación con inmuebles de características similares dentro del mercado inmobiliario.

Asimismo, se tuvo en consideración la condición del predio como Bien de Interés Cultural (BIC), en atención a las restricciones y obligaciones derivadas de su declaratoria. Esta condición constituye una carga urbanística que influye en su potencial de uso, intervención y comercialización, por lo que fue incorporada como un factor relevante en el proceso de valuación.

**14. METODOLOGÍAS EMPLEADAS**

| **MERCADO (TERRENO)** | **COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (CONSTRUCCIÓN)** | **RENTA** | **RESIDUAL** |
|---|---|---|---|
| Artículo 1°. - (Resolución 620 de 2008): Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. | Artículo 3°. - (Resolución 620 de 2008): Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy. | N/A | N/A |

**Nota:** En atención a lo establecido en el artículo 59 de la Resolución 0941 de 2026 del IGAC, y considerando que la visita técnica y el levantamiento de la información que sustentan el presente informe fueron realizados con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva metodología valuatoria, el presente avalúo se desarrolla y sustenta conforme a las metodologías, procedimientos y lineamientos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, normativa aplicable al momento de la realización de dichas actuaciones. En consecuencia, los análisis, cálculos, tratamiento de la información y resultados consignados en el presente informe corresponden al marco metodológico vigente para la fecha en que fueron obtenidos los insumos que sirven de fundamento al avalúo, en concordancia con el régimen de transitoriedad prevista en la Resolución 0941 de 2026.

**15. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR**

El sector Egipto presenta perspectivas de valorización favorables en el mediano y largo plazo, impulsadas por su localización estratégica dentro del centro histórico de Bogotá y por los procesos de recuperación urbana que se han venido desarrollando en la zona. Su cercanía a equipamientos institucionales, culturales, educativos y turísticos, así como a importantes corredores de movilidad, fortalece su atractivo para usos residenciales, comerciales y turísticos.

**16. VALUACIÓN**

| **DESCRIPCION** | **AREA (M2)** | **VALOR UNITARIO ($/m2)** | **SUBTOTAL ($)** |
|---|---|---|---|
| **CONSTRUCCION** | 211,8 | $ 816.000,00 | $ 172.828.800 |
| **TERRENO** | 263,11 | $ 2.065.000,00 | $ 543.322.150 |
| | | **VALOR TOTAL** | **$ 716.150.950** |
| **VALOR EN LETRAS** | **SETECIENTOS DIECISEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE** | | |

**UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS**

**FACULTAD DE INGENIERIA**

**INGENIERIA CATASTRAL Y GEODESIA**

**NORMA URBANISTICA PREDIO 003105004080**

| | |
|---|---|
| **VIVIANA PATINO FANDINO** | **COD. 20201025170** |
| **KAREN TATIANA SALAMANCA VELASQUEZ** | **COD. 20202025108** |

***FICHA VALUATORIA***

| ***DELIMITACIÓN DEL LOTE*** | ***ENTORNO*** | ***FACHADA*** |
|---|---|---|
|  |  |  |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. SOLICITANTE** | Universidad Distrital Francisco José de Caldas | | No. Avalúo | 005 | |
| **2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN** | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».<br><br>En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya | | | | | |
| **3. FECHAS DE ESTUDIO** | **FECHA VISITA** | 1/7/2026 | **FECHA INFORME** | | **FECHA APLICACIÓN** |
| **4. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR** | **BASE DE VALUACIÓN** | La base de la valuación es la determinación del valor comercial más probable que sería alcanzado en un intercambio hipotético en un mercado libre y abierto y consiste en la estimación del valor de mercado. | | | |
| | **DEFINICIÓN DE MERCADO** | Precio más probable por el cual podría ser negociado, en la fecha de la valuación, entre un comprador y un vendedor debidamente informados, que actúan de manera libre, prudente y sin coacción, dentro de un mercado abierto y tras un proceso adecuado de comercialización. | | | |
| **5. DERECHOS DE PROPIEDAD** | Se asume que existen derechos de propiedad vigentes y reconocidos sobre el inmueble objeto de valuación, pero no se describirán en este informe por considerar que dichos datos son poco pertinentes de acuerdo con el propósito de la valuación descrito en el presente informe. | | | | |
| **6. UBICACIÓN** | **PAÍS DE UBICACIÓN** | **DEPARTAMENTO** | **CIUDAD** | **UPL** | **SECTOR CATASTRAL** | **DIRECCIÓN** |
| | Colombia | Cundinamarca | Bogotá D.C. | 22. Centro Histórico | Egipto | KR 1 B 55 |
| **7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR** | **DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN** | | | | | **USOS PREDOMINANTES DEL SECTOR** |
| | **NORTE** | **SUR** | **ORIENTE** | **OCCIDENTE** | | Residencial |
| | Sector | Sectores catastrales El | Sector catastral San | Sector catastral Centro | | |
| | **ACCESO VIAL** | | | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** | | |
| | **NORTE** | **SUR** | **ORIENTE** | **OCCIDENTE** | La mayoría de las vías se encuentran pavimentadas y se encuentran en buen y regular estado de conservación y mantenimiento. | |
| | Calle 9 | Calle 7 | Carrera 4 | Carrera 1a | | |
| | **INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR** | | | | | |
| | **ANDENES Y SARDINELES** | | **ALUMBRADO PÚBLICO** | | **ZONAS VERDES** | |
| | Todas las vías que conforman la red vial del sector cuentan con andenes y sardineles suficientes y en buen estado de conservación y mantenimiento. | | El sector cuenta con alumbrado suficiente en buen estado de mantenimiento. | | Las zonas verdes del sector se concentran en parques recreativos, parques zonales y locales, separadores verdes, entre otros. | |
| | **TOPOGRAFÍA** | | **ESTRATIFICACIÓN** | | **SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO** | |
| | El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | | El sector se encuentra clasificado como estrato dos (2), reglamentada mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994. | | El sector cuenta con una adecuada oferta de transporte público, conformada por el servicio de taxis y las rutas del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá (SITP), las cuales permiten una conexión eficiente con diferentes sectores de la ciudad. El servicio se presta de manera continua, con buena cobertura y una accesibilidad favorable para los residentes. | |
| **8. TERRENO** | **FRENTE** | | **FONDO** | | **ÁREA** | |
| | 19.4 | | 15.2 | | 398 | |
| | **FORMA** | | | | | |
| | **REGULAR** | | | | | |
| | **IRREGULAR** | | x | | | |
| | **ESQUINERO** | | x | | | |
| | **MEDIANERO** | | | | | |
| | **TOPOGRAFÍA** | | | | | |
| | El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | | | | | |
| **9. CONSTRUCCIÓN** | **ÁREA CONSTRUIDA** | 316.7 | **VETUSTEZ** | 66 | **No. DE PISOS** | 1 |
| | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** | | Regular | | | |
| | **ESTRUCTURA** | Muros de carga en adobe. | | | | |
| | **MUROS** | Adobe con acabado en revoque y pintura. | | | | |
| | **FACHADA** | Revoque y pintura, con carpintería en madera. | | | | |
| | **CUBIERTA** | Estructura en madera con cubierta en teja de barro. | | | | |
| **10. SERVICIOS PÚBLICOS** | **SIN** | | **INCOMPLETOS** | | **AUSENTES** | |
| | | | x | | | |
| | **BÁSICOS** | | **COMPLEMENTARIOS** | | | |
| | | | | | | |
| **11. NORMATIVIDAD** | Para la información normativa aplicable al inmueble, remítase a la hoja "FICHA_NORMA" del presente archivo de Excel. | | | | | |
| **12. ALCANCE DE LA VALUACIÓN** | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».<br><br>En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un avalúo con fines comerciales, financieros, tributarios o judiciales. | | | | | |
| **13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS DE LA VALUACIÓN** | Hipótesis y condiciones restrictivas de la valuación: Para la realización del presente estudio se analizaron los aspectos económicos, jurídicos, físicos y de normatividad urbana que inciden en la determinación del valor comercial del inmueble. Estos factores permitieron establecer criterios de comparación con inmuebles de características similares dentro del mercado inmobiliario.<br><br>Asimismo, se tuvo en consideración la condición del predio como Bien de Interés Cultural (BIC), en atención a las restricciones y obligaciones derivadas de su declaratoria. Esta condición constituye una carga urbanística que influye en su potencial de uso, intervención y comercialización, por lo que fue incorporada como un factor relevante en el proceso de valuación. | | | | | |

| **14. METODOLOGÍAS EMPLEADAS** | **MERCADO (TERRENO)** | **COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (CONSTRUCCIÓN)** | **RENTA** | **RESIDUAL** |
|---|---|---|---|---|
| | Artículo 1°. - (Resolución 620 de 2008): Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al | Artículo 3°. - (Resolución 620 de 2008): Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy. | N/A | N/A |
| | **Nota:** En atención a lo establecido en el artículo 39 de la Resolución 0941 de 2026 del IGAC, y considerando que la visita técnica y el levantamiento de la información que sustentan el presente informe fueron realizados con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva metodología valuatoria, el presente avalúo se desarrolla y sustenta conforme a las metodologías, procedimientos y lineamientos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, normativa aplicable al momento de la realización de dichas actuaciones. En consecuencia, los análisis, cálculos, tratamiento de la información y resultados consignados en el presente informe corresponden al marco metodológico vigente para la fecha en que fueron obtenidos los insumos que sirven de fundamento al avalúo, en concordancia con el régimen de transitoriedad previsto en la Resolución 0941 de 2026. | | |
| **15. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR** | El sector Egipto presenta perspectivas de valorización favorables en el mediano y largo plazo, impulsadas por su localización estratégica dentro del centro histórico de Bogotá y por los procesos de recuperación urbana que se han venido desarrollando en la zona. Su cercanía a equipamientos institucionales, culturales, educativos y turísticos, así como a importantes corredores de movilidad, fortalece su atractivo para usos residenciales, comerciales y turísticos. | | | |

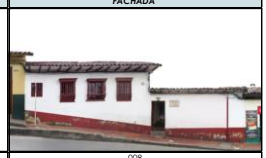
**16. VALUACIÓN**

| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREA (M2)** | **VALOR UNITARIO ($/m2)** | **SUBTOTAL ($)** |
|---|---|---|---|
| **CONSTRUCCIÓN** | 316,7 | $ 816.000,00 | $ 258.427.200 |
| **TERRENO** | 398 | $ 2.074.000,00 | $ 825.452.000 |
| | | **VALOR TOTAL** | **$ 1.083.879.200** |
| **VALOR EN LETRAS** | **MIL OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.** | | |

**UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS**
**FACULTAD DE INGENIERIA**
**INGENIERIA CATASTRAL Y GEODESIA**
**NORMA URBANISTICA PREDIO 003105006078**

| | |
|---|---|
| VIVIANA PATIÑO FANDIÑO | COD. 20201025170 |
| KAREN TATIANA SALAMANCA VELASQUEZ | COD. 20202025108 |

***FICHA VALUATORIA***

| *DELIMITACION DEL LOTE* | *ENTORNO* | *FACHADA* |
|---|---|---|
|  |  |  |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. SOLICITANTE** | Universidad Distrital Francisco José de Caldas | | No. Avalúo | 008 | |
| **2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN** | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».<br><br>En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya | | | | | |
| **3. FECHAS DE ESTUDIO** | **FECHA VISITA** | 1/7/2026 | **FECHA INFORME** | | **FECHA APLICACIÓN** |
| **4. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR** | **BASE DE VALUACIÓN** | La base de la valuación es la determinación del valor comercial más probable que sería alcanzado en un intercambio hipotético en un mercado libre y abierto y consiste en la estimación del valor de mercado. | | | |
| | **DEFINICIÓN DE MERCADO** | Precio más probable por el cual podría ser negociado, en la fecha de la valuación, entre un comprador y un vendedor debidamente informados, que actúan de manera libre, prudente y sin coacción, dentro de un mercado abierto y tras un proceso adecuado de comercialización. | | | |
| **5. DERECHOS DE PROPIEDAD** | Se asume que existen derechos de propiedad vigentes y reconocidos sobre el inmueble objeto de valuación, pero no se describirán en este informe por considerar que dichos datos son poco pertinentes de acuerdo con el propósito de la valuación descrito en el presente informe. | | | | |
| **6. UBICACIÓN** | **PAÍS DE UBICACIÓN** | **DEPARTAMENTO** | **CIUDAD** | **UPL** | **SECTOR CATASTRAL** | **DIRECCIÓN** |
| | Colombia | Cundinamarca | Bogotá D.C. | 22. Centro Histórico | Egipto | CL 12 0 25 |
| **7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR** | **DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN** | | | | | **USOS PREDOMINANTES DEL** |
| | **NORTE** | **SUR** | **ORIENTE** | **OCCIDENTE** | | |
| | Sector Catastral La | Sector catastral Belén | Sector catastral San Francisco Rural | Sector catastral Centro administrativo | | Residencial |
| | **ACCESO VIAL** | | | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** | | |
| | **NORTE** | **SUR** | **ORIENTE** | **OCCIDENTE** | Pavimentadas y se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento | |
| | Calle 12 | Calle 11 | Carrera 1 | Carrera | | |
| | **INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR** | | | | | |
| | **ANDENES Y SARDINELES** | | **ALUMBRADO PÚBLICO** | | **ZONAS VERDES** | |
| | Todas las vías que conforman la red vial del sector cuentan con andenes y sardineles suficientes y en buen estado de conservación y mantenimiento. | | El sector cuenta con alumbrado suficiente en buen estado de mantenimiento. | | Las zonas verdes del sector se concentran en parques recreativos, parques zonales y locales, separadores verdes, entre otros. | |
| | **TOPOGRAFÍA** | | **ESTRATIFICACIÓN** | | **SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO** | |
| | El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | | El sector se encuentra clasificado como estrato dos (2), reglamentada mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994. | | El sector cuenta con una adecuada oferta de transporte público, conformada por el servicio de taxis y las rutas del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá (SITP), las cuales permiten una conexión eficiente con diferentes sectores de la ciudad. El servicio se presta de manera continua, con buena cobertura y una accesibilidad favorable para los residentes | |
| **8. TERRENO** | **FRENTE** | | **FONDO** | | **ÁREA** | |
| | 16,4 | | 16,9 | | 183,4 | |
| | **FORMA** | | | | | |
| | **REGULAR** | | | | | |
| | **IRREGULAR** | | X | | | |
| | **ESQUINERO** | | | | | |
| | **MEDIANERO** | | X | | | |
| | **TOPOGRAFÍA** | | | | | |
| | El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | | | | | |
| **9. CONSTRUCCIÓN** | **ÁREA CONSTRUIDA** | 137 | **VETUSTEZ** | 81 | **No. DE PISOS** | 1 |
| | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** | | Regular | | | |
| | **ESTRUCTURA** | Muros de carga de adobe y ladrillo con acabado de pañete y pintura. | | | | |
| | **MUROS** | Muros de carga de adobe y ladrillo con acabado de pañete y pintura. | | | | |
| | **FACHADA** | La fachada consta de un cuerpo con altura diferencial debido a la pendiente del terreno, con zócalo pintado, 3 vanos rectangulares de ventana con carpintería de madera tipo pecho de paloma y un vano de acceso al occidente. | | | | |
| | **CUBIERTA** | Cubierta a un agua en teja de barro con estructura en madera. Carpintería de madera y metal, una de las ventanas es tipo pecho de paloma con rejas en forjado de hierro que sobresalen. | | | | |
| **10. SERVICIOS PÚBLICOS** | **SIN** | | **INCOMPLETOS** | | **AUSENTES** | |
| | | | X | | | |
| | **BÁSICOS** | | **COMPLEMENTARIOS** | | | |
| | | | | | | |
| **11. NORMATIVIDAD** | Para la información normativa aplicable al inmueble, remítase a la hoja "FICHA_NORMA" del presente archivo de Excel. | | | | | |
| **12. ALCANCE DE LA VALUACIÓN** | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».<br><br>En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un avalúo con fines comerciales, financieros, tributarios o judiciales. | | | | | |
| **13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS DE LA VALUACIÓN** | Para la realización del presente estudio se analizaron los aspectos económicos, jurídicos, físicos y de normatividad urbana que inciden en la determinación del valor comercial del inmueble. Estos factores permitieron establecer criterios de comparación con inmuebles de características similares dentro del mercado inmobiliario.<br><br>Asimismo, se tuvo en consideración la condición del predio como Bien de Interés Cultural (BIC), en atención a las restricciones y obligaciones derivadas de su declaratoria. Esta condición constituye una carga urbanística que influye en su potencial de uso, intervención y comercialización, por lo que fue incorporada como un factor relevante en el proceso de valuación. | | | | | |
| **14. METODOLOGÍAS EMPLEADAS** | **MERCADO (TERRENO)** | **COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (CONSTRUCCIÓN)** | **RENTA** | **RESIDUAL** | | |
| | Artículo 1º. - (Resolución 620 de 2008): Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. | Artículo 3º. - (Resolución 620 de 2008): Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy. | N/A | N/A | | |
| | **Nota:** En atención a lo establecido en el artículo 59 de la Resolución 0941 de 2026 del IGAC, y considerando que la visita técnica y el levantamiento de la información que sustentan el presente informe fueron realizados con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva metodología valuatoria, el presente avalúo se desarrolla y sustenta conforme a las metodologías, procedimientos y lineamientos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, normativa aplicable al momento de la realización de dichas actuaciones. En consecuencia, los análisis, cálculos, tratamiento de la información y resultados consignados en el presente informe corresponden al marco metodológico vigente para la fecha en que fueron obtenidos los insumos que sirven de fundamento al avalúo, en concordancia con el régimen de transitoriedad prevista en la Resolución 0941 de 2026. | | | | | |
| **15. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR** | El sector Egipto presenta perspectivas de valorización favorables en el mediano y largo plazo, impulsadas por su localización estratégica dentro del centro histórico de Bogotá y por los procesos de recuperación urbana que se han venido desarrollando en la zona. Su cercanía a equipamientos institucionales, culturales, educativos y turísticos, así como a importantes corredores de movilidad, fortalece su atractivo para usos residenciales, comerciales y turísticos. | | | | | |

**16. VALUACIÓN**

| DESCRIPCIÓN | ÁREA (M2) | VALOR UNITARIO ($/m2) | SUBTOTAL ($) |
|---|---|---|---|
| CONSTRUCCIÓN | 137 | $ 1.037.000,00 | $ 142.069.000 |
| TERRENO | 183,4 | $ 2.064.000,00 | $ 378.537.600 |
| | | **VALOR TOTAL** | **$ 520.606.600** |
| **VALOR EN LETRAS** | **QUINIENTOS VEINTE MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE** | | |

**UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**

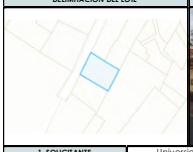
**FACULTAD DE INGENIERÍA**

**INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA**

**NORMA URBANÍSTICA PREDIO 003105006067**

| VIVIANA PATIÑO FANDIÑO | CÓD. 20201025170 |
|---|---|
| KAREN TATIANA SALAMANCA VELÁSQUEZ | CÓD. 20202025108 |

**FICHA VALUATORIA**

| DELIMITACIÓN DEL LOTE | ENTORNO | FACHADA |
|---|---|---|
|  |  |  |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **1. SOLICITANTE** | Universidad Distrital Francisco José de Caldas | No. Avalúo | 007 |

**2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN**

El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. FECHAS DE ESTUDIO** | **FECHA VISITA** | 1/07/2026 | **FECHA INFORME** | **FECHA APLICACIÓN** | |

| | | |
|---|---|---|
| **4. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR** | **BASE DE VALUACIÓN** | La base de la valuación es la determinación del valor comercial más probable que sería alcanzado en un intercambio hipotético en un mercado libre y abierto y consiste en la estimación del valor de mercado. |
| | **DEFINICIÓN DE MERCADO** | Precio más probable por el cual podría ser negociado, en la fecha de la valuación, entre un comprador y un vendedor debidamente informados, que actúan de manera libre, prudente y sin coacción, dentro de un mercado abierto y tras un proceso adecuado de comercialización. |

| | |
|---|---|
| **5. DERECHOS DE PROPIEDAD** | Se asume que existen derechos de propiedad vigentes y reconocidos sobre el inmueble objeto de valuación, pero no se describirán en este informe por considerar que dichos datos son poco pertinentes de acuerdo con el propósito de la valuación descrito en el presente informe. |

**6. UBICACIÓN**

| PAÍS DE UBICACIÓN | DEPARTAMENTO | CIUDAD | UPL | SECTOR CATASTRAL | DIRECCIÓN |
|---|---|---|---|---|---|
| Colombia | Cundinamarca | Bogotá D.C. | 22. Centro Histórico | Egipto | CL 12 0 53 |

**7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR**

**DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

| NORTE | SUR | ORIENTE | OCCIDENTE | USOS PREDOMINANTES DEL |
|---|---|---|---|---|
| Secto Catastral La Catedral | Sectores catastrales El Guavio y Belén | Sector catastral San Francisco Rural | Sector catastral Centro administrativo | Residencial |

**ACCESO VIAL**

| NORTE | SUR | ORIENTE | OCCIDENTE | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|---|---|---|
| Calle 12 | N.A. | N.A. | N.A. | Pavimentadas y se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento |

**INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR**

| ANDENES Y SARDINELES | ALUMBRADO PÚBLICO | ZONAS VERDES |
|---|---|---|
| Todas las vías que conforman la red vial del sector cuentan con andenes y sardineles suficientes y en buen estado de conservación y mantenimiento | El sector cuenta con alumbrado suficiente en buen estado de mantenimiento. | Las zonas verdes del sector se concentran en parques recreativos, parques zonales y locales, separadores verdes, entre otros |

| TOPOGRAFÍA | ESTRATIFICACIÓN | SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO |
|---|---|---|
| El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | El sector se encuentra clasificado como estrato dos (2), reglamentada mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994. | El sector cuenta con una adecuada oferta de transporte público, conformada por el servicio de taxis y las rutas del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá (SITP), las cuales permiten una conexión eficiente con diferentes sectores de la ciudad. El servicio se presta de manera continua, con buena cobertura y una accesibilidad favorable para los residentes |

**8. TERRENO**

| FRENTE | FONDO | ÁREA |
|---|---|---|
| 9 | 12,4 | 110,7 |

**FORMA**

| | |
|---|---|
| REGULAR | |
| IRREGULAR | x |
| ESQUINERO | |
| MEDIANERO | x |

**TOPOGRAFÍA**

El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%.

**9. CONSTRUCCIÓN**

| ÁREA CONSTRUIDA | 109,2 | VETUSTEZ | 76 | No. DE PISOS | 1 |
|---|---|---|---|---|---|

| ESTADO DE CONSERVACIÓN | Regular |
|---|---|
| ESTRUCTURA | Muros de carga. |
| MUROS | Mampostería con acabado en revoque y pintura. |
| FACHADA | Revoque y pintura, con carpintería en madera y metal. |
| CUBIERTA | Cubierta a un agua en teja de fibrocemento. |

**10. SERVICIOS PÚBLICOS**

| SIN | INCOMPLETOS | AUSENTES |
|---|---|---|
| | X | |

| BÁSICOS | COMPLEMENTARIOS |
|---|---|
| | |

| | |
|---|---|
| **11. NORMATIVIDAD** | Para la información normativa aplicable al inmueble, remítase a la hoja "FICHA_NORMA" del presente archivo de Excel. |
| **12. ALCANCE DE LA VALUACIÓN** | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».<br><br>En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el cual busca determinar la viabilidad del reúso adaptativo y la transformación de residencias en inmuebles objeto de estudio, dicho aspecto incide en la determinación del valor comercial del inmueble. Estos factores permitieron establecer criterios de comparación con inmuebles de características similares dentro del mercado inmobiliario.<br><br>Asimismo, se tuvo en consideración la condición del predio como Bien de Interés Cultural (BIC), en atención a las restricciones y obligaciones derivadas de su declaratoria. Esta condición constituye una carga urbanística que influye en su potencial de uso, intervención y comercialización, por lo cual fue incorporada como un factor relevante en el proceso de valuación. |
| **13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS DE LA VALUACIÓN** | Para la determinación del valor comercial del inmueble, se consideró la hipótesis de que el predio se encuentra libre de gravámenes, limitaciones o afectaciones que puedan restringir su libre comercialización, salvo aquellas derivadas de su condición de Bien de Interés Cultural (BIC). |

**14. METODOLOGÍAS EMPLEADAS**

| MERCADO (TERRENO) | COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (CONSTRUCCIÓN) | RENTA | RESIDUAL |
|---|---|---|---|
| Artículo 1°.- (Resolución 620 de 2008): Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo | Artículo 3°. - (Resolución 620 de 2008): Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy. | N/A | N/A |

**Nota:** En atención a lo establecido en el artículo 59 de la Resolución 0941 de 2026 del IGAC, y considerando que la visita técnica y el levantamiento de la información que sustentan el presente informe fueron realizados con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva metodología valuatoria, el presente avalúo se desarrolla y sustenta conforme a las metodologías, procedimientos y lineamientos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, normativa aplicable al momento de la realización de dichas actuaciones. En consecuencia, los análisis, cálculos, tratamiento de la información y resultados consignados en el presente informe corresponden al marco metodológico vigente para la fecha en que fueron obtenidos los insumos que sirven de fundamento al avalúo, en concordancia con el régimen de transitoriedad previsto en la Resolución 0941 de 2026.

| | |
|---|---|
| **15. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR** | El sector Egipto presenta perspectivas de valorización favorables en el mediano y largo plazo, impulsadas por su localización estratégica dentro del centro histórico de Bogotá y por los procesos de recuperación urbana que se han venido desarrollando en la zona. Su cercanía a equipamientos institucionales, culturales, educativos y turísticos, así como a importantes corredores de movilidad, fortalece su atractivo para usos residenciales, comerciales y turísticos. |

**16. VALUACIÓN**

| DESCRIPCIÓN | ÁREA (M2) | VALOR UNITARIO ($/m2) | SUBTOTAL ($) |
|---|---|---|---|
| CONSTRUCCION | 109,2 | $ 1.026.000,00 | $ 112.039.200 |
| TERRENO | 110,7 | $ 2.102.000,00 | $ 232.691.400 |
| | | VALOR TOTAL | $ 344.730.600 |

| | |
|---|---|
| **VALOR EN LETRAS** | **TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.** |

**UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**

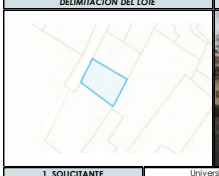
**FACULTAD DE INGENIERÍA**

**INGENIERÍA CATASTRAL Y GEODESIA**

**NORMA URBANÍSTICA PREDIO 003105006066**

| | |
|---|---|
| **VIVIANA PATIÑO FANDIÑO** | **CÓD. 20201025170** |
| **KAREN TATIANA SALAMANCA VELÁSQUEZ** | **CÓD. 20202025108** |

***FICHA VALUATORIA***

| ***DELIMITACIÓN DEL LOTE*** | ***ENTORNO*** | ***FACHADA*** |
|---|---|---|
|  |  |  |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. SOLICITANTE** | Universidad Distrital Francisco José de Caldas | | **No. Avalúo** | 006 | |
| **2. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN** | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».<br><br>En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la | | | | | |
| **3. FECHAS DE ESTUDIO** | **FECHA VISITA** | 1/07/2026 | **FECHA INFORME** | | **FECHA APLICACIÓN** |
| **4. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR** | **BASE DE VALUACIÓN** | La base de la valuación es la determinación del valor comercial más probable que sería alcanzado en un intercambio hipotético en un mercado libre y abierto y consiste en la estimación del valor de mercado. | | | |
| | **DEFINICIÓN DE MERCADO** | Precio más probable por el cual podría ser negociado, en la fecha de la valuación, entre un comprador y un vendedor debidamente informados, que actúan de manera libre, prudente y sin coacción, dentro de un mercado abierto y tras un proceso adecuado de comercialización. | | | |
| **5. DERECHOS DE PROPIEDAD** | Se asume que existen derechos de propiedad vigentes y reconocidos sobre el inmueble objeto de valuación, pero no se describirán en este informe por considerar que dichos datos son poco pertinentes de acuerdo con el propósito de la valuación descrito en el presente informe. | | | | |

**6. UBICACIÓN**

| **PAÍS DE UBICACIÓN** | **DEPARTAMENTO** | **CIUDAD** | **UPL** | **SECTOR CATASTRAL** | **DIRECCIÓN** |
|---|---|---|---|---|---|
| Colombia | Cundinamarca | Bogotá D.C. | 22. Centro Histórico | Egipto | CL 12 0 53 IN 4 |

**7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR**

**DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

| **NORTE** | **SUR** | **ORIENTE** | **OCCIDENTE** | **USOS PREDOMINANTES DEL** |
|---|---|---|---|---|
| Sector Catastral La Catedral | Sectores catastrales El Guavio y Belén | Sector catastral San Francisco Rural | Sector catastral Centro administrativo | Residencial |

**ACCESO VIAL**

| **NORTE** | **SUR** | **ORIENTE** | **OCCIDENTE** |
|---|---|---|---|
| Calle 12 | N.A. | N.A. | N.A. |

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Pavimentadas y se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento

**INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR**

| **ANDENES Y SARDINELES** | **ALUMBRADO PÚBLICO** | **ZONAS VERDES** |
|---|---|---|
| Todas las vías que conforman la red vial del sector cuentan con andenes y sardineles suficientes y en buen estado de conservación y mantenimiento. | El sector cuenta con alumbrado suficiente en buen estado de mantenimiento. | Las zonas verdes del sector se concentran en parques recreativos, parques zonales y locales, separadores verdes, entre otros. |
| **TOPOGRAFÍA** | **ESTRATIFICACIÓN** | **SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO** |
| El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%. | El sector se encuentra clasificado como estrato dos (2), reglamentada mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica | El sector cuenta con una adecuada oferta de transporte público, conformada por el servicio de taxis y las rutas del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá (SITP), las cuales |

**8. TERRENO**

| **FRENTE** | **FONDO** | **ÁREA** |
|---|---|---|
| 9 | 12,4 | 100,5 |

**FORMA**

| | |
|---|---|
| **REGULAR** | |
| **IRREGULAR** | x |
| **ESQUINERO** | |
| **MEDIANERO** | x |

**TOPOGRAFÍA**

El sector cuenta con topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%.

**9. CONSTRUCCIÓN**

| **ÁREA CONSTRUIDA** | 86,8 | **VETUSTEZ** | 81 | **No. DE PISOS** | 1 |
|---|---|---|---|---|---|

| **ESTADO DE CONSERVACIÓN** | Regular |
|---|---|
| **ESTRUCTURA** | El sistema estructural es de muros de carga en ladrillo con acabado de revoque y pintura en el interior del inmueble, |
| **MUROS** | Mampostería con acabado en revoque y pintura. |
| **FACHADA** | El perfil de la fachada es irregular debido a la pendiente del terreno, esta es de ladrillo a la vista con un zócalo de revoque y pintura, y remata en un ático modulado por machones con cornisa de diente de perro. |
| **CUBIERTA** | Cubierta inclinada en teja de fibrocemento. |

**10. SERVICIOS PÚBLICOS**

| **SIN** | **INCOMPLETOS** | **AUSENTES** |
|---|---|---|
| | X | |

| **BÁSICOS** | **COMPLEMENTARIOS** |
|---|---|
| | |

| | |
|---|---|
| **11. NORMATIVIDAD** | Para la información normativa aplicable al inmueble, remítase a la hoja "FICHA_NORMA" del presente archivo de Excel. |
| **12. ALCANCE DE LA VALUACIÓN** | El presente avalúo del bien inmueble se realiza con fines exclusivamente investigativos y académicos, en el marco del proyecto de investigación titulado «El reúso adaptativo como estrategia de revitalización del tejido urbano de La Candelaria: análisis de su incidencia en los Bienes de Interés Cultural (BIC) de niveles de intervención 2, 3 y 4, bajo el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), adoptado mediante la Resolución 092 de 2023, en el sector delimitado por la calle 12B al norte, la calle 7 al sur, la carrera 4 al occidente y la avenida Circunvalar al oriente».<br><br>En consecuencia, la presente valuación tiene como propósito servir de insumo para el desarrollo del proyecto de investigación, el análisis de la viabilidad del reúso adaptativo y la evaluación de su incidencia en los inmuebles objeto de estudio, sin que constituya un avalúo con fines comerciales, financieros, tributarios o judiciales. |
| **13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS DE LA VALUACIÓN** | Para la realización del presente estudio se analizaron los aspectos económicos, jurídicos, físicos y de normatividad urbana que inciden en la determinación del valor comercial del inmueble. Estos factores permitieron establecer criterios de comparación con inmuebles de características similares dentro del mercado inmobiliario.<br><br>Asimismo, se tuvo en consideración la condición del predio como Bien de Interés Cultural (BIC), en atención a las restricciones y obligaciones derivadas de su declaratoria. Esta condición constituye una carga urbanística que influye en su potencial de uso, intervención y comercialización, por lo que fue incorporada como un factor relevante en el proceso de valuación. |

**14. METODOLOGÍAS EMPLEADAS**

| **MERCADO (TERRENO)** | **COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (CONSTRUCCIÓN)** | **RENTA** | **RESIDUAL** |
|---|---|---|---|
| Artículo 1°. - (Resolución 620 de 2008): Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de | Artículo 3°. - (Resolución 620 de 2008): Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy. | N/A | N/A |

**Nota:** En atención a lo establecido en el artículo 59 de la Resolución 0941 de 2026 del IGAC, y considerando que la visita técnica y el levantamiento de la información que sustentan el presente informe fueron realizados con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva metodología valuatoria, el presente avalúo se desarrolla y sustenta conforme a las metodologías, procedimientos y lineamientos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, normativa aplicable al momento de la realización de dichas actuaciones. En consecuencia, los análisis, cálculos, tratamiento de la información y resultados consignados en el presente informe corresponden al marco metodológico vigente para la fecha en que fueron obtenidos los insumos que sirven de fundamento al avalúo, en concordancia con el régimen de transitoriedad previsto en la Resolución 0941 de 2026.

| | |
|---|---|
| **15. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL SECTOR** | El sector Egipto presenta perspectivas de valorización favorables en el mediano y largo plazo, impulsadas por su localización estratégica dentro del centro histórico de Bogotá y por los procesos de recuperación urbana que se han venido desarrollando en la zona. Su cercanía a equipamientos institucionales, culturales, educativos y turísticos, así como a importantes corredores de movilidad, fortalece su atractivo para usos residenciales, comerciales y turísticos. |

**16. VALUACIÓN**

| **DESCRIPCIÓN** | **ÁREA (M2)** | **VALOR UNITARIO ($/m2)** | **SUBTOTAL ($)** |
|---|---|---|---|
| **CONSTRUCCIÓN** | 86,8 | $ 1.411.000,00 | $ 122.474.800 |
| **TERRENO** | 100,5 | $ 2.102.000,00 | $ 211.251.000 |
| | | **VALOR TOTAL** | $ 333.725.800 |

| | |
|---|---|
| **VALOR EN LETRAS** | **TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.** |