UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS

ZONAS HOMOGENEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS DEL SUELO DE LOS PREDIOS DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE LA SEGUNDA LÍNEA DEL METRO DE BOGOTÁ (L2MB) PARA LA TERCERA ESTACIÓN (E3)

Por:

LIBARDO GUTIÉRREZ ROBAYO

Ingeniero Catastral y Geodesta

Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Facultad de Ingeniería

Especialización de Avalúos

Bogotá D.C. 2025

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS

Por:

LIBARDO GUTIÉRREZ ROBAYO

Ingeniero Catastral y Geodesta

Proyecto

Tutor: Edwin Robert Pérez Carvajal

Ingeniero Catastral y Geodesta

Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Facultad de Ingeniería

Especialización de Avalúos

Bogotá D.C. 2025

Contenido

1. Introducción 5

2. Objetivos 6

2.1 Generales 6

2.2 Específicos 6

3. Justificación 6

4. Marco Contractual 8

4.1 Marco Espacial 8

4.1.1 Localidad de Engativá 10

4.1.2 Localidad de Barrios unidos 11

4.2. Marco temporal 11

4.3 Marco normativo 12

5. Metodología 13

5.1 Actividades 13

5.2 Flujograma 14

5.3 Organigrama 14

5.3 Presupuesto 15

6. Entregables 15

7. Desarrollo 16

7.1 Resultados 16

8. Calculo conjunto residencial Metrópolis (PH) 25

9. Conclusiones 28

10. Bibliografía 30

11. Anexos 31

12.1Tabla de Oferta por Barrios: 31

12.2Tabla de Oferta por Zonas por actividad: 31

12.3Tabla porcentajes construcción para variaciones de tipo de zonas Alto Medio y Bajo..... 31

12.4Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas versión 3 IGAC 32

12.5Información de las ofertas 64 ofertas iniciales 34

12.6Cálculos y fuentes de ofertas 38

12.7Tratamiento Estadístico posterior a la depuración de ofertas 41

12.8Tratamiento Estadístico ofertas Conjunto Residencial Metropolis PH 44

1. Introducción

En el contexto urbano contemporáneo, la inversión en infraestructura es un aspecto clave en el desarrollo y la transformación de las ciudades. Un ejemplo destacado de esta dinámica es la construcción de la Primera Línea del Metro de Bogotá en adelante PLMB, un proyecto de infraestructura vial de gran magnitud que promete no solo mejorar la movilidad de la ciudad, sino también influir en el valor de los inmuebles beneficiados por el proyecto.

De esta manera, este trabajo se enfoca en la generación de valores de referencia en 2024 dentro de la zona de influencia de la Segunda Línea del Metro de Bogotá en adelante (L2MB), tras el anuncio de su adjudicación y construcción. Este análisis permitirá, en el futuro, evaluar el impacto de la obra en los valores de los inmuebles una vez se encuentre finalizada.

Para comprender este fenómeno, fue necesario el apoyo de diferentes enfoques de las bases teóricas y antecedentes actuales mediante estudios similares desarrollados en ciudades de otros países donde ya se han ejecutado proyectos de esta envergadura, y para el caso de Colombia el impactó que generó el Metro de Medellín inaugurado en 1995.

Para citar un ejemplo, diversos estudios han documentado el impacto del Metro de Medellín en el valor de las propiedades inmuebles en su área de influencia. Un estudio realizado por Urba-Metro (Urba_Metro, 2006), evidenció que los precios de las viviendas aumentaron en promedio un 100% en los primeros 10 años posteriores a la construcción de una estación del Metro.

Este incremento se atribuye a diversos factores, como la mayor accesibilidad a diferentes zonas de la ciudad, la mejora en la calidad del entorno urbano y la percepción de mayor valor de las zonas cercanas a Sistemas Masivos de Transporte como el Metro.

Sin embargo, es importante resaltar que la construcción de la L2MB no tiene precedentes en el país, en cuanto a que su construcción a diferencia de lo desarrollado hasta el día de hoy, se plantea construirla con 11 estaciones, 10 de estas subterráneas.

2. Objetivos

2.1 Generales

Identificar los valores de referencia de los inmuebles en 2024 en el área de influencia de la construcción de la ESTACIÓN (3) de la L2MB.

2.2 Específicos

Aplicar las metodologías actuales para la estimación de los valores de los inmuebles dentro del área de influencia de la L2MB en su ESTACIÓN (3), conforme a la normatividad existente en Colombia para avalúos de inmuebles.

Identificar y evaluar las principales variables que afectan la formación del valor de los inmuebles dentro del área de estudio.

Analizar el mercado de la tierra en la zona de estudio, enfocándose en las áreas directamente influenciadas por la construcción del L2MB.

3. Justificación

Bogotá siendo la capital de nuestro país, es la ciudad que más concentra cantidad de personas (Departamento Administrativo Nacional de Estadística, 2023) con una población estimada de 8.378.000 habitantes para el año 2023.

Adicionalmente a los procesos normales de crecimiento de las tasas de la natalidad de la población de una metrópolis, esta cifra se debe en cierta medida a diversos factores como los procesos de migración, de orden nacional e incluso internacional de personas que aspiran a mejor

calidad de vida, en contraste con la situación económica y social de sus lugares de origen.

Está suma de aspectos hace que se aumente y densifique la población de la ciudad que a su vez incrementa la demanda de la prestación de servicios públicos para satisfacer necesidades básicas, como agua, luz, alcantarillado, seguridad, servicios de salud, educación entre otros; y especialmente el tema que será parte del presente trabajo, servicios de transporte.

En ese sentido, muchas de las personas que trabajan necesitan desplazarse a distintos puntos de la ciudad a lo largo del día, (Gonzalez, 2015) algunos con el poder adquisitivo para comprar un automotor, otros utilizan bicicleta y pueden movilizarse por las ciclo rutas de la ciudad y otro sector de la población acude al servicio de transporte público.

Sin embargo, la disparidad en los tiempos de viaje entre diferentes momentos del día evidencia un panorama complejo para la movilidad urbana. Al comparar los tiempos de desplazamiento entre una hora de la madrugada (cuando la mayoría de las personas duermen) y el rango más congestionado de la hora pico, las variaciones pueden ser abismales, desde unos pocos minutos hasta horas enteras.

Aunque la Alcaldía Mayor de Bogotá ha mantenido las medidas de Pico y Placa para restringir el número de automotores en ciertos días de la semana, esta alternativa no resulta ser suficiente por si sola, tanto es así, que el alcalde ha propuesto extender la medida no solamente de lunes a viernes sino también los sábados. (Mercado, 2024).

En ese sentido, buena parte de las esperanzas de los residentes de Bogotá, ni siquiera para solucionar, pero si para mejorar la movilidad dentro de la capital se enfocan a la construcción de la PLMB y L2MB, proyectos sin precedentes para la ciudad.

Imaginar un sistema de transporte masivo como la L2MB, que no dependa de la cantidad de tráfico presente en la actual malla vial urbana de la ciudad y que transporte según proyecciones 50.000 pasajeros hora en cada sentido (AS, 2023) crea inevitablemente expectativas a la ciudadanía, que pueden influir en la demanda de inmuebles en el área de influencia de la obra de infraestructura de transporte.

Con base en lo expuesto, se propone establecer valores de referencia de los inmuebles en el área de influencia de la Segunda Línea del Metro de Bogotá (L2MB) en el caso particular de la ESTACIÓN (3), tras el anuncio de su construcción. Estos valores servirán para comparar los actuales con los futuros, lo que permitirá analizar el impacto de esta obra en los precios de los inmuebles. Además, este estudio puede ser un punto de partida para residentes y propietarios de inmuebles afectados por la L2MB, orientándolos en las negociaciones con la empresa Metro de Bogotá S.A.

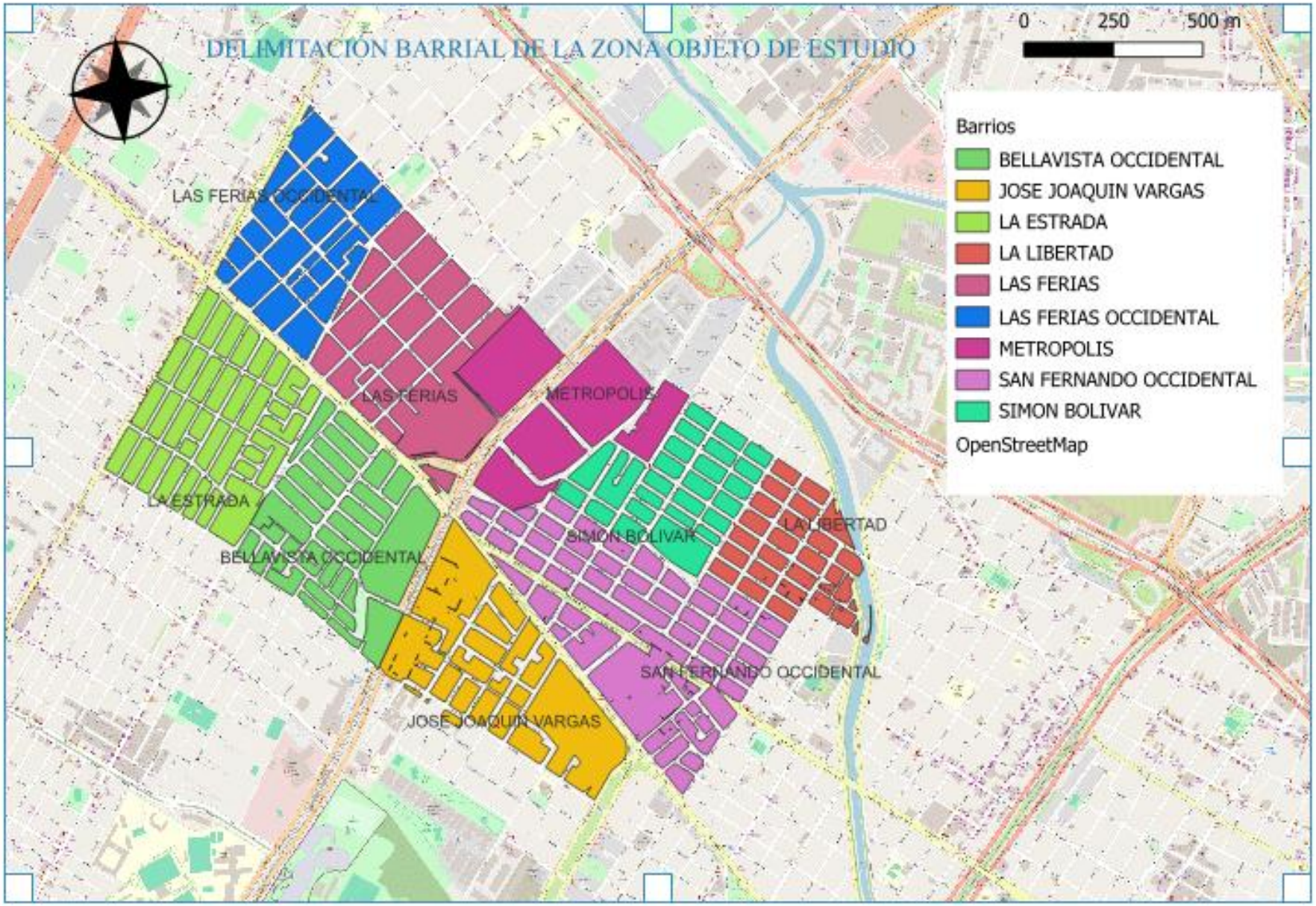
4. Marco Contractual

4.1 Marco Espacial

La segunda línea del Metro de Bogotá, que mejorará la vida de aproximadamente 2,5 millones de personas, unirá las localidades de Suba y Engativá con el corazón de la ciudad. Este gran proyecto abarcará 15,5 kilómetros y contará con 11 estaciones, de las cuales 10 estarán bajo tierra. Según lo planeado, se pondrán en funcionamiento 25 trenes, cada uno con espacio para 1.800 pasajeros (https://bogota.gov.co, 2023).

En este estudio, el área de análisis se ubica en la ESTACIÓN (3), más exactamente en la calle 72 con carrera 68 e incluye un radio alrededor de 750 m a la redonda.

La zona de trabajo se ubica en las localidades de Engativá y Barrios Unidos. Ver Anexo1.


DELIMITACIÓN BARRIAL DE LA ZONA OBJETO DE ESTUDIO
0
250
500 m
Barrios
BELLAVISTA OCCIDENTAL
JOSE JOAQUIN VARGAS
LA ESTRADA
LA LIBERTAD
LAS FERIAS
LAS FERIAS OCCIDENTAL
METROPOLIS
SAN FERNANDO OCCIDENTAL
SIMON BOLIVAR
OpenStreetMap
LAS FERIAS OCCIDENTAL
LAS FERIAS
METROPOLIS
LA ESTRADA
BELLAVISTA OCCIDENTAL
SIMON BOLIVAR
LA LIBERTAD
SAN FERNANDO OCCIDENTAL
JOSE JOAQUIN VARGAS

4.1.1 Localidad de Engativá

Fuente: https://www.bogotaabierta.gov.co/participate/queremos-saber-tus-ideas-para-hacer-de-engativa-una-upl-de-15-y-30-minutos

Engativá está ubicada en el noroeste de Bogotá, rodeada de varios puntos clave que definen sus límites. Por el norte, el río Juan Amarillo la separa de Suba, mientras que, hacia el este, la Avenida 68, marca el límite con Barrios Unidos. Hacia el sur, la Autopista El Dorado, y el antiguo camino a Engativá la dividen de Fontibón. Finalmente, al oeste, el Río Bogotá actúa como frontera natural de esta localidad.

4.1.2 Localidad de Barrios unidos

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado, SDP.

El área de Barrios Unidos está delimitada al norte por la calle 100, al oeste por la Avenida Carrera 68, al este por la Avenida Caracas y la Autopista Norte, y al sur por la calle 63.

4.2. Marco temporal

Se plantea realizar el presente estudio desde el mes de agosto hasta diciembre de 2024.

4.3 Marco normativo

El Decreto 3496 de 1983 del IGAC establece la reglamentación de la Ley 14 de 1983, la cual fue modificada posteriormente por la Ley 75 de 1986, que introduce normativas para fortalecer los fiscos territoriales y las normativas tributarias en el catastro.

La Ley 388 de 1997 conocida como la Ley de Desarrollo Territorial, establece los principios generales para la ordenación del territorio y la gestión de los inmuebles, incluyendo la valoración de los bienes inmuebles, mientras que la Resolución 1420 de 1998 reglamenta aspectos específicos de avalúos bajo dicha ley.

Ley 810 de 2003 define el régimen de valorización en el Distrito Capital, lo que puede implicar la contribución de los propietarios de inmuebles beneficiados por la obra de infraestructura.

Por su parte, la Resolución 620 de 2008 del IGAC establece procedimientos y metodologías para la realización de avalúos.

El Decreto 555 de 2021 mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento para Bogotá D.C.

La Resolución 070 de 2011 regula técnicamente los procesos catastrales.

Así mismo el IGAC ha desarrollado un documento metodológico para la elaboración de Zonas Homogéneas Físicas y Zonas Homogéneas Geoeconómicas (en adelante ZHF y ZHG) de fecha de 24 de noviembre de 2021.

5. Metodología

5.1 Actividades

-Recorrido preliminar de la zona de estudio.

-Recopilación de la información de las ZHF y ZHG, elaboradas por la Unidad Especial de Catastro Distrital.

-Consulta POT Decreto 555 de 2021.

-Consulta información Observatorio Inmobiliario https://visorinmobiliario.catastrobogota.gov.co/visor/.

-Definición de puntos muestra.

-Investigaciones de mercado, información secundaria.

-Investigaciones de mercado, información primaria.

-Estimación económica de los puntos de investigación.

-Incorporación de la información de ZHF, ZHG y ubicación de muestras de mercado en el software correspondiente.

-Procesamiento y análisis estadístico de la información capturada.

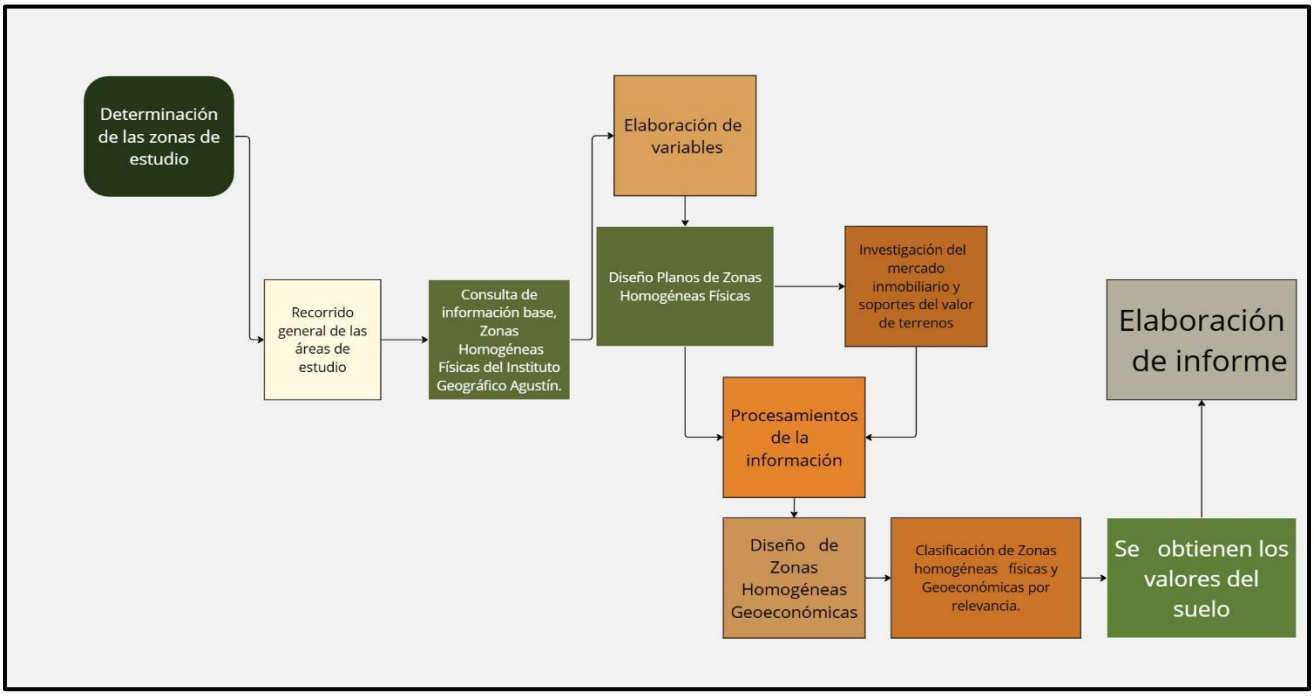
-Comité de avalúos para la revisión de informes de avalúo.

-Comparación de los valores obtenidos versus los ZHF y ZHG.

-Verificación y ajuste de ZHF y ZHG preliminares.

-Elaboración de la salida grafica de ZHF y ZHG.

5.2 Flujograma



5.3 Organigrama

#	ACTIVIDADES SEGUNDO SEMESTRE 2024-ENERO 2025	AGOSTO	SEPTIEMBRE				OCTUBRE					NOVIEMBRE				DICIEMBRE				ENERO	
		Semana	Semana				Semana					Semana				Semana				Semana	
		4	1	2	3	4	1	2	3	4	5	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2
1	Determinación de las zonas de estudio																				
2	Recorrido general del área de estudio																				
	Consulta de información base, Zonas																				
3	Homogéneas Físicas del Instituto Geográfico Agustín.																				
4	Elaboración de variables																				
5	Diseño Planos de ZHF																				
6	Investigación del mercado inmobiliario y soportes del valor de terrenos																				
7	Procesamientos de la información																				
8	Diseño de ZHG																				
9	Clasificación de ZHF y ZHG por relevancia																				
10	Se obtienen los valores del suelo																				
11	Elaboración de informe																				

5.3 Presupuesto

Tipo	Descripción	Fuente	Valor
Recursos disponibles	Vehículo	Propia	$ -
	Equipo de Computo	Propia	$ -
	Licencia Software ArcGis Pro	Universidad Distrital Fco. José de Caldas.	$ -
	Cámara fotográfica	Propia	$-
Recursos no disponibles	Combustible. ACPM.	Propia	$300000
	USB	Propia	$90000
	Fotocopias	Propia	$50000
TOTAL			$ 440000

6. Entregables

1. Documento de anteproyecto
2. Formatos de diligenciamiento de puntos de investigación.
3. Formato fuentes de información y valores de estudio de mercado.
4. Valores m2 de terreno y construcción de puntos de investigación
5. Archivos Shapefiles con información georreferenciada de muestras y polígonos de ZHF y ZHG.
6. Mapa final de ZHF Y ZHG.

7. Desarrollo

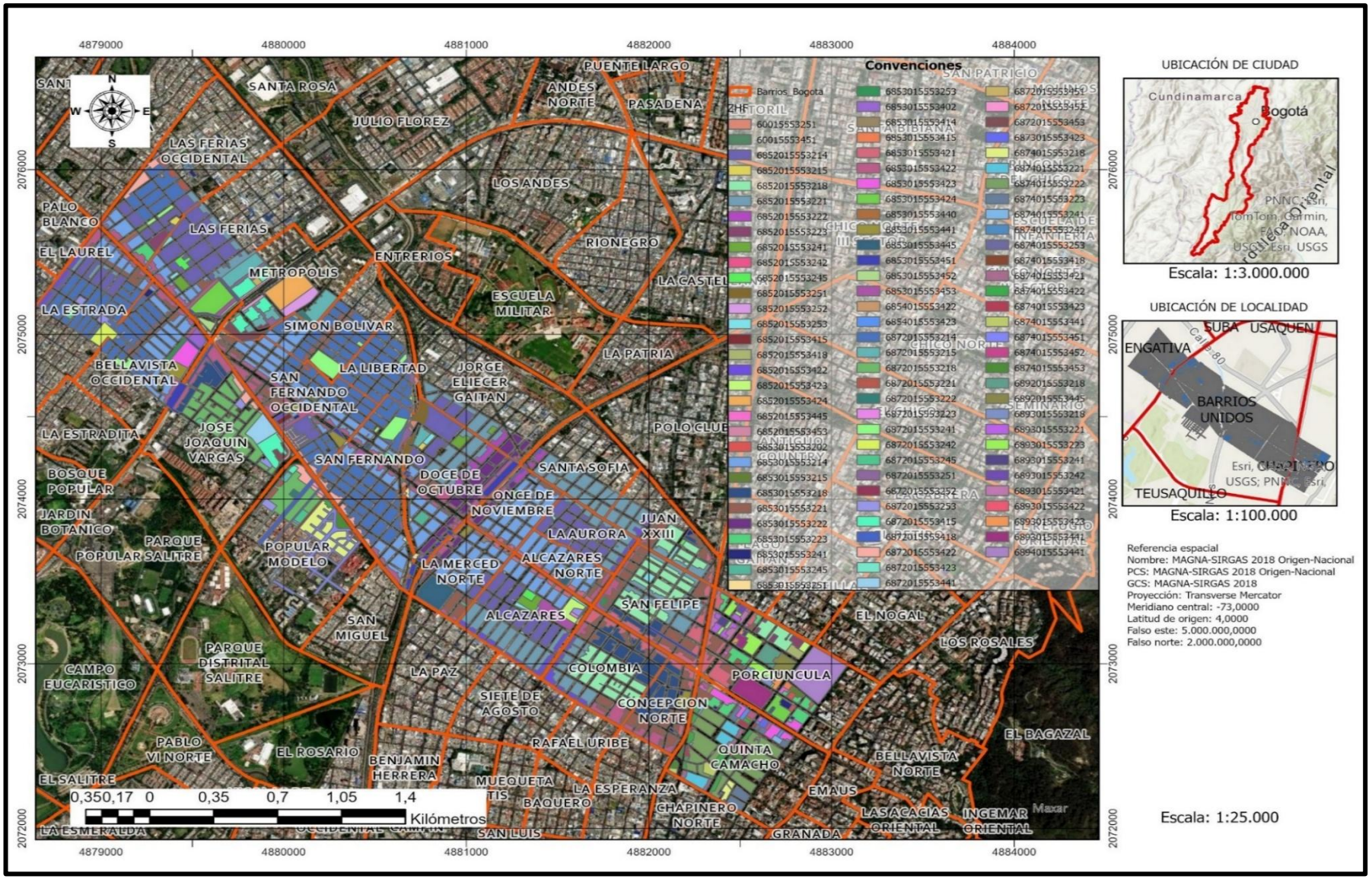
Teniendo en cuenta la Tabla de ZHF se establecen e identifican las variables normativas, de adecuación al uso urbano y usos de los inmuebles conforme al Plan de Ordenamiento de Bogotá adoptado por el Decreto 555 de 2021.

7.1 Resultados

Con base a la información anterior, se clasifica el espacio urbano en cada una de las variables contempladas en el documento para la elaboración de ZHF y ZHG del IGAC y citadas anteriormente, con sus respectivas capas, algunas de estas variables, en especial las normativas fueron obtenidas de la página web ArcGis REST services Directory (ArcGis, 2024). Adicionalmente con el trabajo de visitas de campo y el apoyo de Google Earth, se consolidaron los insumos que posteriormente se intersecaron para consolidar las Zonas Homogéneas Físicas de la zona de Estudio con la ayuda del software Arc Gis Pro y las herramientas de geoprocesos.

Cabe señalar que de manera coordinada se adelantó el presente estudio con el grupo que desarrolló el mismo trabajo de grado pero para la PRIMERA (E1) y SEGUNDA (E2) ESTACIÓN. En ese sentido, y como producto del trabajo conjunto para las estaciones PRIMERA (E1), SEGUNDA (E2) y TERCERA ESTACIÓN (E3) las zonas obtenidas corresponden a 95 polígonos que se encuentran relacionados en el plano de la imagen siguiente, como resultado de combinación de las variables enunciadas en las tablas del numeral 7.

ZHF de las ESTACIONES (1,2 Y 3) DE LA L2MB



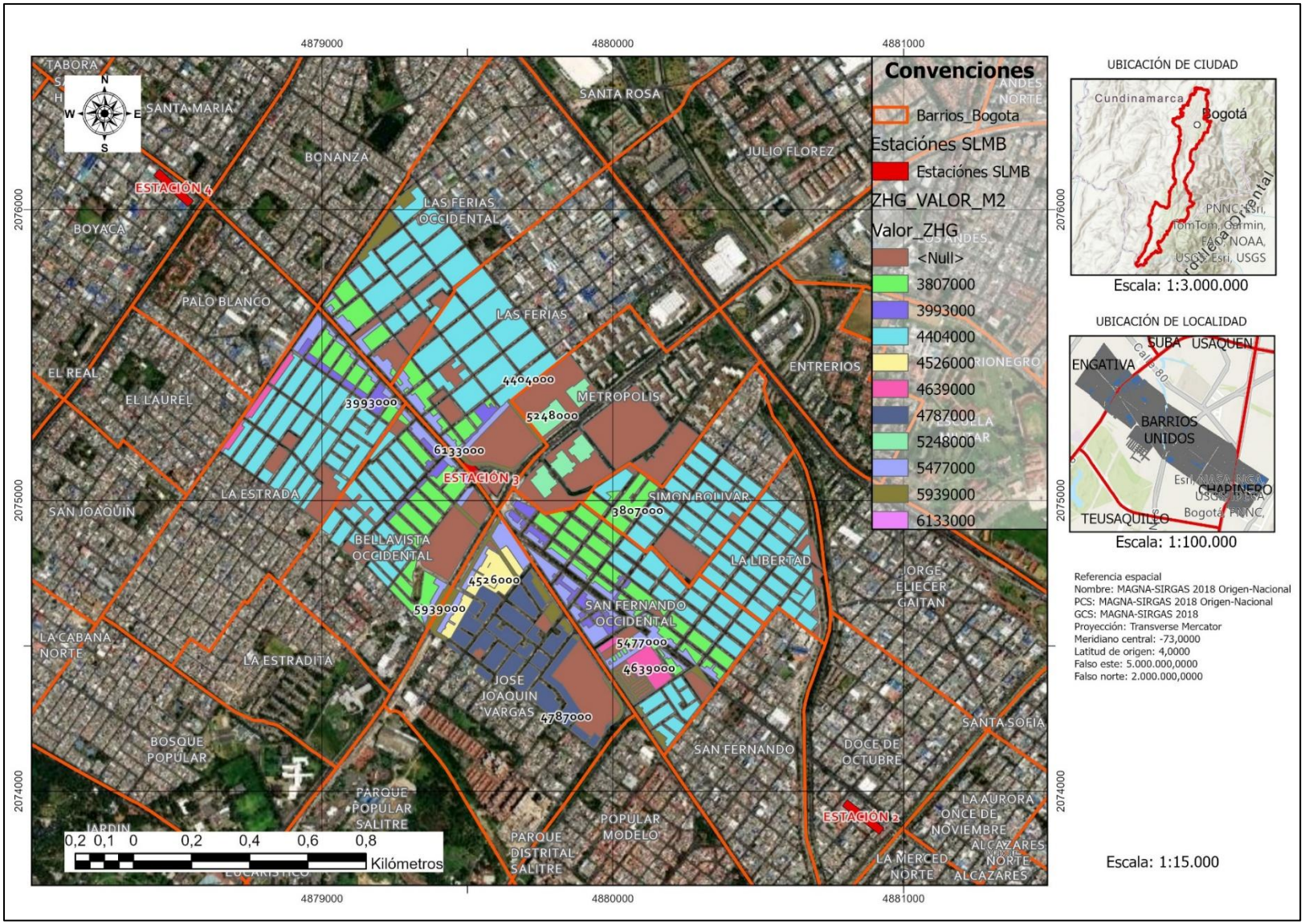
Posteriormente se obtienen un total de 185 ofertas dentro del área de estudio de las 3 (tres) estaciones mencionadas y dentro de las cuales 64 ofertas corresponden a la zona de influencia de la ESTACIÓN (3). Adicionalmente se consultaron otras ofertas similares cercanas de respaldo, de bienes semejantes y comparables, tomadas del trabajo de reconocimiento de campo y de páginas web especializadas en la comercialización de inmuebles mediante una técnica denominada web scraping.

El anterior proceso consiste en la extracción de datos de manera automática a través de un programa que, en este caso particular, recoge la información de las características enunciadas en las páginas web (área, habitaciones, garajes, baños, etc.). Estos datos se utilizan luego para determinar los valores de propiedades urbanas.

Teniendo en cuenta que con elaboración las ZHF y ZHG se busca determinar los valores de referencia del suelo, se proceden a identificar las tipologías constructivas más representativas del área de estudio con el fin de ser descontadas de los valores comerciales integrales encontrados como resultado de la investigación de mercado. Es decir, aplicando la formula establecida en el Artículo 3 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC:

Los cálculos realizados permitieron obtener tanto los valores comerciales como los valores de construcción de los inmuebles más representativos del área de estudio. Al restar los valores de construcción de los valores comerciales, se determinaron los valores de terreno, los cuales se presentan en el siguiente plano:

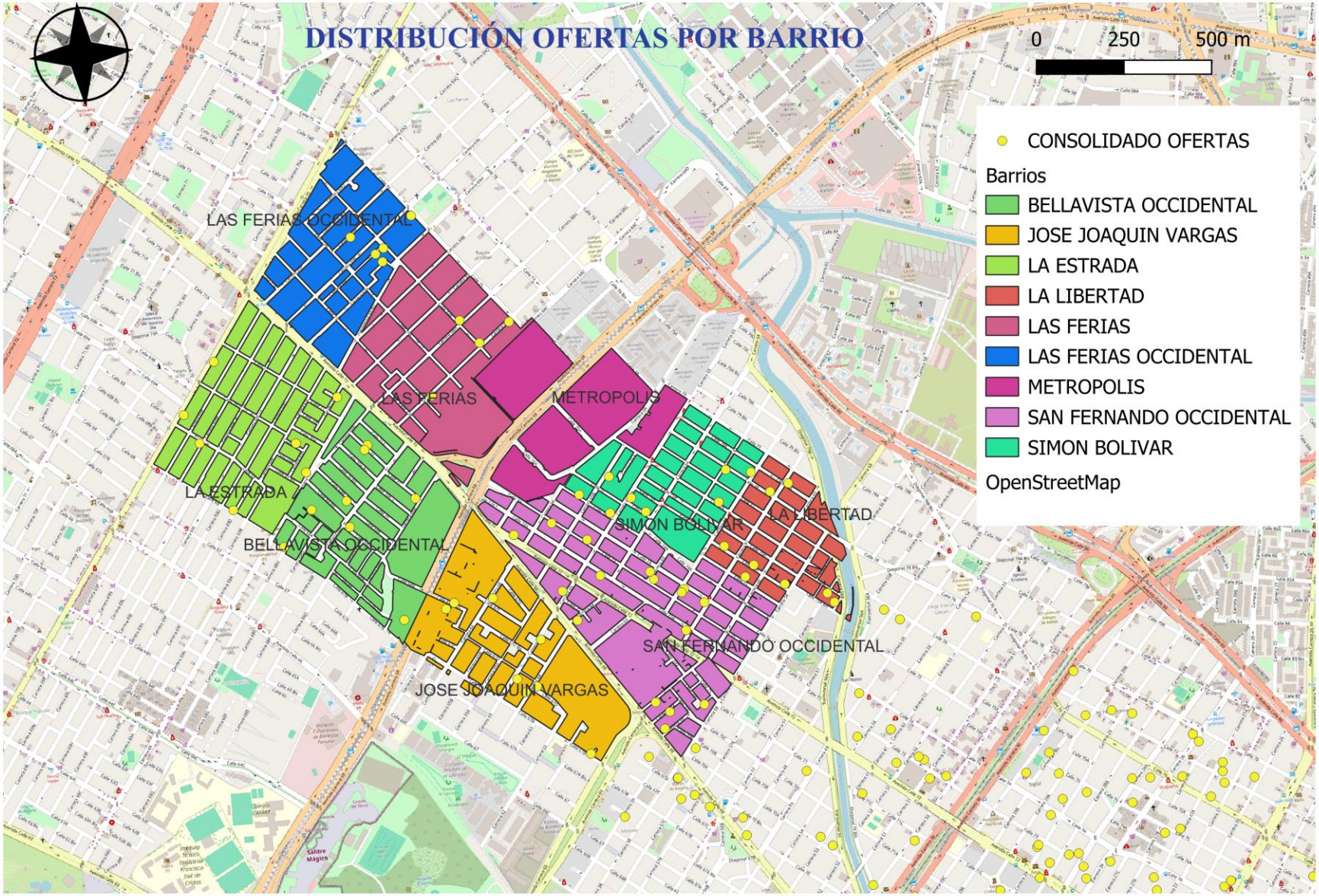
ZHG de las ESTACIONES (1,2 Y 3) DE LA L2MB

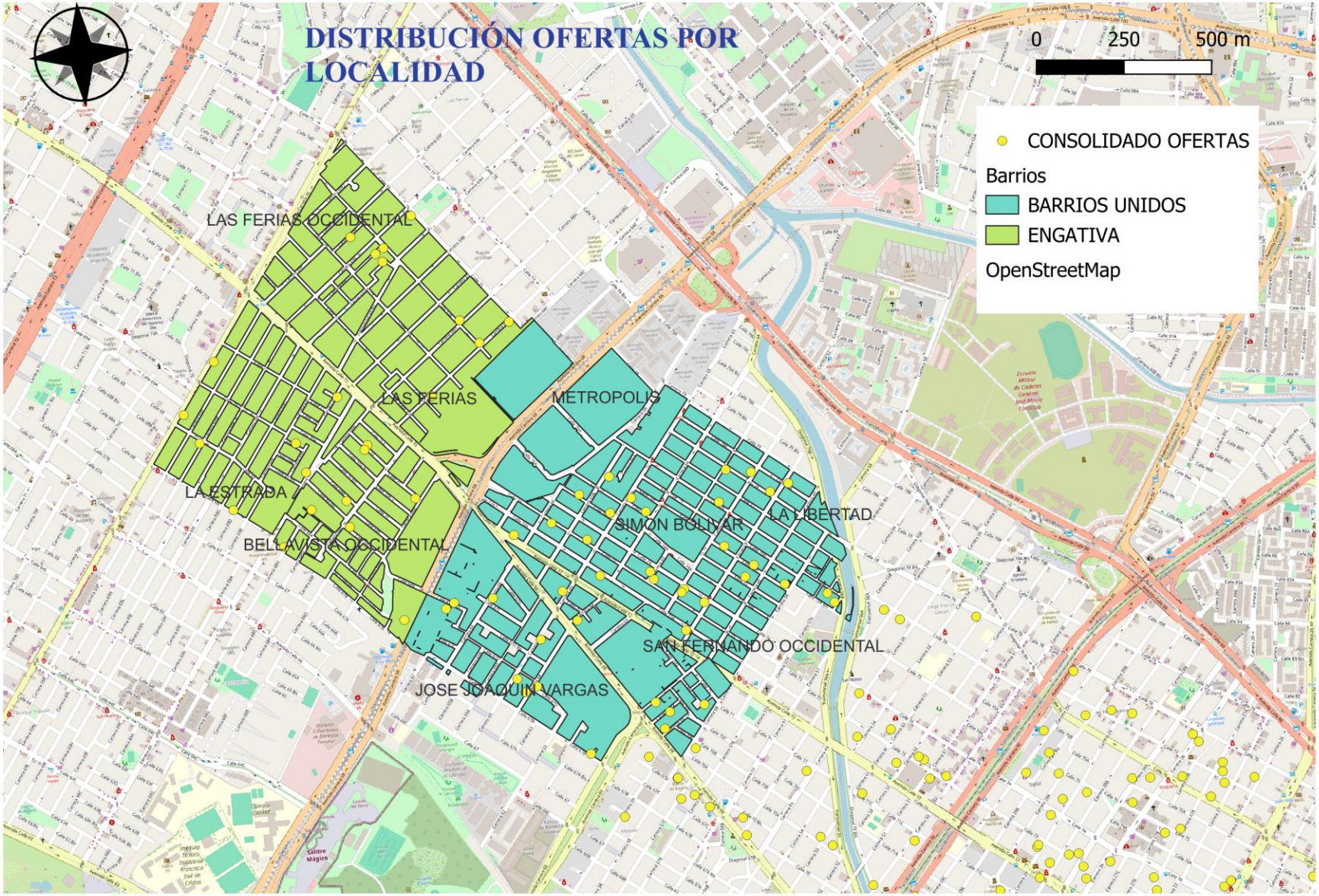


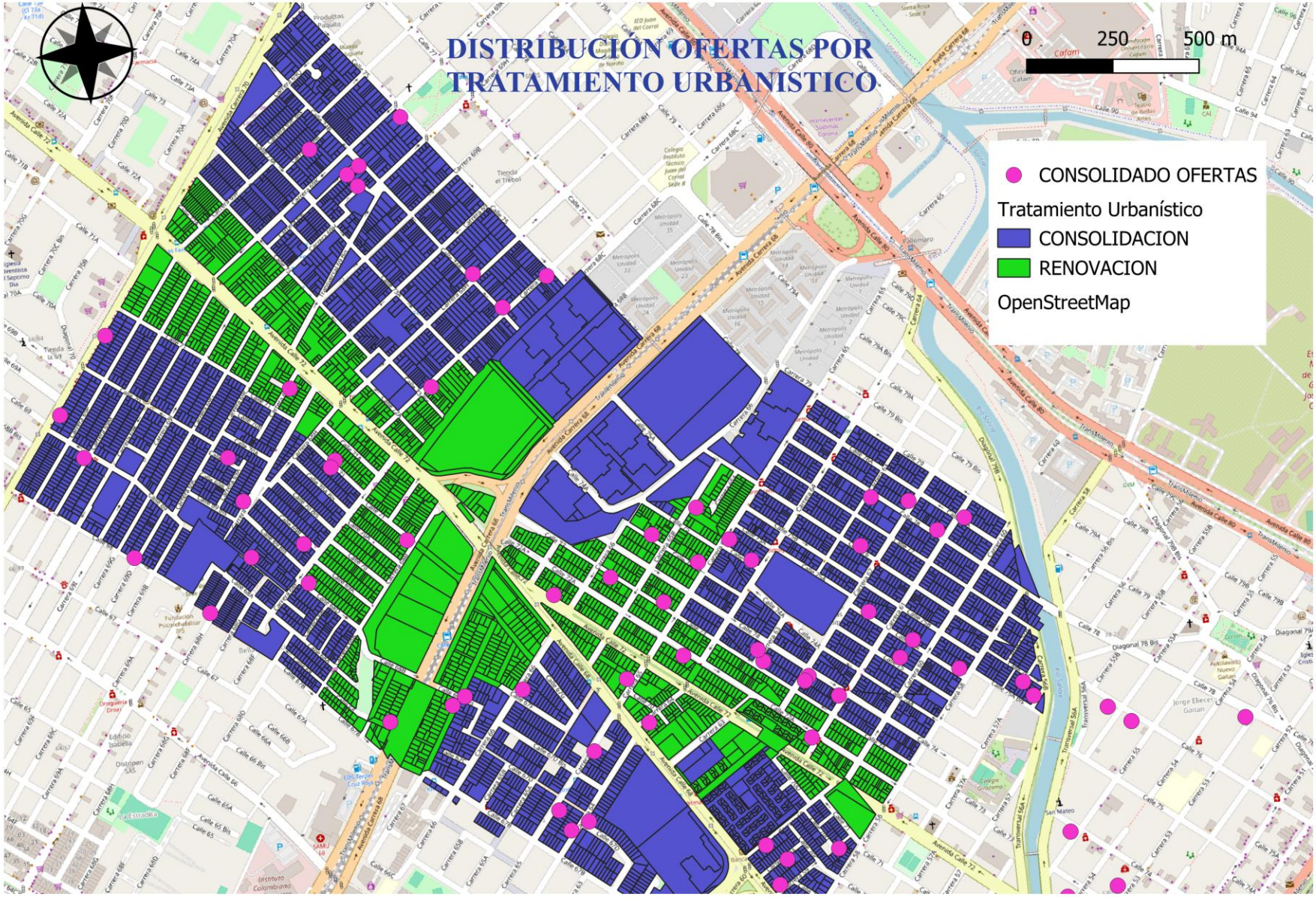
En conclusión, después del tratamiento de datos de las 64 ofertas, se depuraron los datos de modo que permanecieron 27 datos que conservaron homogeneidad y un coeficiente de variación inferior al 7.5%, de esta manera se obtienen siguientes valores:

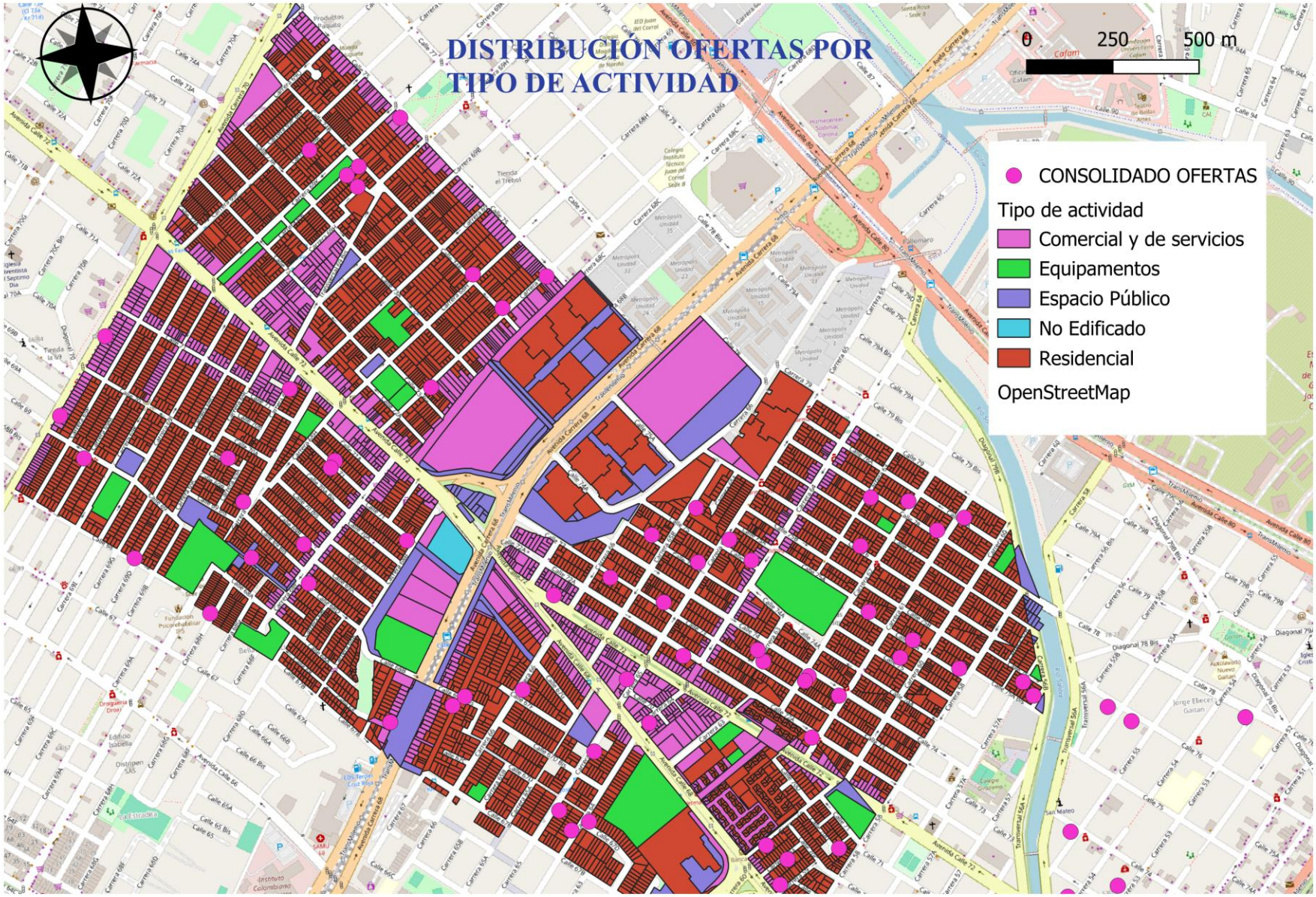
MEDIANA POR ZONA	
CRUCE ZHG	MEDIAN de CRUCE VALOR
6872015553422	$5,939,000
6853015553422	$5,477,000
6872015553218	$4,787,000
6872015553214	$4,404,000
6852015553214	$4,404,000
6853015553221	$3,993,000
6853015553214	$3,807,000
Suma total	**$4,404,000**

Los valores de terreno para el Conjunto Residencial Metrópolis se relacionan más adelante.


DISTRIBUCIÓN OFERTAS POR BARRIO
0
250
500 m
CONSOLIDADO OFERTAS
Barrios
BELLAVISTA OCCIDENTAL
JOSE JOAQUIN VARGAS
LA ESTRADA
LA LIBERTAD
LAS FERIAS
LAS FERIAS OCCIDENTAL
METROPOLIS
SAN FERNANDO OCCIDENTAL
SIMON BOLIVAR
OpenStreetMap
LAS FERIAS OCCIDENTAL
LAS FERIAS
METROPOLIS
LA ESTRADA
BELLAVISTA OCCIDENTAL
SIMON BOLIVAR
LA LIBERTAD
SAN FERNANDO OCCIDENTAL
JOSE JOAQUIN VARGAS


DISTRIBUCIÓN OFERTAS POR LOCALIDAD
0
250
500 m
CONSOLIDADO OFERTAS
Barrios
BARRIOS UNIDOS
ENGATIVA
OpenStreetMap
LAS FERIAS OCCIDENTAL
LAS FERIAS
METROPOLIS
LA ESTRADA
BELLAVISTA OCCIDENTAL
SIMON BOLIVAR
LA LIBERTAD
SAN FERNANDO OCCIDENTAL
JOSE JOAQUIN VARGAS


DISTRIBUCIÓN OFERTAS POR
TRATAMIENTO URBANISTICO
0
250
500 m
CONSOLIDADO OFERTAS
Tratamiento Urbanístico
CONSOLIDACION
RENOVACION
OpenStreetMap


DISTRIBUCIÓN OFERTAS POR
TIPO DE ACTIVIDAD
0
250
500 m
CONSOLIDADO OFERTAS
Tipo de actividad
Comercial y de servicios
Equipamentos
Espacio Público
No Edificado
Residencial
OpenStreetMap

8. Calculo conjunto residencial Metrópolis (PH)

Dentro del área de trabajo se localiza el conjunto residencial Metrópolis (PH), al norte de la Calle 72 y sobre ambos costados de la Carrera 68, ubicado en la localidad de Barrios Unidos este conjunto representa una propuesta constructiva y arquitectónica innovadora de la década de los ochentas fácilmente reconocida por características como: la extensión de sus 5 super manzanas, su cercanía al Centro Comercial Metrópolis, el diseño de sus fachadas y las características de sus cubiertas de color verde hacen parte de la identidad de este sector de la ciudad.

Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno en esta zona, previamente se revisaron publicaciones especializadas en el tema, en este caso la edición No.213 de la revista Construdata capítulo de índice de costos, donde se identificó y consideró el valor metro cuadrado del tipo de construcción más semejante y que se relaciona a continuación:

Edición No.213 de la revista Construdata capítulo de índice de costos https://www.construdata.com/legis-suscription/ebooks

Tomando en cuenta este valor de reposición a nuevo se le aplica la depreciación de Fitto y Corvini contemplada en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, considerando la vida útil de la construcción y estado de conservación, conforme a los cálculos obtenidos de la siguiente tabla:

DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	**DAD**	**VIDA ÚTIL**	**DAD EN % DE VIDA**	**ESTADO DE CONSERVACIÓN**	**DEPRECIACIÓN**	**VALOR REPOSICIÓN**	**VALOR DEPRECIADO**	**VALOR FINAL**	**VALOR ADOPTADO**
MULTIFAMILIARVIS	1	100	1,00%	3,0	41,77%	$ 2.252.166	$ 940.806	$ 1.311.359,69	$ 1.311.000

Para esta zona se realizó una investigación de mercado con base en las ofertas de inmuebles encontradas en páginas web especializadas, a las que se les estimaron sus áreas privadas y porcentajes de negociación para el análisis y depuración estadística de los valores con un coeficiente de variación menor al 7.5%.

A continuación, se relacionan los resultados:

PROMEDIO	$ 5.299.850,67
DESVIACION ESTANDAR	$ 394.476,24
COEFICIENTE DE VARIACION	7,44%

Conforme a la tabla anterior, el valor integral adoptado es de $ 5.300.000.

Con los datos obtenidos anteriormente y el cálculo de áreas con apoyo de herramientas SIG se procede a la determinación de los valores metro cuadrado de terreno para el Conjunto Residencial Metrópolis como se relaciona en la siguiente tabla:

Valor m2 integral	$ 5.300.000,00
Costo de Reposición Depreciado (CRD) m2	$ 1.311.000,00
Estimación Área Privada	256.000
Estimación Área Construida	307.200
Total Valor Área Privada	$ 1.356.800.000.000,00
Total, Valor Construcción	$ 402.739.200.000,00
Valor Total del Terreno	$ 954.060.800.000,00
Área Estimada Total Terreno	$ 181.800,00
Valor m2 Terreno	**$ 5.247.859,19**

El valor adoptado m2 cuadrado de terreno es $ **5.248.000,00.**

9. Conclusiones

El análisis realizado ayudó a reconocer tendencias en los valores económicos de los terrenos dentro de la zona afectada por el estudio, considerando la combinación de variables contempladas en la obtención de las ZHF como accesibilidad, influencia de las vías, topografía, tratamientos urbanísticos, áreas de actividad, acceso a servicios públicos, entre otros.

El área de influencia presentó una homogeneidad relativa en sus valores de suelo en barrios como La Estrada y Las Ferias, de la Carrera 68 hacia el sur correspondiente a los barrios José Joaquín Vargas y Popular Modelo que tienen mayor cercanía a espacios públicos como zonas verdes.

Así mismo, los resultados evidencian incrementos significativos de valores conforme a la cercanía a los ejes comerciales principales (Calle 72, Calle y Carrera 68) y puntos de interés comercial, debido a que ofrecen una ubicación privilegiada para la oferta y demanda de productos y servicios, que influyen en la generación de mayores rentas de los inmuebles ubicados en estos sectores.

Para la zona concreta del área de influencia de la ESTACIÓN 3 (E3) se obtuvo 64 ofertas de mercado a través de reconocimiento de campo y consulta a portales web especializados, que fueron organizadas, analizadas estadísticamente y depuradas, lo que permitió obtener valores por m2 de terreno desde los $3,807,000 para áreas residenciales hasta, $6,133,000 que corresponden a áreas comerciales.

Por lo anterior, la delimitación de las ZHF y ZHG determina una base de valores de referencia que permitirán establecer las diferencias con los valores de suelo de la zona beneficiada cuando sea construida la L2MB y por ende establecer el impacto en el incremento esperado en la

implementación del innovador sistema de transporte masivo que promete integrarse con otras alternativas para mejorar complejo panorama de movilidad de la ciudad.

Además, teniendo en cuenta que la oferta de inmuebles en Propiedad Horizontal es relativamente baja, con la excepción del Conjunto Residencial Metropolis, se espera que la construcción del proyecto L2MB impulse la dinámica y revitalización de la zona. Este desarrollo podría traer consigo nuevos proyectos inmobiliarios que mejoren los espacios públicos y ofrezcan viviendas con sistemas constructivos más avanzados, ajustados a las normas actuales de sismoresistencia. Esto es especialmente relevante, con base en el análisis de la zona que permitió identificar una gran cantidad de inmuebles que no están en Propiedad Horizontal, ubicados en terrenos amplios, con una vida útil que ronda entre el 50% y 70%, y un estado de conservación de 3 a 3,5. Estos datos reflejan un deterioro progresivo, de acuerdo con los criterios de depreciación de Fitto y Corvini, lo que refuerza la necesidad de intervenciones que modernicen y mejoren las condiciones de la zona

10. Bibliografía

AS, D. (23 de Octubre de 2023). Obtenido de colombia.as.com: https://colombia.as.com/actualidad/segunda-linea-del-metro-de-bogota-por-donde-pasara-estaciones-y-cuando-podria-estar-disponible-n/

bogota.gov.co. (31 de Octubre de 2017). Obtenido de https://bogota.gov.co/mi-ciudad/movilidad/metro-de-bogota-infraestructura-trenes-estaciones#:~:text=Cada%20tren%20tendr%C3%A1%20140%20metros,las%20estaciones%20hacia%20sus%20destinos.

Congreso de Colombia. (2003). *Ley 810 de 2003. Por la cual se establecen normas para la contribución de valorización en el Distrito Capital.* Bogotá: Diario Oficial No. 45.197.

Departamento Administrativo Nacional de Estadistica. (2023). *Proyecciones de Población*. Obtenido de https://www.dane.gov.co/

Gonzalez, A. (Noviembre de 2015). PRIMERA LÍNEA DEL METRO EN BOGOTA TRAMO III Y IV ESTACIONE LOURDES A ESTACIÓN CALLE127 - UN IMPACTO POSITIVO PARA LA CIUDAD. Bogotá, Bogotá D.C.

https://bogota.gov.co. (14 de Abril de 2023). Obtenido de https://bogota.gov.co/mi-ciudad/movilidad/trazado-y-otros-datos-de-la-segunda-linea-del-metro-de-bogota

Mercado, L. V. (12 de 4 de 2024). *www.eltiempo.com*. Obtenido de https://www.eltiempo.com/bogota/pico-y-placa-en-bogota-los-sabados-la-nueva-alternativa-que-plantea-el-alcalde-galan-3331416

Urba_Metro. (2006). *Impacto del Metro de Medellín en el valor de la vivienda.* Medellín: Alcaldía de Medellín.

11. Anexos

12.1 Tabla de Oferta por Barrios:

Barrio	#
Bellavista Occidental	8
Ferias Occidental	6
José Joaquín Vargas	8
La Estrada	5
La Libertad	4
Las Ferias	4
San Fernando Occidental	20
Simón Bolívar	9
Suma total	**64**

12.2 Tabla de Oferta por Zonas por actividad:

	Comercial y de servicios	Residencial	Suma total
6872015553214	1	36	37
6853015553214		13	13
6852015553214		4	4
6853015553222		3	3
6853015553422	1	1	2
6874015553418		1	1
6853015553223		1	1
6852015553422	1		1
6852015553222		1	1
6852015553221	1		1
Suma total	**4**	**60**	**64**

12.3 Tabla porcentajes construcción para variaciones de tipo de zonas Alto Medio y Bajo

ITEM	DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL	%
1	**PRELIMINARES**	**$ 34.184.707**	27%
2	**EXCAVACIONES**	**$569.74**	0%
3	**RELLENOS**	**$934.44**	1%
4	**CONCRETOS**	**$ 14.643.156**	11%
5	**MAMPOSTERÍA**	**$ 10.477.882**	8%
6	**ACABADOS**	**$ 25.613.451**	20%
7	**PISOS**	**$ 4.712.461**	4%
8	**INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS**	**$ 11.034.327**	9%
9	**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**	**$ 4.428.372**	3%
10	**MUEBLES**	**$ 22.059.487**	17%
11	**INSTALACIONES GAS NATURAL**	**$114.82**	0.89%
	TOTAL COSTOS DIRECTOS	**$ 128.772.842**	100%
Criterio	**Acabados y Pisos**	**20% + 4%**	**24%**

12.4 Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas versión 3 IGAC

13 TIPOLOGÍA				VIDA ÚTIL (años)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (S) REGIÓN AMAZONIA	VALOR (S) REGIÓN CENTRAL	VALOR (S) REGIÓN ORIOQUIA	VALOR (S) REGIÓN PACIFICA	VALOR (S) REGIÓN INSULAR	VALOR (S) REGIÓN NORTE	VALOR (S) REGIÓN ORIENTAL
DENOMINACIÓN	DESCRIPCION TIPOLOGIA	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	IMAGEN REPRESENTATIVA									
1011135_Residencial.Tipo_3_mas	"Vivienda de 2 y 3 pisos, desarrolladas con materiales convencionales predomina (bloque y ladrillos de arcilla o concreto), estructura de cimentación tradicional, (sobre cimientos en concreto ciclópeo, viga corrida, zapatas), placa de entrepiso en concreto, muros portantes con acabados de pintura tipo vinilo sobre estuco, estructura de cubierta en madera o perfiles metálicos, (normalmente con áreas húmedas de ropas, baños, enchapados, cocina "semi-integral" enchapada, con mesón en granito o en concreto enchapado en cerámica), ornamentación de puertas y ventanas en hierro y aluminio, se incluye acometida y redes de luz y agua.	Condición especial: N/A Fachada: Acabado sencillo (pintura, revestimientos vinílicos tipo, enchapes cerámicos). Armazón: Mampostería confinada (columnas y vigas), concreto - (aplica vivienda en serie tipo urbanización). Muros: Mampuesto (aplica ladrillo, bloque, muros en concreto). Cubrimiento de Muros: Pintura, recubrimientos papel y PVC. Entrepiso: Placa en concreto. Cubierta: Placa sencilla en concreto, teja de barro, fibrocemento, teja de gres. Pisos: En cemento liso o afinado con mineral, baldosa común, cerámica, madera tratada. (Hasta 3 pisos)		100	m²	$ 1.189.999	$ 1.167.422	$ 1.790.048	$ 1.180.064	$ 1.192.217	$ 1.201.675	$ 1.170.728
1021134_Residencial.Tipo_4	Vivienda de 2 y 3 pisos, desarrolladas con materiales convencionales (bloque y ladrillos de arcilla o concreto), estructura de cimentación tradicional, o especial semi-profunda (cimientos en concreto ciclópeo, viga corrida, zapatas/dados en concreto, muros pantalla, micropilotes), muros portantes con acabados	Condición especial: N/A Fachada: Acabado medio (pintura sobre estuco, revestimientos vinílicos, masillas, apliques cerámicos, tableta de gres, granitos, piedra. Armazón: Mampostería confinada (columnas y vigas), concreto (aplica modalidad de vivienda en serie) Muros: Mampuesto (ladrillo, bloque), muros en concreto.		100	m²	$ 1.564.587	$ 1.549.658	$ 2.352.874	$ 1.566.439	$ 1.567.182	$ 1.579.506	$ 1.539.250

	de pintura tipo vinilo sobre estuco, estructura de cubierta en madera o perfiles metálicos o en concreto, baños y áreas de patios enchapados, cocina integral con mesones en granito y buena carpintería, redes completas de servicios de energía y agua.	Cubrimiento de Muros: Con acabados, estuco y pintura, cerámica, papeles finos. Cubierta: Placa en concreto impermeabilizada, (maciza o aligerada), teja de barro, fibrocemento, teja de gres. Pisos: En cerámica, porcelanatos, granitos, gres, vinisol, retal de mármol. (Hasta 3 pisos)										
1121134_Residencial.Tipo_4_Especial	Vivienda hasta 2 y 3 pisos, desarrolladas con materiales convencionales (bloque y ladrillos de arcilla o concreto), estructura de cimentación tradicional, o especial semi-profunda (cimientos en concreto ciclópeo, viga corrida, zapatas/dados en concreto, muros pantalla, micropilotes), (incluye cimentación especial por condiciones desfavorables del terreno, como nivelaciones con adecuación profunda, previamente realizada en el terreno, para adaptación de nivel apto para iniciar desarrollo de construcción), - muros portantes con acabados de pintura tipo vinilo sobre estuco, estructura de cubierta en madera o perfiles metálicos o en concreto, baños y áreas de patios enchapados, cocina integral con mesones en granito y buena carpintería, redes completas de servicios de energía y agua.	Condición especial: Aplica Fachada: Acabado medio (pintura sobre estuco), revestimientos vinílicos, masillas, apliques cerámicos, tableta de gres, granitos, piedra. Armazón: Mampostería confinada (columnas y vigas), concreto (aplica modalidad de vivienda en serie) - Incluye (intervención adicional realizada sobre el terreno "soportes sobre madera, dados o pilotes de concreto, contenciones y aterrazamientos de terreno, (movimiento de tierra para aplanar-terraplén). Muros: Mampuesto (ladrillo, bloque), muros en concreto. Cubrimiento de Muros: Con acabados, pintura, recubrimientos en vinilo tipo (masillas y estucos), tabletas cerámicas, papeles finos. Cubierta: Placa en concreto impermeabilizada, (maciza o aligerada), teja de barro, fibrocemento, teja de gres. Pisos: En cerámica, porcelanatos, granitos, gres, vinisol, retal de mármol.		100	m²	$ 1.772.891	$ 1.736.751	$ 2.672.252	$ 1.755.558	$ 1.787.990	$ 1.793.907	$ 1.744.180

		(Hasta 3 pisos) [*1]											

12.5 Información de las ofertas 64 ofertas iniciales

	Item	Sector Catastral	Dirección	Tratamiento	Tipo	Lote			Construcción			Edad	Vr Oferta	Datos de la oferta		
Item	Codigo	Sector Catastral	Dirección	Tratamiento	Tipo	Area (m2)	Vr\m2	Vr Lote	Area (m2)	Vr/m2	Vr Constr.	Años	Vr Oferta	Nombre Vendedor	Teléfono Vendedor	Pagina Web
1	3	San Fernando Occidental	Carrera 57 # 75A 43	CONSOLIDACION	Cs	148.79	4,229,787	629,350,000	259.00	$350,000	90,650,000	65	$720,000,000	Rafael Casas	3102239997	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/7750425
2	4	San Fernando Occidental	Calle 75C # 57A 46	CONSOLIDACION	Cs	146.49	2,987,098	437,580,000	180.00	$319,000	57,420,000	61	$495,000,000	Elkin Manuel Fajardo	3178865849	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191657926
3	12	San Fernando Occidental	Carrera 59 # 68 23	CONSOLIDACION	Cs	128.8	4,339,149	558,882,400	452.3	$312,000	141,117,600	70	$700,000,000	Pent-house Colombia SAS	3103168729	10858-M5349330
4	14	San Fernando Occidental	Calle 72A # 61 07	RENOVACION	CS	67.81	7,792,361	528,400,000	200.00	$358,000	71,600,000	65	$600,000,000	Elizabeth Hoyos Huertas	3007892073	3252-M4488132
5	15	San Fernando Occidental	Calle 75A # 58 14	CONSOLIDACION	Cs	43.9	8,035,171	352,744,000	132.00	$358,000	47,256,000	60	$400,000,000	Adriana Del Pilar González	3125366017 - 3182132607	34-M4694136
6	16	San Fernando Occidental	Carrera 57 # 71 48	RENOVACION	Cs	117.07	4,867,242	569,808,000	224.00	$358,000	80,192,000	69	$650,000,000	Marcela Bautista	3212109690	4796-M4577563
7	18	San Fernando Occidental	Carrera 65 # 70 15	RENOVACION	Cs	108.3	3,956,602	428,500,000	250.00	$366,000	91,500,000	63	$520,000,000	Avances Inmobiliarios - Principal	3103101831 - 3212094999	3165-M4387114
8	21	San Fernando Occidental	Calle 75A # 60 30	CONSOLIDACION	Cs	79.8	7,239,762	577,733,000	269.00	$343,000	92,267,000	63	$670,000,000	Sandra Hernández	3162746763	
9	22	San Fernando Occidental	Calle 74 # 61 77	CONSOLIDACION	Cs	110.11	4,321,751	475,868,000	118.00	$374,000	44,132,000	40	$520,000,000	Servicios Inmobiliarios East S.A.S.	315 3747854	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10063288
10	23	Bellavista Occidental	Calle 71 # 68B 09	RENOVACION	Cs	79.82	3,727,136	297,500,000	350.00	$350,000	122,500,000	50	$420,000,000	Inmobiliaria Tu Casa.Com	(601) 4313777	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191387567
11	24	Ferias Occidental	Carrera 69M # 73A 60	CONSOLIDACION	Cs	187.89	4,258,273	800,087,000	293.00	$341,000	99,913,000	70	$900,000,000	Luxus House Especialistas	321 5971591	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10736242
12	25	Ferias Occidental	Carrera 69A # 71A 10	RENOVACION	Cs	125.75	5,415,666	681,020,000	390.00	$382,000	148,980,000	70	$830,000,000	Edith Soler consultoría	313434576	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191221147
13	26	Las Ferias	Carrera 68G # 74B 92	CONSOLIDACION	Cs	344.76	2,138,108	737,134,000	427.00	$358,000	152,866,000	60	$890,000,000	DLM Alianza Inmobiliaria	317 645 2082	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/5216137
14	27	José Joaquín Vargas	Carrera 67 # 67D 35/37	RENOVACION	Cs	162.57	6,654,696	1,081,854,000	194.00	$609,000	118,146,000	50	$1,200,000,000	Workteam Inmuebles	3204853630	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10855394
15	28	José Joaquín Vargas	Calle 67D BIS # 67 26	CONSOLIDACION	Cs	195.51	4,837,614	945,802,000	271.00	$938,000	254,198,000	50	$1,200,000,000	Bienux Conecta	315 4159969	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191371164
16	29	José Joaquín Vargas	Carrera 66 # 67F 14	CONSOLIDACION	Cs	171.15	4,441,202	760,111,700	372.70	$429,000	159,888,300	50	$920,000,000	Álvaro Sepulveda	3108093061	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191630679
17	30	José Joaquín Vargas	Carrera 65 # 67D BIS 68	CONSOLIDACION	Cs	171.15	3,882,937	664,564,700	315.70	$429,000	135,435,300	50	$800,000,000	Diana Ramirez	3155365798	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10138041
18	33	Las Ferias	Calle 74B # 68C 21	CONSOLIDACION	Cs	94.52	5,994,922	566,640,000	480.00	$382,000	183,360,000	60	$750,000,000	Elizabeth Diaz	3127649582	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10209523
19	34	Las Ferias	Carrera 68G # 73BIS 24	RENOVACION	Cs	133.94	2,934,448	393,040,000	280.00	$382,000	106,960,000	60	$500,000,000	Yuly Andrea Villamizar Arias	3124567582	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191514821

	Item	Sector Catastral	Dirección	Tratamiento	Tipo	Lote			Construcción			Edad	Vr Oferta	Datos de la oferta		
20	37	Simón Bolívar	Calle 74A # 65B 37	RENOVACION	Cs	199.71	2,393,971	478,100,000	450.00	$382,000	171,900,000	52	$650,000,000	Bogotá Real Sute	3144262325	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/8196073
21	141	San Fernando Occidental	Carrera 62 # 73 24	CONSOLIDACION	Cs	110.1	5,248,974	577,912,000	268.00	$366,000	98,088,000	45	$676,000,000	RV Inmobiliaria	3118615858 - (601) 2573700	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10997713
22	142	Simón Bolívar	Calle 74A # 65B	RENOVACION	Cs	199.77	2,811,558	561,665,000	345.00	$343,000	118,335,000	45	$680,000,000	RV Inmobiliaria	3118615858 - (601) 2573700	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10998353
23	143	Ferias Occidental	Carrera 69I # 73A 79	CONSOLIDACION	Cs	112.27	4,811,259	540,160,000	320.00	$437,000	139,840,000	59	$680,000,000	Wilson Díaz	3102281957	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10957945
24	144	Ferias Occidental	Carrera 69J # 73A 62	CONSOLIDACION	Cs	127.33	4,301,422	547,700,000	300.00	$341,000	102,300,000	64	$650,000,000	Rocío Albornoz	3212207375	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10836636
25	145	La Estrada	Av. Carrera 70 # 69 24	CONSOLIDACION	Cs	168.45	4,925,568	829,712,000	336.00	$358,000	120,288,000	60	$950,000,000	Metro Negocios Inmobiliarios	300 4552785	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191314890
26	146	La Estrada	Calle 68 # 69D 08	CONSOLIDACION	Cs	144.205	8,673,763	1,250,800,000	560.00	$445,000	249,200,000	64	$1,500,000,000	Inmobiliaria Rubén Quiroga	(601) 9178460	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-bogota-estrada/5753367
27	147	San Fernando Occidental	Carrera 64 # 68 18	RENOVACION	Cs	107.86	6,463,508	697,154,000	281.00	$366,000	102,846,000	55	$800,000,000	Inmobiliaria Itacol SAS	312 3636753	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-bogota-san-fernando/6283758
28	148	Bellavista Occidental	Calle 69B # 68F 89	CONSOLIDACION	Cs	150.46	2,729,762	410,720,000	190.00	$312,000	59,280,000	60	$470,000,000	Grupo Empresarial Casa	310 2886471	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10728525
29	149	Bellavista Occidental	Calle 71 # 68F 56	RENOVACION	Cs	251.78	3,978,791	1,001,780,000	530.00	$374,000	198,220,000	58	$1,200,000,000	AYA Inmobiliaria SAS	3212097830	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/3001534
30	150	La Estrada	Carrera 69M # 68 89	CONSOLIDACION	Cs	150.7	4,945,985	745,360,000	320.00	$327,000	104,640,000	61	$850,000,000	Gustavo González	3213772194	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191567463
31	151	Simón Bolívar	Calle 76 # 62 42	CONSOLIDACION	Cs	168.48	4,397,566	740,902,000	342.00	$319,000	109,098,000	62	$850,000,000	Dasoc Inmobiliaria SAS	320 345 1434	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191528269
32	152	La Libertad	Calle 78 # 61 16	CONSOLIDACION	Cs	74.76	6,268,700	468,648,000	222.00	$366,000	81,252,000	59	$549,900,000	Jahir Aguilera	3208409538	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191188740
33	153	Simón Bolívar	Calle 73 # 65 28	CONSOLIDACION	Cs	160	4,005,500	640,880,000	320.00	$341,000	109,120,000	63	$750,000,000	More Plus SAS	318 7691430	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10444168
34	154	Simón Bolívar	Carrera 65B #75 32	RENOVACION	Cs	201.08	3,005,272	604,300,000	300.00	$319,000	95,700,000	59	$700,000,000	Inmobiliarias Aliadas	(601)6337700	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191347975
35	155	La Libertad	Calle 75A # 61 38	CONSOLIDACION	Cs	183.26	4,648,565	851,896,000	396.00	$374,000	148,104,000	50	$1,000,000,000	Yb Inmobiliaria	305 2854646	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10169396
36	156	Simón Bolívar	Carrera 63 # 77 40	RENOVACION	Cs	107.87	4,450,025	480,024,200	241.40	$497,000	119,975,800	64	$600,000,000	Martha Martínez	3103238809	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191433098
37	157	Simón Bolívar	Carrera 65 # 75 12	CONSOLIDACION	Cs	150.19	4,674,079	702,000,000	280.00	$350,000	98,000,000	58	$800,000,000	Mario Camacho	3102893666	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10923227
38	158	San Fernando Occidental	Carrera 63 # 73 21	CONSOLIDACION	Cs	160	4,102,988	656,478,000	286.00	$327,000	93,522,000	61	$750,000,000	Ruth León	3222668140	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191539574
39	159	La Libertad	Carrera 71 # 68A 04	CONSOLIDACION	Cs	79.83	7,051,284	562,904,000	228.00	$382,000	87,096,000	57	$650,000,000	Camilo Suarez	3124082548	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10075337

	Item	Sector Catastral	Dirección	Tratamiento	Tipo	Lote			Construcción			Edad	Vr Oferta	Datos de la oferta		
40	160	Simón Bolívar	Carrera 62 # 78A 27	CONSOLIDACION	Cs	146.21	3,881,786	567,556,000	242.00	$382,000	92,444,000	61	$660,000,000	Rosalba Forero Guzmán	3156172466	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/7740264
41	161	Las Ferias	Calle 74B # 68 05	CONSOLIDACION	Cs	88.39	2,283,878	201,872,000	128.00	$1,001,000	128,128,000	40	$330,000,000	Jimmy Ramírez	3022651760	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191481573
42	163	Bellavista Occidental	Calle 67B BIS # 68H	CONSOLIDACION	Cs	96.3	4,257,529	410,000,000	200.00	$350,000	70,000,000	50	$480,000,000	Sonia Lizbeth Diaz González	3132838462	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-bellavista-occidental-5-
43	164	Ferias Occidental	Carrera 69M # 74B 32	CONSOLIDACION	Cs	199.58	2,425,423	484,066,000	198.00	$333,000	65,934,000	55	$550,000,000	Remax Colombia	300 3131907	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-las-ferias-occidental-3-
44	165	Ferias Occidental	Calle 75 # 69H 77	CONSOLIDACION	Cs	658.54	3,415,589	2,249,302,000	658.00	$381,000	250,698,000	58	$2,500,000,000	John Lemus	3124800959	
45	166	José Joaquín Vargas	Carrera 64 # 67B 43	CONSOLIDACION	Cs	171.145	8,054,018	1,378,404,880	343.28	$529,000	181,595,120	45	$1,560,000,000	Smart Brokers SAS	3193189327	https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-en-venta/10382518
46	167	José Joaquín Vargas	Carrera 65 # 67B 72	CONSOLIDACION	Cs	171.149	4,013,361	686,882,698	171.15	$398,000	68,117,302	57	$755,000,000	Inmobiliaria Re/max	300 3131907	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10481446
47	168	San Fernando Occidental	Carrera 70 # 60 18	CONSOLIDACION	Cs	151.71	3,503,474	531,512,000	152.00	$319,000	48,488,000	61	$580,000,000	David Castillo Hurtado	3175005556	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191347889
48	169	José Joaquín Vargas	Calle 67D # 62 96	CONSOLIDACION	Cs	256.62	2,661,562	683,010,000	194.00	$835,000	161,990,000	40	$845,000,000	Century 21 Capital Real	316 4724368	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10635819
49	170	San Fernando Occidental	Carrera 59A # 68 62	CONSOLIDACION	Cs	128.72	3,717,604	478,530,000	130.00	$319,000	41,470,000	65	$520,000,000	ManuelBecerra Diaz	3002165075	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/7617152
50	171	José Joaquín Vargas	Calle 67B # 60 40	CONSOLIDACION	Cs	171.147	7,617,311	1,303,680,000	390.00	$888,000	346,320,000	56	$1,650,000,000	Roberto Garcia	3016626260	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191755236
51	172	Bellavista Occidental	Calle 68 # 68 12	RENOVACION	Cs	172.77	5,256,700	908,200,000	248.00	$350,000	86,800,000	50	$995,000,000	Antonio	3197352760	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191514475
52	173	San Fernando Occidental	Calle 72 # 66 32	RENOVACION	Cs	149.69	5,452,602	816,200,000	200.00	$319,000	63,800,000	60	$880,000,000	Fabio Cortes	3188152094	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191115747
53	174	Bellavista Occidental	Calle 69 # 68C 52	RENOVACION	Cs	159.63	3,568,627	569,660,000	380.00	$343,000	130,340,000	55	$700,000,000	ACSI Agencia Inmobiliaria	322 8216600	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191781290
54	175	La Estrada	Calle 69C # 69A 36	CONSOLIDACION	Cs	143.7	4,838,636	695,312,000	432.00	$659,000	284,688,000	55	$980,000,000	Emma Yohana Sánchez	3007845654	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191078220
55	176	La Estrada	Carrera 69 # 69 89	CONSOLIDACION	Cs	134.72	4,170,576	561,860,000	330.00	$358,000	118,140,000	60	$680,000,000	Gina Alexandra	3195865015	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10271239
56	177	Bellavista Occidental	Calle 68B # 68G 44	CONSOLIDACION	Cs	137.71	3,548,530	488,668,000	226.00	$382,000	86,332,000	50	$575,000,000	Genesisocuna DG	3114523481	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191479552
57	178	Bellavista Occidental	Calle 71 # 68F 59	CONSOLIDACION	Cs	89.46	5,309,636	475,000,000	300.00	$350,000	105,000,000	50	$580,000,000	Viviana Casallas	3118551027	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191076819
58	179	La Libertad	Calle 75A # 70 30	CONSOLIDACION	Cs	159.66	3,342,716	533,698,000	269.00	$358,000	96,302,000	55	$630,000,000	Inmobiliarias Aliadas	601 633 77 00	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191347414
59	180	San Fernando Occidental	Carrera 62 # 73 24	CONSOLIDACION	Cs	96.61	5,944,022	574,252,000	278.00	$366,000	101,748,000	60	$676,000,000	RV Inmobiliaria	3118615858 - (601) 2573700	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10997713

	Item	Sector Catastral	Dirección	Tratamiento	Tipo	Lote			Construcción			Edad	Vr Oferta	Datos de la oferta		
60	181	San Fernando Occidental	Carrera 59 # 70D 06	CONSOLIDACION	Cs	104.58	5,799,388	606,500,000	250.00	$374,000	93,500,000	50	$700,000,000	F&M Gestion Empresarial	311 8086923	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191277030
61	182	Simón Bolivar	Calle 75 # 64 14	CONSOLIDACION	Cs	86.51	5,548,318	479,985,000	185.00	$319,000	59,015,000	50	$539,000,000	RG Promotora Inmobiliaria	314 3589973	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10883635
62	183	San Fernando Occidental	Calle 73 # 65B 49	RENOVACION	Cs	160.65	8,675,506	1,393,720,000	540.00	$382,000	206,280,000	55	$1,600,000,000	RV Inmobiliaria	3118615858 - (601) 2573700	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10997861
63	184	San Fernando Occidental	Calle 72A # 64 31	RENOVACION	Cs	178.9	3,701,928	662,275,000	275.00	$319,000	87,725,000	55	$750,000,000	Isabel Martinez	3125065418	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191270549
64	185	San Fernando Occidental	Carrera 63 # 73 21	CONSOLIDACION	Cs	158.68	4,137,119	656,478,000	286.00	$327,000	93,522,000	65	$750,000,000	Ruth León	3222668140	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191539574

12.6 Cálculos y fuentes de ofertas

13		Sector Catastral	TIPO	CATEGORIA	Vida Util	Estado de conservación	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI						TRATAMIENTO DE DATOS				
Item	**Codigo**	**Sector Catastral**	**TIPO**	**CATEGORIA**	**% Vida**	**Estado de**	DEPRECIACIÓN	TIPOLOGIA IGAC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR METRO	CRUCE ZHG	CRUCE	CRUCE VALOR	Muestra Final
1	3	San Fernando Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	64%	3.5	68.10%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 747,294	$ 350,082.91	$ 350,000	$4,229,787	6872015553214	San Fernando Occidental	$4,404,000	SI
2	4	San Fernando Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	BAJO	65%	3.5	68.86%	$ 1,167,422	$ 1,027,331	$ 707,400	$ 319,931.53	$ 319,000	$2,987,098	6872015553214	San Fernando Occidental	$4,404,000	
3	12	San Fernando Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	BAJO	66%	3.5	69.62%	$ 1,167,422	$ 1,027,331	$ 715,273	$ 312,058.06	$ 312,000	$4,339,149	6872015553214	San Fernando Occidental	$4,404,000	
4	14	San Fernando Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	63%	3.5	67.35%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 739,028	$ 358,348.35	$ 358,000	$7,792,361	6853015553214	San Fernando Occidental	$3,807,000	
5	15	San Fernando Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	63%	3.5	67.35%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 739,028	$ 358,348.35	$ 358,000	$8,035,171	6872015553214	San Fernando Occidental	$4,404,000	
6	16	San Fernando Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	63%	3.5	67.35%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 739,028	$ 358,348.35	$ 358,000	$4,867,242	6853015553222	San Fernando Occidental	$4,604,000	
7	18	San Fernando Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	62%	3.5	66.60%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 730,835	$ 366,541.37	$ 366,000	$3,956,602	6853015553221	San Fernando Occidental	$3,993,000	SI
8	21	San Fernando Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	BAJO	62%	3.5	66.60%	$ 1,167,422	$ 1,027,331	$ 684,186	$ 343,145.11	$ 343,000	$7,239,762	6872015553214	San Fernando Occidental	$4,404,000	
9	22	San Fernando Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	61%	3.5	65.86%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 722,715	$ 374,661.96	$ 374,000	$4,321,751	6872015553214	San Fernando Occidental	$4,404,000	SI
10	23	Bellavista Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	64%	3.5	68.10%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 747,294	$ 350,082.91	$ 350,000	$3,727,136	6853015553214	Bellavista Occidental	$3,807,000	SI
11	24	Ferias Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	65%	3.5	68.86%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 755,632	$ 341,745.05	$ 341,000	$4,258,273	6852015553214	Las Ferias Occidental	$4,404,000	SI
12	25	Ferias Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	60%	3.5	65.13%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 714,667	$ 382,710.12	$ 382,000	$5,415,666	6853015553214	Ferias Occidental	$3,807,000	
13	26	Las Ferias	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	63%	3.5	67.35%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 739,028	$ 358,348.35	$ 358,000	$2,138,108	6852015553214	Las Ferias	$4,404,000	
14	27	José Joaquín Vargas	1021134_Residencial.Tipo_4	MEDIO	50%	3.5	58.15%	$ 1,549,658	$ 1,456,679	$ 847,117	$ 609,561.69	$ 609,000	$6,654,696	6853015553218	J Vargas	$4,526,000	
15	28	José Joaquín Vargas	1121134_Residencial.Tip	MEDIO	50%	2.5	42.51%	$ 1,736,751	$ 1,632,546	$ 694,025	$ 938,521.28	$ 938,000	$4,837,614	6872015553218	J Vargas	$4,787,000	SI
16	29	José Joaquín Vargas	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	BAJO	50%	3.5	58.15%	$ 1,167,422	$ 1,027,331	$ 597,434	$ 429,897.08	$ 429,000	$4,441,202	6872015553218	J Vargas	$4,787,000	SI
17	30	José Joaquín Vargas	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	BAJO	50%	3.5	58.15%	$ 1,167,422	$ 1,027,331	$ 597,434	$ 429,897.08	$ 429,000	$3,882,937	6872015553218	J Vargas	$4,787,000	
18	33	Las Ferias	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	60%	3.5	65.13%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 714,667	$ 382,710.12	$ 382,000	$5,994,922	6852015553214	Las Ferias	$4,404,000	
19	34	Las Ferias	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	60%	3.5	65.13%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 714,667	$ 382,710.12	$ 382,000	$2,934,448	6853015553214	Las Ferias	$3,807,000	
20	37	Simón Bolívar	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	60%	3.5	65.13%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 714,667	$ 382,710.12	$ 382,000	$2,393,971	6853015553214	Sim├│n Bol├¡var	$3,807,000	
21	141	San Fernando Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	62%	3.5	66.60%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 730,835	$ 366,541.37	$ 366,000	$5,248,974	6872015553214	San Fernando Occidental	$4,404,000	
22	142	Simón Bolívar	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	BAJO	62%	3.5	66.60%	$ 1,167,422	$ 1,027,331	$ 684,186	$ 343,145.11	$ 343,000	$2,811,558	6853015553214	Sim├│n Bol├¡var	$3,807,000	
23	143	Ferias Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	53%	3.5	60.18%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 660,357	$ 437,019.29	$ 437,000	$4,811,259	6852015553214	Las Ferias Occidental	$4,404,000	SI
24	144	Ferias Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	65%	3.5	68.86%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 755,632	$ 341,745.05	$ 341,000	$4,301,422	6852015553214	Las Ferias Occidental	$4,404,000	SI
25	145	La Estrada	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	63%	3.5	67.35%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 739,028	$ 358,348.35	$ 358,000	$4,925,568	6852015553214	La Estrada	$4,639,000	SI
26	146	La Estrada	1021134_Residencial.Tipo_4	BAJO	63%	3.5	67.35%	$ 1,549,658	$ 1,363,699	$ 918,383	$ 445,315.92	$ 445,000	$8,673,763	6872015553214	La Estrada	$4,404,000	
27	147	San Fernando Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	62%	3.5	66.60%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 730,835	$ 366,541.37	$ 366,000	$6,463,508	6853015553221	San Fernando Occidental	$3,993,000	
28	148	Bellavista Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	BAJO	66%	3.5	69.62%	$ 1,167,422	$ 1,027,331	$ 715,273	$ 312,058.06	$ 312,000	$2,729,762	6872015553214	Bellavista Occidental	$4,404,000	

		Sector Catastral	TIPO	CATEGORIA	Vida Util	Estado de conservación	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI						TRATAMIENTO DE DATOS				
29	149	Bellavista Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	61%	3.5	65.86%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 722,715	$ 374,661.96	$ 374,000	$3,978,791	6853015553214	Bellavista Occidental	$3,807,000	SI
30	150	La Estrada	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	BAJO	64%	3.5	68.10%	$ 1,167,422	$ 1,027,331	$ 699,594	$ 327,737.20	$ 327,000	$4,945,985	6872015553214	La Estrada	$4,404,000	SI
31	151	Simón Bolívar	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	BAJO	65%	3.5	68.86%	$ 1,167,422	$ 1,027,331	$ 707,400	$ 319,931.53	$ 319,000	$4,397,566	6872015553214	Sim├│n Bol├¡var	$4,404,000	SI
32	152	La Libertad	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	62%	3.5	66.60%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 730,835	$ 366,541.37	$ 366,000	$6,268,700	6872015553214	La Libertad	$4,404,000	
33	153	Simón Bolívar	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	65%	3.5	68.86%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 755,632	$ 341,745.05	$ 341,000	$4,005,500	6853015553214	Sim├│n Bol├¡var	$3,807,000	SI
34	154	Simón Bolívar	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	BAJO	65%	3.5	68.86%	$ 1,167,422	$ 1,027,331	$ 707,400	$ 319,931.53	$ 319,000	$3,005,272	6853015553214	Sim├│n Bol├¡var	$3,807,000	
35	155	La Libertad	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	61%	3.5	65.86%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 722,715	$ 374,661.96	$ 374,000	$4,648,565	6872015553214	La Libertad	$4,404,000	SI
36	156	Simón Bolívar	1021134_Residencial.Tipo_4	MEDIO	61%	3.5	65.86%	$ 1,549,658	$ 1,456,679	$ 959,345	$ 497,333.35	$ 497,000	$4,450,025	6872015553214	Sim├│n Bol├¡var	$4,404,000	SI
37	157	Simón Bolívar	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	64%	3.5	68.10%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 747,294	$ 350,082.91	$ 350,000	$4,674,079	6872015553214	Sim├│n Bol├¡var	$4,404,000	SI
38	158	San Fernando Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	BAJO	64%	3.5	68.10%	$ 1,167,422	$ 1,027,331	$ 699,594	$ 327,737.20	$ 327,000	$4,102,988	6872015553214	San Fernando Occidental	$4,404,000	SI
39	159	La Libertad	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	60%	3.5	65.13%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 714,667	$ 382,710.12	$ 382,000	$7,051,284	6872015553214	La Libertad	$4,404,000	
40	160	Simón Bolívar	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	60%	3.5	65.13%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 714,667	$ 382,710.12	$ 382,000	$3,881,786	6872015553214	Sim├│n Bol├¡var	$4,404,000	SI
41	161	Las Ferias	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	ALTO	20%	2	14.22%	$ 1,167,422	$ 1,167,422	$ 166,039	$ 1,001,383.07	$ 1,001,000	$2,283,878	6852015553214	Las Ferias	$4,404,000	
42	163	Bellavista Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	BAJO	61%	3.5	65.86%	$ 1,167,422	$ 1,027,331	$ 676,584	$ 350,747.36	$ 350,000	$4,257,529	6872015553422	Bellavista Occidental	$5,939,000	SI
43	164	Ferias Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	66%	3.5	69.62%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 764,042	$ 333,334.75	$ 333,000	$2,425,423	6872015553218	Las Ferias Occidental	$4,787,000	
44	165	Ferias Occidental	2021132_Comercial.Intermedio_1	BAJO	65%	3.5	68.86%	$ 1,392,319	$ 1,225,241	$ 843,676	$ 381,564.47	$ 381,000	$3,415,589	6852015553214	Las Ferias Occidental	$4,639,000	
45	166	José Joaquín Vargas	1021134_Residencial.Tipo_4	MEDIO	58%	3.5	63.68%	$ 1,549,658	$ 1,456,679	$ 927,584	$ 529,094.77	$ 529,000	$8,054,018	6872015553218	Jos├® Joaqu├¡n	$4,787,000	
46	167	José Joaquín Vargas	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	58%	3.5	63.68%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 698,788	$ 398,589.16	$ 398,000	$4,013,361	6872015553218	Jos├® Joaqu├¡n	$4,787,000	
47	168	San Fernando Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	BAJO	65%	3.5	68.86%	$ 1,167,422	$ 1,027,331	$ 707,400	$ 319,931.53	$ 319,000	$3,503,474	6872015553214	San Fernando Occidental	$4,404,000	
48	169	José Joaquín Vargas	1121134_Residencial.Tip	MEDIO	50%	3	48.81%	$ 1,736,751	$ 1,632,546	$ 796,913	$ 835,633.33	$ 835,000	$2,661,562	6872015553218	Jos├® Joaqu├¡n	$4,787,000	
49	170	San Fernando Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	BAJO	65%	3.5	68.86%	$ 1,167,422	$ 1,027,331	$ 707,400	$ 319,931.53	$ 319,000	$3,717,604	6872015553214	San Fernando Occidental	$4,404,000	
50	171	José Joaquín Vargas	1121134_Residencial.Tip	ALTO	50%	3	48.81%	$ 1,736,751	$ 1,736,751	$ 847,779	$ 888,971.63	$ 888,000	$7,617,311	6872015553218	Jos├® Joaqu├¡n	$4,787,000	
51	172	Bellavista Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	BAJO	61%	3.5	65.86%	$ 1,167,422	$ 1,027,331	$ 676,584	$ 350,747.36	$ 350,000	$5,256,700	6853015553422	Bellavista Occidental	$5,477,000	SI
52	173	San Fernando Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	BAJO	65%	3.5	68.86%	$ 1,167,422	$ 1,027,331	$ 707,400	$ 319,931.53	$ 319,000	$5,452,602	6853015553422	San Fernando Occidental	$5,477,000	SI
53	174	Bellavista Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	BAJO	62%	3.5	66.60%	$ 1,167,422	$ 1,027,331	$ 684,186	$ 343,145.11	$ 343,000	$3,568,627	6853015553214	Bellavista Occidental	$3,807,000	SI
54	175	La Estrada	1021134_Residencial.Tipo_4	ALTO	60%	3	57.42%	$ 1,549,658	$ 1,549,658	$ 889,753	$ 659,904.81	$ 659,000	$4,838,636	6872015553214	La Estrada	$4,404,000	SI
55	176	La Estrada	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	63%	3.5	67.35%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 739,028	$ 358,348.35	$ 358,000	$4,170,576	6872015553214	La Estrada	$4,404,000	SI
56	177	Bellavista Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	60%	3.5	65.13%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 714,667	$ 382,710.12	$ 382,000	$3,548,530	6872015553214	Bellavista Occidental	$4,404,000	
57	178	Bellavista Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	BAJO	61%	3.5	65.86%	$ 1,167,422	$ 1,027,331	$ 676,584	$ 350,747.36	$ 350,000	$5,309,636	6872015553214	Bellavista Occidental	$4,404,000	

		Sector Catastral	TIPO	CATEGORIA	Vida Util	Estado de conservación	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI						TRATAMIENTO DE DATOS				
58	179	La Libertad	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	BAJO	60%	3.5	65.13%	$ 1,167,422	$ 1,027,331	$ 669,050	$ 358,281.81	$ 358,000	$3,342,716	6872015553214	La Libertad	$4,404,000	
59	180	San Fernando Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	62%	3.5	66.60%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 730,835	$ 366,541.37	$ 366,000	$5,944,022	6872015553214	San Fernando Occidental	$4,404,000	
60	181	San Fernando Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	61%	3.5	65.86%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 722,715	$ 374,661.96	$ 374,000	$5,799,388	6872015553214	San Fernando Occidental	$4,404,000	
61	182	Simón Bolívar	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	BAJO	65%	3.5	68.86%	$ 1,167,422	$ 1,027,331	$ 707,400	$ 319,931.53	$ 319,000	$5,548,318	6872015553214	Sim├│n Bol├¡var	$4,404,000	
62	183	San Fernando Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	MEDIO	60%	3.5	65.13%	$ 1,167,422	$ 1,097,377	$ 714,667	$ 382,710.12	$ 382,000	$8,675,506	6853015553214	San Fernando Occidental	$3,807,000	
63	184	San Fernando Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	BAJO	65%	3.5	68.86%	$ 1,167,422	$ 1,027,331	$ 707,400	$ 319,931.53	$ 319,000	$3,701,928	6853015553214	San Fernando Occidental	$3,807,000	SI
64	185	San Fernando Occidental	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	BAJO	64%	3.5	68.10%	$ 1,167,422	$ 1,027,331	$ 699,594	$ 327,737.20	$ 327,000	$4,137,119	6872015553214	San Fernando Occidental	$4,404,000	SI

13.5 Tratamiento Estadístico posterior a la depuración de ofertas

OFERTAS POR ZONAS	
6852015553214	4
6853015553214	5
6853015553221	1
6853015553422	2
6872015553214	12
6872015553218	2
6872015553422	1
Suma total	**27**

MEDIANA POR ZONA	
6872015553422	$5,939,000
6853015553422	$5,477,000
6872015553218	$4,787,000
6872015553214	$4,404,000
6852015553214	$4,404,000
6853015553221	$3,993,000
6853015553214	$3,807,000
Suma total	**$4,404,000**

MEDIANA POR ZHG Y TIPOLOGIA			
	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	1021134_Residencial.Tipo_4	1121134_Residencial.Tipo_4_Especial
6852015553214	$4,404,000		
6853015553214	$3,807,000		
6853015553221	$3,993,000		
6853015553422	$5,477,000		
6872015553214	$4,404,000	$4,404,000	
6872015553218	$4,787,000		$4,787,000
6872015553422	$5,939,000		

TIPOLOGIA 1011133_Residencial.Tipo_3_mas POR CATEGORIA		
CRUCE ZHG	BAJO	MEDIO
6852015553214		$4,404,000
6853015553214	$3,807,000	$3,807,000
6853015553221		$3,993,000
6853015553422	$5,477,000	
6872015553214	$4,404,000	$4,404,000
6872015553218	$4,787,000	
6872015553422	$5,939,000	
Suma total	**$4,404,000**	**$4,404,000**

TIPOLOGIA 1121134_Residencial.Tipo_4_Especial POR CATEGORIA	
	MEDIO
6872015553218	$4,787,000
Suma total	**$4,787,000**

MEDIANA POR BARRIO Y TIPOLOGIA			
	1011133_Residencial.Tipo_3_mas	1021134_Residencial.Tipo_4	1121134_Residencial.Tipo_4_Especial
Bellavista Occidental	$3,807,000		
Ferias Occidental	$4,404,000		
José Joaquín Vargas	$4,787,000		$4,787,000
La Estrada	$4,404,000	$4,404,000	
La Libertad	$4,404,000		
San Fernando Occidental	$4,404,000		
Simón Bolívar	$4,404,000	$4,404,000	

TIPOLOGIA 1021134_Residencial.Tipo_4 POR CATEGORIA		
	ALTO	MEDIO
6872015553214	$4,404,000	$4,404,000
Suma total	**$4,404,000**	**$4,404,000**

NUMERO DE OFERTAS POR BARRIO Y ZHG								
COUNTA de								
	6852015553214,00	6853015553214,00	6853015553221,00	6853015553422,00	6872015553214,00	6872015553218,00	6872015553422,00	Suma total
Bellavista Occidental		3,00		1,00			1,00	5,00
Ferias Occidental	3,00							3,00
José Joaquín Vargas						2,00		2,00
La Estrada	1,00				3,00			4,00
La Libertad					1,00			1,00
San Fernando Occidental		1,00	1,00	1,00	4,00			7,00
Simón Bolívar		1,00			4,00			5,00
Suma total	**4,00**	**5,00**	**1,00**	**2,00**	**12,00**	**2,00**	**1,00**	**27,00**

MEDIANA DE OFERTAS POR BARRIO Y ZHG							
MEDIAN de							
	6852015553214,00	6853015553214,00	6853015553221,00	6853015553422,00	6872015553214,00	6872015553218,00	6872015553422,00
Bellavista Occidental		$3,807,000		$5,477,000			$5,939,000
Ferias Occidental	$4,404,000						
José Joaquín Vargas						$4,787,000	
La Estrada	$4,639,000				$4,404,000		
La Libertad					$4,404,000		
San Fernando Occidental		$3,807,000	$3,993,000	$5,477,000	$4,404,000		
Simón Bolívar		$3,807,000			$4,404,000		

13.6 Tratamiento Estadístico ofertas Conjunto Residencial Metropolis PH

OFERTA	URL	ESTADO	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIADO	No. Habitaciones	No. Baños	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	UBICACIÓN	OFERENTE	VALOR M2	DISPERSIÓN
Apartamento en venta	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10255271	Usado	$ 450.000.000	$ 427.500.000,00	4 Habs.	2 Baños	92	82,8	Metropolis, Bogotá	SU BIEN FINCA RAIZ SAS	$ 5.163.043,48	$ 136.807,20
Apartamento en Venta	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191238092	Usado	$ 465.000.000	$ 441.750.000,00	3 Habs.	2 Baños	84	75,6	Metropolis, Bogotá	william ramos	$ 5.843.253,97	$ 543.403,29
Apartamento en venta, Bogotá - Metropolis	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-bogota-metropolis/7908259	Usado	$ 495.000.000	$ 470.250.000,00	4 Habs.	3 Baños	92	82,8	Metropolis, Bogotá	Grupo Issas	$ 5.679.347,83	$ 379.497,15
Apartamento en Venta	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191609521	Usado	$ 430.000.000	$ 408.500.000,00	3 Habs.	2 Baños	94	84,6	Metropolis, Bogotá	CRISTINA SANCHEZ	$ 4.828.605,20	$ 471.245,47
Apartamento en venta	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10651476	Usado	$ 430.000.000	$ 408.500.000,00	3 Habs.	2 Baños	88	79,2	Metropolis, Bogotá	AREA IDEAL INMOBILIARIA	$ 5.157.828,28	$ 142.022,39
Apartamento en Venta	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191710489	Usado	$ 425.000.000	$ 403.750.000,00	4 Habs.	3 Baños	90	81	Metropolis, Bogotá	AREA IDEAL INMOBILIARIA	$ 4.984.567,90	$ 315.282,77
Apartamento en venta	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10997990	Usado	$ 390.000.000	$ 370.500.000,00	3 Habs.	2 Baños	78	70,2	Metropolis, Bogotá	RV INMOBILIARIA	$ 5.277.777,78	$ 22.072,90

Apartamento en venta	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10847689	Usado	$ 390.000.000	$ 370.500.000,00	3 Habs.	2 Baños	89	80,1	Metropolis, Bogotá	Builder Brockers	$ 4.625.468,16	$ 674.382,51
Apartamento en Venta	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191842112	Usado	$ 355.000.000	$ 337.250.000,00	3 Habs.	2 Baños	71	63,9	Metropolis, Bogotá	Valor Tierra	$ 5.277.777,78	$ 22.072,90
Apartamento en venta	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10776491	Usado	$ 350.000.000	$ 332.500.000,00	3 Habs.	2 Baños	74	66,6	Metropolis, Bogotá	CENTRAL DE ARRENDAMIENTOS	$ 4.992.492,49	$ 307.358,18
Apartamento en Venta	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191755872	Usado	$ 340.000.000	$ 323.000.000,00	3 Habs.	2 Baños	75	67,5	Metropolis, Bogotá	German	$ 4.785.185,19	$ 514.665,49
Apartamento en venta	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10200094	Usado	$ 485.000.000	$ 460.750.000,00	3 Habs.	2 Baños	92	82,8	Metropolis, Bogotá	Antonio Diaz	$ 5.564.613,53	$ 264.762,85
Apartamento en venta, Bogotá - Metropolis	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-bogota-metropolis/7714100	Usado	$ 380.000.000	$ 361.000.000,00	3 Habs.	2 Baños	74	66,6	Metropolis, Bogotá	jairo fernandonarra molina	$ 5.420.420,42	$ 120.569,75
Apartamento en Venta	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191075381	Usado	$ 490.000.000	$ 465.500.000,00	3 Habs.	2 Baños	84	75,6	Metropolis, Bogotá	Natalia Galindo	$ 6.157.407,41	$ 857.556,73
Apartamento en venta	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10216384	Usado	$ 350.000.000	$ 332.500.000,00	3 Habs.	2 Baños	74	66,6	Metropolis, Bogotá	CamiloRodriguez	$ 4.992.492,49	$ 307.358,18
Apartamento en Venta	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191540976	Usado	$ 370.000.000	$ 351.500.000,00	3 Habs.	2 Baños	69	62,1	Metropolis, Bogotá	magda	$ 5.660.225,44	$ 360.374,77

Apartamento en venta	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10598298	Usado	$ 380.000.000	$ 361.000.000,00	3 Habs	2 Baños	76	68,4	Metropolis, Bogotá	Felipe Forero Moreno	$ 5.277.777,78	$ 22.072,90
Apartamento en Venta	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191698126	Usado	$ 525.000.000	$ 498.750.000,00	3 Habs	2 Baños	90	81	Metropolis, Bogotá	Camilo Niño	$ 6.157.407,41	$ 857.556,73
Apartamento en Venta	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191668218	Usado	$ 450.000.000	$ 427.500.000,00	4 Habs	2 Baños	90	81	Metropolis, Bogotá	Alejandro Brito	$ 5.277.777,78	$ 22.072,90
Apartamento en venta	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10030479	Usado	$ 450.000.000	$ 427.500.000,00	3 Habs	3 Baños	90	81	Metropolis, Bogotá	Cristina Gordillo	$ 5.277.777,78	$ 22.072,90
Apartamento en Venta	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191638149	Usado	$ 355.000.000	$ 337.250.000,00	3 Habs	2 Baños	74	66,6	Metropolis, Bogotá	Fabian Alexander Contreras Bastos	$ 5.063.813,81	$ 236.036,86
Apartamento en Venta	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191591319	Usado	$ 380.000.000	$ 361.000.000,00	3 Habs	2 Baños	80	72	Metropolis, Bogotá	MariaMartin	$ 5.013.888,89	$ 285.961,79
Apartamento en venta	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10386252	Usado	$ 375.000.000	$ 356.250.000,00	3 Habs	2 Baños	72	64,8	Metropolis, Bogotá	Diego Zuluaga	$ 5.497.685,19	$ 197.834,51
Apartamento en Venta	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191718650	Usado	$ 450.000.000	$ 427.500.000,00	4 Habs	3 Baños	91	81,9	Metropolis, Bogotá	Luz MariaDiaz	$ 5.219.780,22	$ 80.070,45

PROMEDIO	**$ 5.299.850,67**
DESVIACION ESTANDAR	**$ 394.476,24**
COEFICIENTE DE VARIACION	**7,44%**
VALOR M2 ADOPTADO	**$ 5.300.000**