

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

PREDIO:

AAA0057NKBS

DIRECCIÓN:

CARRERA 47 N° 94-68

SECTOR: LA CASTELLANA

BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

PROPIETARIOS:

SISTEMAS ESPECIALIZADOS DE INFORMACION S.A.

Nota: Cambio de razón social a SOLUCIONES ESTRATÉGICAS EN INFORMACIÓN S.A.S

SOLICITANTE:
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES-DIRECCIÓN NACIONAL DE GAULA MILITARES

FECHA: SEPTIEMBRE 24 DE 2025

Contenido

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE. 3
2. OBJETO VALUATORIO. 3
3. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE. 3
4. NOMBRAMIENTO DEL PERITO. 3
5. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE. 4
6. INFORMACIÓN CATASTRAL. 5
7. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE. 6
8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE . 9
8.1 LOCALIZACIÓN 9
8.2 CARACTERISTICAS DEL TERRENO. 9
8.3 CARACTERISTICAS AREA CONSTRUIDA. 10
8.3.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN: 11
8.3.2 NÚMERO DE PISOS: 11
8.3.3 AREAS CONSTRUIDAS: 11
8.3.4 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 11
8.3.5 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN: 11
8.3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL: 11
8.3.7 DISTRIBUCION, MATERIALES Y ACABADOS EN GENERAL: 12
8.4 DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA. 14
8.5 CONDICIONES RESTRICTIVAS 15
9. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR. 16
10. REGLAMENTACION URBANISTICA. 19
11. METODOLOGÍA DE VALUACION, DESARROLLO Y CONSIDERACIONES. 21
11.1 METODOLOGIA DE VALUACIÓN. 21
11.2 DESARROLLO DE LA METODOLOGIA. 21
11.2.1 RELACION DE DATOS OBTENIDOS. 21
11.2.2 UBICACIÓN DE DATOS ESCOGIDOS Y DEPURADOS. 24
11.2.3 CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO. 24
11.2.2 CALCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES. 26
12. RESULTADO DEL AVALUO. 45
13. REGISTRO FOTOGRAFICO. 46
14. ANEXOS 52

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

Nombre o Razón Social: MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL – COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES-DIRECCIÓN NACIONAL DE GAULA MILITARES

2. OBJETO VALUATORIO.

El objeto del avalúo de acuerdo con lo estipulado por el solicitante es determinar el valor comercial del inmueble con destino económico institucional localizada en la ciudad de BOGOTÁ, D.C. del departamento de CUNDINAMARCA, de acuerdo a solicitud del interesado.

3. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE.

El alcance del presente trabajo de valuación está determinado por el objeto, es determinar el valor comercial, entendiéndose por valor comercial o de mercado "el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien". (Art. 2°, D 1420/1998).

4. NOMBRAMIENTO DEL PERITO.

No	NOMBRE AVALUADOR	CEDULA	CATEGORIAS	R.A.A
1	EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ	1.057.584.803	1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10,11,12,13	AVAL-1057584803

Bajo la gravedad del juramento EL PERITO manifiesta:

- Que los conceptos consignados en el informe pericial rendido son un concepto independiente, veraz y real del estado del inmueble el momento de la visita.
- Relacionado con la materia del peritazgo no tengo ninguna publicación.
- Manifiesto que no estoy inmerso en las causales de exclusión dispuestas en el art.50 del código general del proceso.

Confidencialidad: El Perito compromete la reserva de la información a la que tenga acceso y no podrá facilitar copia de los informes (salvo a las entidades de fiscalización, vigilancia y control que en algún momento lo requiera), ni utilizarlos para fines de terceros sin autorización expresa del **SOLICITANTE** y responder por ellos de conformidad a las normas vigentes.

5. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

INFORMACION GENERAL DEL PREDIO	
Tipo de Inmueble	INSTITUCIONAL
Tipo de Informe	Comercial
Marco Normativo	Ley 388 de 1997 Decreto 1420 de 1998 Resolución 620 de 2008 del IGAC Ley 1673 de 2013
Distrito	11001-Bogota D.C
Sector	La Castellana
Dirección del Inmueble	CARRERA 47 N° 94-68
Uso Actual	Institucional
Uso Normativo	Residencial
Fecha de Visita	3 de Septiembre de 2025 **Nota:** El propósito de la visita efectuada al predio tuvo como fin hacer el reconocimiento e identificación de las características más importantes del bien, de las condiciones en cuanto ubicación, topografía, destinación actual, tipo de construcciones y demás condiciones de importancia que se puedan evidenciar en campo.
Fecha Informe	24 de Septiembre de 2025

7. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE.

INFORMACION JURÍDICA PREDIO URBANO	
Propietario(s)	**SOLUCIONES ESTRATÉGICAS EN INFORMACIÓN S.A.S**
Matricula Inmobiliaria	**50C-176899**
Título de Adquisición	**ESCRITURA PÚBLICA N° 6448 DE FECHA 22 DE NOVIEMBRE DE 2002, OTORGADA EN LA NOTARÍA 19 DE BOGOTÁ**
Observaciones Jurídicas	En el folio de matrícula inmobiliaria **50C-176899** se observa las siguientes anotaciones: **ANOTACIÓN No. 1** COMPRAVENTA A TRAVÉS DE ESCRITURA 7062 del 17-11-1958 NOTARIA 5 de BOGOTA DE: COMPAÑIA DE INVERSIONES BOGOTA A: MELO MARIO ANIBAL **ANOTACIÓN No. 2** COMPRAVENTA A TRAVÉS DE ESCRITURA 6810 del 13-11-1973 NOTARIA 5 de BOGOTA DE: MELO MARIO ANIBAL A: CASTRODE CAMPOS DEBORAH **ANOTACIÓN No. 3** HIPOTECA A TRAVÉS DE ESCRITURA 6810 del 13-11-1973 NOTARIA 5 de BOGOTA DE: CASTRO DE CAMPOS DEBORAH A: MELO MARIO ANIBAL **ANOTACIÓN No. 4** CANCELACION HIPOTECA A TRAVÉS DE ESCRITURA 2343 del 17-05-1976 NOTARIA 5 de BOGOTA DE: MELO MARIO ANIBAL A: CASTRO DE CAMPOS DEBORAH

	ANOTACIÓN No. 5 CANCELACION CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESA ATRAVÉS DE ESCRITURA 2343 del 17-05-1976 NOTARIA 5 de BOGOTA DE: MELO MARIO ANIBAL A: CASTRO DE CAMPOS DEBORAH **ANOTACIÓN No. 6** COMPRAVENTA A TRAVÉS DE ESCRITURA 2673 del 04-07-1997 NOTARIA 5 de SANTAFE DE BOGOTA DE: CASTRO DE CAMPOS DEBORAH A: SISTEMAS ESPECIALIZADOS DE INFORMACION S.A. **ANOTACIÓN No. 7** HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA A TRAVÉS DE ESCRITURA 2673 del 04-07-1997 NOTARIA 5 de SANTAFE DE BOGOTA DE: SISTEMAS ESPECIALIZADOS DE INFORMACION S.A. A: FONDO FINANCIERO DE PROYECTOS DE DESARROLLO - FONADE **ANOTACIÓN No. 8** EMBARGO ACCION REAL A TRAVÉS DE OFICIO 2573 del 17-06-1999 JUZGADO 10 CIVIL DEL CIRCUITO de SANTAFE DE BOGOTA D.C. DE: FONDO FINANCIERO DE PROYECTOS DE DESARROLLO - FONADE A: SISTEMAS ESPECIALIZADOS DE INFORMACION S.A. **ANOTACIÓN No. 9** CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL # 99-8482 A TRAVÉS DE OFICIO 2688 del 18-10-2001 JUZGADO 10 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. DE: FONDO FINANCIERO DE PROYECTOS DE DESARROLLO - FONADE - A: SISTEMAS ESPECIALIZADOS DE INFORMACION S.A.

ANOTACIÓN No. 10

DACION EN PAGO A TRAVÉS DE ESCRITURA 2799 del 10-10-2001 NOTARIA 5 de BOGOTA D.C.

DE: SISTEMAS ESPECIALIZADOS DE INFORMACION S.A.

A: FONDO FINANCIERO DE PROYECTOS DE DESARROLLO - FONADE

ANOTACIÓN No. 11

CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA POR #151'326.000.00 Y SE ACLARA LA ESCRITURA 2799 POR CUANTO EN ELLA NO SE MANIFESTO QUE SE CANCELABA DICHA HIPOTECA ATRAVÉS DE ESCRITURA 3125 del 14-11-2001 NOTARIA 5 de BOGOTA D.C.

DE: FONDO FINANCIERO DE PROYECTOS DE DESARROLLO - FONADE -

A: SISTEMAS ESPECIALIZADOS DE INFORMACION S.A.

ANOTACIÓN No. 12

COMPRAVENTA A TRAVÉS DE ESCRITURA 6448 del 22-11-2002 NOTARIA 19 de BOGOTA

DE: FONDO FINANCIERO DE PROYECTOS DE DESARROLLO-FONADE

A: SISTEMAS ESPECIALIZADOS DE INFORMACION S.A.

ANOTACIÓN No. 13

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA ESTE Y OTROS A TRAVÉS DE RESOLUCION ADMINISTRATIVA 00320 del 17-03-2006 PLANEACION DISTRITAL de BOGOTA D.C.

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRITAL-ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA

ANOTACIÓN No. 14

CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA A TRAVÉS DE OFICIO 3242 del 08-01-2015 SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA DE BOGOTA D. C.

DE: SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA

8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE .

8.1 LOCALIZACIÓN

El lote de terreno urbano se ubica en el Distrito de Bogotá, en el sector LA CASTELLANA, a la altura de la CARRERA 47 N° 94-68.



Localización Geográfica.
Fuente: sinupot

8.2 CARACTERISTICAS DEL TERRENO.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO	
Área Total según título de propiedad	296,76 m^2
Área Construida	1079,04 m^2
Topografía	Plana, con pendiente entre 0 y 3%

Forma Geométrica	
Frente	12,00 m
Fondo	24,73 m
Relación Frente/Fondo	1.0/2.06
Linderos	**Los contenidos en ESCRITURA PÚBLICA N° 6448 DE FECHA 22 DE NOVIEMBRE DE 2002, OTORGADA EN LA NOTARÍA 19 DE BOGOTÁ, los cuales son los siguientes:** **Norte:** en extensión de 24,73 m, con el lote N.° 16 de la misma manzana. **Sur:** en extensión de 24,73 m, con el lote N.° 18 de la misma manzana y urbanización. **Oriente:** en extensión de 12,00 m, con el lote marcado con el N.° 3 de la citada manzana. **Occidente:** en extensión de 12,00 m, con la Carrera 30 (hoy Carrera 47) del plano de Bogotá.

AGROLOGIA.

CLASIFICACIÓN AGROLOGICAS.

Este estudio es para inmuebles rurales, por lo tanto, no aplica tratándose de un inmueble urbano del Distrito de Bogotá.

8.3 CARACTERISTICAS AREA CONSTRUIDA.

Nivel / Piso	Área (m^2)	Dependencias principales
Sótano	248,18	9 parqueaderos, depósitos, cuarto de servicios, cuarto eléctrico, cuarto de basuras, archivo rodante, montacoches, circulación y escaleras.
1° Piso	248,18	Recepción, sala de espera, sala de reuniones, depósitos, batería de baños, 5 parqueaderos, montacoches, circulación y ascensor.
2° Piso	228,75	Salones (Parque, SEI y Cerros), 2 baterías de baños, circulación y ascensor.
3° Piso	218,59	Oficinas (6 bloques), sala de reuniones, dirección de operaciones, cuarto de rack, baño PCD, batería de baños, circulación y ascensor.
4° Piso	222,46	Gerencia con balcón, sala de espera, oficinas administrativas y contables, centro de copiado, cocineta, sala de juntas con balcón, batería de baños, circulación y ascensor.

5° Piso	220,12	Salón múltiple, cocineta, batería de baños, terraza descubierta, cuarto planta eléctrica, circulación y ascensor.
TOTAL	**1.386,28**	Edificio de oficinas con 5 pisos + sótano.

8.3.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN:

-Clase de construcción: Comercial – Oficinas

-Tipología: Edificio de 5 pisos con sótano, destinado a actividades administrativas y empresariales

8.3.2 NÚMERO DE PISOS:

Número de pisos: 5 pisos + 1 sótano

8.3.3 AREAS CONSTRUIDAS:

Nivel / Piso	Área (m²)
Sótano	**1079,04**
Primer Piso	
Segundo Piso	
Tercer Piso	
Cuarto Piso	
Quinto Piso	
Total Construido	

Nota

8.3.4 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:

- Edad aproximada: 9 años

8.3.5 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

- Estado de conservación: Excelente (no requiere reparaciones importantes)
- Mantenimiento: adecuado y en muy buen estado

8.3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL:

Componente	Buena	Regular	Malo
Estructura	X		
Cubierta	X		

Acabados	X		
Fachada	X		
Dependencias	X		
Iluminación	X		
Ventilación	X		
Pisos	X		

8.3.7 DISTRIBUCION, MATERIALES Y ACABADOS EN GENERAL:

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL:

- **Distribución General**

  - Sótano: parqueaderos (9), depósitos, cuartos técnicos (eléctrico, bombas, basuras, servicios), archivo rodante, acceso vehicular con montacoches.

  - Primer piso: recepción, sala de espera, sala de reuniones, depósitos, batería de baños, parqueaderos (5), circulación y ascensor.

  - Segundo piso: 3 salones de reuniones (Parque, SEI y Cerros), 2 baterías de baños, circulación y ascensor.

  - Tercer piso: oficinas en bloques abiertos, sala de reuniones, dirección de operaciones, cuarto de rack, batería de baños, baño PCD, circulación y ascensor.

  - Cuarto piso: gerencia con balcón, oficinas administrativas y financieras, contabilidad, apoyo administrativo, sala de juntas, cocineta, centro de copiado, batería de baños, circulación y ascensor.

  - Quinto piso: salón múltiple, cocineta, batería de baños, terraza descubierta, cuarto de planta eléctrica, circulación y ascensor.

- **Materiales y Acabados Generales.**

  - Estructura y cimentación

  - Estructura metálica con lámina colaborante.

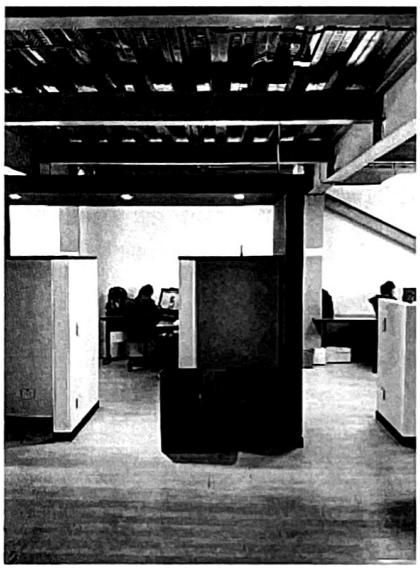
  - Cimentación con pilotes de 15 m y placa de concreto reforzado.

  - Fachada y cubiertas

- Mampostería en ladrillo gran formato.
- Enchapes en porcelanato.
- Pintura vinilo tipo coraza.
- Carpintería en aluminio y vidrio laminado templado.
- Cubierta metálica termoacústica tipo sándwich.
- Muros, pisos y cielorrasos
- Muros en bloque No. 5, pañetados, estucados y pintados.
- Pisos en porcelanato gran formato, laminado vinílico SPC y concreto a la vista (parqueaderos).
- Cielo raso metálico con pintura, lámina colaborante expuesta.
- Carpintería y acabados interiores
- Carpintería metálica: ventanería en aluminio crudo, reja de antejardín, ornamentación.
- Carpintería en madera: puertas entamboradas, muebles empotrados.
- Cocinetas: muebles en madera, mesones en granito pulido, lavaplatos en acero inoxidable.
- Baños: divisiones en acero inoxidable, pisos y enchapes en porcelanato, aparatos sanitarios ecoamigables, lavamanos en mesón de granito.
- Iluminación e instalaciones especiales
- Lámparas LED descolgadas en panel.
- Automatización de todas las áreas.
- Ascensor marca Scala (8 personas, 630 kg, 5 paradas).
- Montacoches de acceso vehicular.
- Planta eléctrica, sistema hidroneumático, sistema contra incendio, bombas eyectoras.
- 3 tanques de almacenamiento de agua (20 m^3).

- CCTV con cámaras, puerta electrónica y puerta principal de seguridad.
- Cableado estructurado y diseño sismo resistente (NSR-10).

En conclusión: se trata de una edificación de oficinas moderna, con acabados de alta calidad, infraestructura tecnológica y sostenible, en excelente estado de conservación.

	
VISTA FACHADA.	VISTA INTERIOR.

8.4 DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.

La siguiente documentación corresponde a la aportada por el solicitante, la cual sirve como documentos soporte para la elaboración del presente informe de avalúo comercial:

- Certificado de Libertad y Tradición No. Matrícula **50C-176899 de la** Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.
- Escritura 6448 de fecha 22 de noviembre de 2002 de la notaria 19 de
- Bogotá.
- Factura de impuesto predial unificado del año 2025.
- Planos de LC 14-3-1123
- de diciembre de 2014, de la Curaduria
- urbana N° 3 de Bogotá.
- Planos Arquitectónicos
- Planos estructurales
- Licencia de construcción LC 14-3-1123 de fecha 10 de Diciembre de 2014, de la Curaduria urbana N° 3 de Bogotá

8.5 CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.	NO
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.	NO
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.	NO

9. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

El barrio La Castellana hace parte de la Localidad de Barrios Unidos, al norte de Bogotá. Está comprendido entre las siguientes áreas:

- Norte: Calle 100.
- Sur: Calle 90.
- Oriente: Autopista Norte.
- Occidente: Avenida NQS (Carrera 30).

Se integra a la UPZ N° 22 – La Castellana, sector consolidado con mezcla de usos residenciales, empresariales y culturales.

- **Actividad Predominante**

  - Residencial en estratos 4 y 5.
  - Comercial y de servicios: restaurantes, cafeterías, comercio de escala barrial y zonal.
  - Empresarial e institucional: oficinas privadas, sedes administrativas, consultorios.
  - Cultural: presencia de equipamientos como el Teatro Nacional La Castellana y centros de formación artística.

- **Condiciones Naturales**

  - Altura sobre el nivel del mar: 2.625 m.s.n.m.
  - Clima: frío de sabana, húmedo.
  - Precipitación: 800–1.200 mm anuales.
  - Temperatura promedio: 14 °C (mínima 7 °C – máxima 19 °C).
  - Hidrología: sector urbanizado, sin fuentes hídricas visibles, pero con sistema de drenaje pluvial conectado al alcantarillado de la ciudad.
  - Riesgos naturales: baja amenaza por movimientos en masa o inundaciones, debido a la topografía plana y a obras de canalización urbana.

- **Estratificación Socioeconómica**

  - Predominantemente estrato 4 y 5.
  - Alta demanda por vivienda de ingresos medios–altos y para empresas que buscan localización estratégica.

- **Vías Importantes**

- Avenidas principales: NQS (Carrera 30), Autopista Norte, Calle 100, Avenida Suba.
- Vías locales: Calle 94, Calle 95, Carrera 47.
- Estas vías permiten conexión directa con el norte, occidente y centro de Bogotá.

- **Vías de Acceso y Estado**

  - Todas las vías se encuentran pavimentadas y en buen estado, con andenes peatonales, señalización y semaforización.
  - Alta accesibilidad desde corredores metropolitanos como la Autopista Norte y la NQS.

- **Topografía**

  - Relieve plano a ligeramente ondulado, propio de la Sabana de Bogotá.
  - Suelo urbano consolidado, apto para edificaciones de mediana altura.

- **Servicios Públicos**

  - Cobertura completa de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica, gas natural, recolección de basuras y telecomunicaciones.
  - Infraestructura de redes subterráneas en vías principales.

- **Servicios Comunales**

  - Educación: colegios privados y públicos, universidades cercanas (EAN, Universidad de la Salle, Politécnico Grancolombiano).
  - Cultura y recreación: Teatro Nacional La Castellana, parques vecinales y zonales, ciclorutas.
  - Salud: clínicas y centros médicos en la zona norte (Clínica del Country, Clínica Shaio a pocos kilómetros).
  - Comercio y gastronomía: gran presencia de restaurantes, cafés y servicios especializados.

- **Transporte**

  - SITP zonal: múltiples rutas urbanas y complementarias.
  - TransMilenio: estaciones cercanas en la NQS (La Castellana, Calle 100) y Autopista Norte (Calle 100, Calle 85).

- Ciclorutas: conectividad sobre la NQS y vías secundarias.
- Accesibilidad vehicular: corredores de alto flujo conectan con el norte, occidente y centro de la ciudad.

- **Dinámica Inmobiliaria**

  - Sector en proceso de renovación urbana, con reemplazo de viviendas unifamiliares por edificios de oficinas, apartamentos y comercio.
  - Alta valorización por la ubicación estratégica y la mezcla de usos
  - Demanda creciente para inmuebles de oficinas, consultorios y comercio de servicios.

En conclusión, el barrio La Castellana es un sector estratégico, consolidado y de alta valorización, con excelente dotación de servicios, movilidad y actividades culturales, lo que lo convierte en un polo atractivo para inversión inmobiliaria y uso empresarial.

10. REGLAMENTACION URBANISTICA.

La normatividad urbanística dentro del Distrito de Bogotá se reglamenta por medio Decreto 555 de 2021, por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., para el predio objeto de avalúo se reglamenta:
Tratamiento Urbanistico: Renovación Urbana.
Area de Actividad: Area de Actividad Estructurante - AAE - receptora de vivienda de interés social.
Unidad de Planeamiento Local: 33 Barrios Unidos



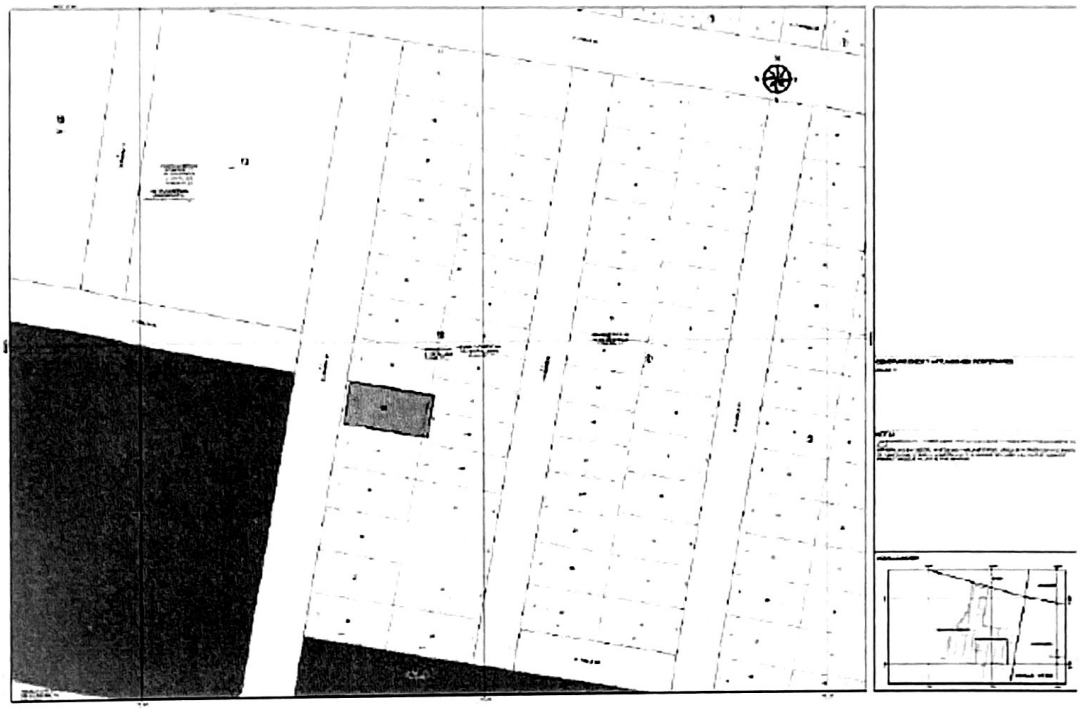
Fuente: imagen parcial plano cu-5.4.33_edificabilidad_upl33



Fuente: imagen parcial plano cu-5.2_Areas de Actividad y Usos del Suelo

Fuente: P.O.T Distrito de Bogotá y concepto de uso de suelo.

Adicionalmente, el predio cuenta con Licencia de construcción LC 13-3-0230 de fecha 6 de mayo de 2013, de la Curaduria urbana N° 3 de Bogotá; modificada por Licencia de construcción LC 14-3-1123 de fecha 10 de diciembre de 2014, de la Curaduria urbana N° 3 de Bogotá, bajo la cual se levantó la construcción que actualmente se encuentra en el predio. Por lo anterior, se considera que el predio surtió todos los requerimientos legales y normativos que permitieron su desarrollo.



11. METODOLOGÍA DE VALUACION, DESARROLLO Y CONSIDERACIONES.

11.1 METODOLOGIA DE VALUACIÓN.

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó un método establecido por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC):

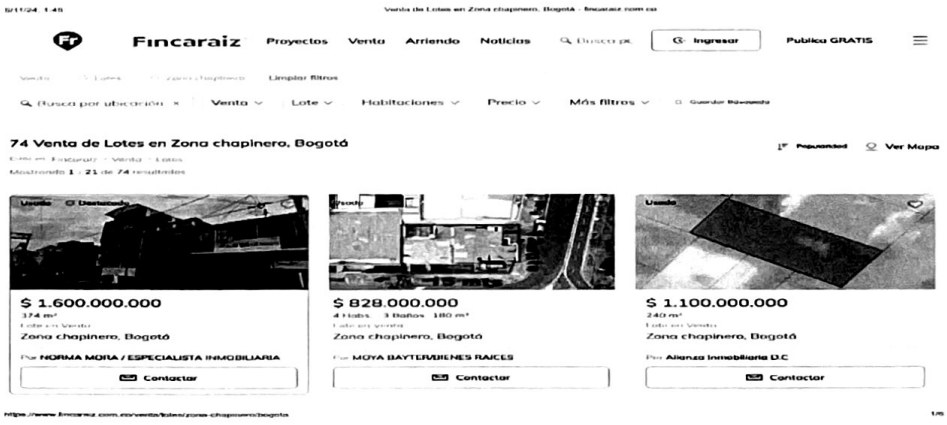
Artículo 1º. Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

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.

11.2 DESARROLLO DE LA METODOLOGIA.

11.2.1 RELACION DE DATOS OBTENIDOS.

La siguiente relación de inmuebles contiene la información general obtenida en las investigaciones realizadas en el Distrito de Bogotá con las mismas condiciones comparativas del inmueble.





$ 7.000.000.000
5 Baños · 526 m²
Lote en Venta
Zona chapinero, Bogotá
Por Casa 360
Contactar



$ 1.300.000.000
365 m²
Lote en Venta
Zona chapinero, Bogotá
Por Inmobiliare - Julio Corredor desde 1960
Contactar



$ 890.000.000
174 m²
Lote en Venta
Zona chapinero, Bogotá
Por Casa 360
Contactar



$ 1.100.000.000
7 Habs. · 5 Baños · 276 m²
Lote en venta

$ 985.000.000
4 Habs. · 3 Baños · 326 m²
Lote en venta

$ 1.900.000.000
402 m²
Lote en venta

Zona chapinero, Bogotá
Por Area M2
Contactar



$ 1.600.000.000
233 m²
Lote en Venta
Zona chapinero, Bogotá
Por Inmobiliare - Julio Corredor desde 1960
Contactar

Zona chapinero, Bogotá
Por Redinmuebles
Contactar



$ 1.500.000.000
392 m²
Lote en Venta
Zona chapinero, Bogotá
Por ALFA FINCA RAIZ INMOBILIARIA SAS
Contactar

Zona chapinero, Bogotá
Por Redinmuebles
Contactar



$ 4.000.000.000
4 Baños · 220 m²
Lote en venta
Zona chapinero, Bogotá
Por Data Amendo Inmobiliaria
Contactar







$ 800.000.000
3 Baños · 204 m²
Lote en Venta
Zona chapinero, Bogotá
Por Inmobiliaria Jauregui Asociados
Contactar

$ 850.000.000
1 Baño · 196 m²
Lote en Venta
Zona chapinero, Bogotá
Por RV INMOBILIARIA
Contactar

$ 800.000.000
2 Baños · 180 m²
Lote en Venta
Zona chapinero, Bogotá
Por Bienes Raices V & C
Contactar







$ 850.000.000
9 Habs. · 3 Baños · 215 m²
Lote en Venta
Zona chapinero, Bogotá
Por ASISTENTE INMOBILIARIO SAS
Contactar

$ 3.700.000.000
1004 m²
Lote en Venta
Zona chapinero, Bogotá
Por CUVIK INMOBILIARIA
Contactar

$ 2.580.000.000
110557 m²
Lote en Venta
Zona chapinero, Bogotá
Por Remax Focus
Contactar













$ 14.076.000.000
1840 m²
Lote en Venta
Zona chapinero, Bogotá
Por SELL AND RENT
Contactar

$ 650.000.000
6 Habs. · 3 Baños · 125 m²
Lote en Venta
Zona chapinero, Bogotá
Por Abc del Inmueble Ltda.
Contactar

$ 2.300.000.000
6 Baños · 415 m²
Lote en Venta
Zona chapinero, Bogotá
Por Valor Inmobiliario SAS
Contactar

Mostrando 1 - 21 de 74 resultados

1 2 3 4 >

Descarga la app

Google Play App Store AppGallery

Ubicación

Características

Síguenos

Acerca de nosotros

11.2.2 UBICACIÓN DE DATOS ESCOGIDOS Y DEPURADOS.

El siguiente cuadro contiene la información general obtenida en las investigaciones realizadas en el Distrito de Bogotá en el sector la Castellana con las mismas condiciones comparativas del inmueble.



11.2.3 CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO.

El siguiente cuadro contiene la información de la depuración de los datos obtenidos con el fin de filtrar los datos homogéneos comparables con el inmueble objeto de avalúo se utilizó Método de Comparación o de Mercado para determinar el valor del

metro cuadrado de terreno. En la zona se encontraron cuatro (4) datos comparables en ubicación, tamaño y características constructivas, al predio en estudio. Los datos de mercado encontrados se detallan a continuación:

TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	LINK	NOMBRE FUENTE
					ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2			
LOTE + CONSTRUCCION	LA CASTELLANA	$ 1.700.000.000	3%		300,00		400,0	$ 800.000	$ 320.000.000	https://inmuebles.wasi.co/casa-vender-bogota-d-c-la-	2M INMOBILIARIOS
LOTE + CONSTRUCCION	LA CASTELLANA	$ 1.500.000.000	3%		284,00		284,0	$ 700.000	$ 198.800.000	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-	METRO CUADRADO.COM
LOTE + CONSTRUCCION	LA CASTELLANA	$ 2.200.000.000	3%		370,00		410,9	$ 900.000	$ 369.828.000	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-	METRO CUADRADO.COM

Procesamientos Estadísticos: El siguiente análisis y cálculo estadístico se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 10°, 11° y 37° de la Resolución 620 de2.008 del IGAC.

Promedio	**$ 4.540.423,96**
Desviación estándar	**$ 197.143,70**
Coeficiente de variación	**4,34%**
Máximo	**$ 4.737.567,66**
Mínimo	**$ 4.343.280,25**
Valor Ajustado	**$ 4.737.567,66**

Análisis Descriptivo: La totalidad de los datos de mercado inmobiliario encontrados los cuales fueron procesados y analizados cuentan con condiciones y características similares y homogéneas al predio objeto de avalúo, cada uno de los datos utilizados cuenta con homogeneidad en el Uso de Suelos, topografía y equipamientos.

Se adopta el valor intermedio **$ 4.540.423,96/ M²**, el cual se ajusta a la realidad de mercado de inmuebles con las características similares al predio en estudio ubicado en el sector.

11.2.2 CALCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.

Se utilizó Método de costo de reposición para obtener el valor de la construcción, de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 3°, 13° y Artículo 37° numeral 9 de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.
Presupuesto de obra elaborado en software de presupuestos de construcción Construplan Net de Legis, Índice precios Construdata No. 216. A continuación, se relaciona el presupuesto:

CONSTRUCCION				
Ítem insumo	**Unidades**	**Cantidad**	**Valor unitario**	**Total**
ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DEMOLICION DE EDIFICACION DE 2 PISOS	M2	277,50	$ 193.024,31	$ 53.564.247,05
LOCALIZACION TRAZADO Y REPLANTEO	M2	296,76	$ 2.010,00	$ 596.487,60
REPLANTEO GENERAL	M2	297,76	$ 12.339,00	$ 3.674.060,64
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	ML	80,00	$ 27.367,00	$ 2.189.360,00
RED ELECTRICA PROVISIONAL 50 M	UND	1,00	$ 4.327.244,00	$ 4.327.244,00
RED DE AGUA PROVISIONAL 30 M	UND	1,00	$ 267.718,00	$ 267.718,00
ALQUILER DE BAÑO PROVISIONAL	MES	12,00	$ 583.317,00	$ 6.999.804,00
DESCAPOTE A MÁQUINA	M3	311,60	$ 10.110,00	$ 3.150.255,78
CAMPAMENTO 18 M2	UND	1,00	$ 2.419.186,00	$ 2.419.186,00
EXCAVACIÓN MECANICA	M3	196,42	$ 37.785,00	$ 7.421.790,23
RELLENO EN RECEBO COMPACTADO	M3	338,29	$ 137.317,00	$ 46.452.686,43
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	M3	508,02	$ 55.485,00	$ 28.187.467,62
Total Subcapítulo				**$ 159.250.307,35**
CIMENTACIONES EN CONCRETO				
PILOTES EN CONCRETO DE 0,30	UND	38,00	$ 2.404.859,64	$ 91.384.666,20
ZAPATAS AISLADA 1.5X1.5X0.5 (M)	UND	2,00	$ 1.182.330,97	$ 2.364.661,93
ZAPATAS AISLADA TRAPEZOIDAL	UND	6,00	$ 1.469.875,35	$ 8.819.252,10
ZAPATAS AISLADA 0,6X0,6X1 D1	UND	5,00	$ 590.323,95	$ 2.951.619,73
ZAPATAS AISLADA 0,6X0,6X1 D2	UND	5,00	$ 748.860,93	$ 3.744.304,66
VIGAS VC-02 Y VC-03	ML	68,45	$ 1.340.624,53	$ 91.765.749,08
VIGAS VC-01,VC-05 Y VC-04	ML	70,68	$ 1.340.624,53	$ 94.755.341,78
VIGAS VTC-03 Y VTC-01	ML	75,01	$ 1.340.624,53	$ 100.560.246,00
SOLADO DE LIMPIEZA	M2	247,83	$ 18.725,00	$ 4.640.580,19
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELEC.	M2	260,22	$ 111.831,00	$ 29.100.595,72
Total Subcapítulo				**$ 430.087.017,39**
ESTRUCTURAS EN CONCRETO Y ACERO				
VIGAS IPE 180	ML	16,00	$ 325.920,56	$ 5.214.728,88
VIGAS IPE 240	ML	161,70	$ 425.831,55	$ 68.856.961,88
VIGAS IPE 270	ML	374,00	$ 473.115,86	$ 176.945.329,79
VIGAS IPE 450	ML	410,00	$ 812.963,06	$ 333.314.852,57

COLUMNAS HEA-180	ML	268,01	$ 384.115,05	$ 102.946.674,96
COLUMNAS HEA-350	ML	48,36	$ 873.428,18	$ 42.238.986,62
COLUMNAS HEA-500	ML	374,04	$ 1.148.466,46	$ 429.572.393,78
PLACA EN CONCRETO 10CM SOBRE LAMINA DE METALDECK	M2	1.201,17	$ 111.777,00	$ 134.263.011,42
PISO LISO EN CONCRETO	M2	398,99	$ 32.398,08	$ 12.926.413,77
MURO EN CONCRETO 3000PSI 20CM (M2)	M2	75,98	$ 506.266,84	$ 38.468.384,59
MURO EN CONCRETO 3000PSI 20CM (M2) PARA TANQUES	m2	50,15	$ 506.266,84	$ 25.388.269,48
MURO PARA ACENSOR	M2	168,00	$ 506.266,84	$ 85.052.829,07
ESCALERA	M2	43,00	$ 1.175.066,38	$ 50.527.854,26
Total Subcapítulo				**$ 1.505.716.691,06**
MAMPOSTERÍA				
MURO EN BLOQUE CONCRETO ESTRUCCTURAL 9CM	M2	1.827,35	$ 129.362,00	$ 236.389.197,93
MURO EN BLOQUE CONCRETO ESTRUCCTURAL 19CM	M2	20,32	$ 111.943,00	$ 2.274.401,90
COSCINA TIPO 1	UND	1,00	$ 15.254.203,00	$ 15.254.203,00
COSCINA TIPO 2	UND	1,00	$ 15.779.467,00	$ 15.779.467,00
FACHALETA EN MURO	M2	60,00	$ 63.895,00	$ 3.833.700,00
MURO FACHADA LADRILLO TOLETE LIVIANO TIERRA RUGOSO	M2	60,00	$ 150.166,00	$ 9.009.960,00
Total Subcapítulo				**$ 282.540.929,84**
CARPINTERIA ,PROTECTORES Y VENTANAS				
PUERTA INTERIOR 1H MADERA 0.80×2.10	UND	35,00	$ 1.300.000,00	$ 45.500.000,00
PUERTA BAÑO 1H MADERA 0.70×2.10	UND	2,00	$ 1.200.000,00	$ 2.400.000,00
PUERTA BAÑO 1H MADERA 0.80×2.10	UND	7,00	$ 1.300.000,00	$ 9.100.000,00
PUERTA TÉCNICA/LOUVER METÁLICA 0.90×2.10	UND	4,00	$ 1.800.000,00	$ 7.200.000,00
PUERTA SERVICIO TERRAZA ALUMINIO+VIDRIO 0.90×2.10	UND	1,00	$ 1.600.000,00	$ 1.600.000,00
PUERTA RF-60 A ESCALERA 1.00×2.10	UND	6,00	$ 2.900.000,00	$ 17.400.000,00
PUERTA VIDRIO TEMPLADO (PATCH) 0.90×2.10	UND	8,00	$ 2.200.000,00	$ 17.600.000,00
PUERTA DOBLE INTERIOR 1.28×2.10	UND	2,00	$ 2.400.000,00	$ 4.800.000,00
PUERTA DOBLE METÁLICA 1.60×2.10 (PARQUEADEROS)	UND	2,00	$ 3.200.000,00	$ 6.400.000,00
ACCESO PRINCIPAL 1H+FIJO MADERA/VIDRIO 1.60×2.40 (CONJUNTO)	UND	1,00	$ 5.500.000,00	$ 5.500.000,00
PORTÓN EXTERIOR METÁLICO BATIENTE 2H 3.00×2.40 CON ACTUADOR	UND	1,00	$ 8.000.000,00	$ 8.000.000,00
PUERTA CORREDIZA ALUMINIO 2H (RACK)	M2	3,23	$ 700.000,00	$ 2.263.800,00
CONJUNTO CORREDIZO 4H ALUMINIO (TERRAZA)	M2	9,07	$ 700.000,00	$ 6.350.400,00
FACHADAS 2º–4º (MÓDULOS CON REJILLA SUP.)	M2	81,65	$ 650.000,00	$ 53.071.200,00
VITRINA RECEPCIÓN 1ER PISO	M2	7,35	$ 650.000,00	$ 4.777.500,00
VENTANA ALTA CUARTO IMPRESIÓN	M2	0,84	$ 650.000,00	$ 546.000,00
VENTANAS/RESPIRADEROS SÓTANO (3 UDS)	M2	1,13	$ 500.000,00	$ 567.000,00
PAÑO ALTO CAFETERÍA (ABATIBLES + REJILLAS)	M2	3,60	$ 650.000,00	$ 2.340.000,00
Pasamanos acero inoxidable Ø1.5" (ambos lados)	M	150,00	$ 260.000,00	$ 39.000.000,00
Cables inox tensores (5 líneas por lado)	M	450,00	$ 45.000,00	$ 20.250.000,00
REJILLA EN PISO	M	15,75	$ 96.960,00	$ 1.527.120,00
REJA EN LAMINA	M2	56,94	$ 244.330,00	$ 13.911.233,96

Total Subcapítulo				**$ 270.104.253,96**
RED HIDROSANITARIA				
BAÑOS TIPO1	UND	7,00	$ 13.330.779,00	$ 93.315.453,00
BAÑOS TIPO2	UND	1,00	$ 25.751.151,00	$ 25.751.151,00
BAÑOS TIPO3	UND	1,00	$ 26.605.211,00	$ 26.605.211,00
BAÑOS TIPO4	UND	1,00	$ 13.885.679,00	$ 13.885.679,00
BAÑOS TIPO5	UND	1,00	$ 13.397.909,00	$ 13.397.909,00
TUBERIA HIDRAULICA PVC 1/2"	ML	130,00	$ 11.609,00	$ 1.509.170,00
TUBERIA HIDRAULICA PVC 3/4"	ML	66,00	$ 12.686,00	$ 837.276,00
VÁLVULA DE REGISTRO 3/4"	UND	6,00	$ 94.094,00	$ 564.564,00
VÁLVULA DE REGISTRO 1/2"	UND	31,00	$ 65.371,00	$ 2.026.501,00
PUNTO A.F INODORO	UND	12,00	$ 304.923,00	$ 3.659.076,00
PUNTO A.F LAVAMANOS	UND	12,00	$ 27.887,00	$ 334.644,00
PUNTO A.F LAVAPLATOS	UND	2,00	$ 28.895,00	$ 57.790,00
PUNTO A.F LLAVE MANGUERA	UND	6,00	$ 28.895,00	$ 173.370,00
CODO 90° PVCP 1/2"	UND	36,00	$ 41.045,00	$ 1.477.620,00
TEE PVCP 1/2"	UND	18,00	$ 6.441,00	$ 115.938,00
UNIÓN PVCP 1/2"	UND	18,00	$ 6.979,00	$ 125.622,00
CANAL RAINGO	UND	30,00	$ 6.329,00	$ 189.870,00
BAJANTE RAINGO	M	16,00	$ 66.628,00	$ 1.066.048,00
SALIDA SANITARIA INODORO 4"	M	36,00	$ 39.988,00	$ 1.439.568,00
SALIDA SANITARIA DUCHA 2"	UND	0,00	$ 109.773,00	$ 0,00
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2"	UND	12,00	$ 73.892,00	$ 886.704,00
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2"	UND	2,00	$ 80.916,00	$ 161.832,00
TUBERÍA PVCS 4"	UND	66,00	$ 55.098,00	$ 3.636.468,00
TUBERÍA PVCS 2"	M	88,00	$ 46.017,00	$ 4.049.496,00
SUMINISTRO E INSTALACIÓN TAÓN ROSCADO 4"	M	6,00	$ 24.282,00	$ 145.692,00
SUMINISTRO E INSTALACIÓN YEE REDUCIDA 4x2"	UND	6,00	$ 69.076,00	$ 414.456,00
SUMINISTRO E INSTALACIÓN YEE REDUCIDA 4x2"	UND	4,00	$ 69.076,00	$ 276.304,00
Total Subcapítulo				**$ 196.103.412,00**
RED ELÉCTRICA MAQUINARIA Y EQUIPOS				
Ascensor hidráulico E08 – Easy Move	UND	1	$ 150.000.000,00	$ 150.000.000,00
Ascensor hidráulico E07 – Easy Move	UND	1	$ 105.000.000,00	$ 105.000.000,00
GABIENTE TRIPP LITE SR42UB 42U ESTANDAR SMARTRACK DE 42U	UND	1	$ 8.959.000,00	$ 8.959.000,00
PLANTA ELECTRICAMaquitools – Advance AC75	UND	1	$ 60.000.000,00	$ 60.000.000,00
TUBERÍA EMT 1/2" (DERIVACIONES)	M	550,00	$ 20.000,00	$ 11.000.000,00
CODOS 90° EMT 1/2"	UND	92,00	$ 6.000,00	$ 552.000,00
CONECTORES RECTOS ROSCA EMT 1/2"	UND	183,00	$ 3.000,00	$ 549.000,00
COPLAS EMT 1/2"	UND	183,00	$ 3.000,00	$ 549.000,00
ABRAZADERAS EMT 1/2"	UND	367,00	$ 2.000,00	$ 734.000,00
CAJAS DE PASO METÁLICAS EMT 1/2"	UND	31,00	$ 18.000,00	$ 558.000,00
TUBERÍA EMT 3/4" (DERIVACIONES)	M	385,00	$ 28.000,00	$ 10.780.000,00

CODOS 90° EMT 3/4"	UND	64,00	$ 8.000,00	$ 512.000,00
CONECTORES RECTOS ROSCA EMT 3/4"	UND	128,00	$ 5.000,00	$ 640.000,00
COPLAS EMT 3/4"	UND	128,00	$ 5.000,00	$ 640.000,00
ABRAZADERAS EMT 3/4"	UND	257,00	$ 3.000,00	$ 771.000,00
CAJAS DE PASO METÁLICAS EMT 3/4"	UND	21,00	$ 22.000,00	$ 462.000,00
TUBERÍA EMT 1" (DERIVACIONES)	M	165,00	$ 35.000,00	$ 5.775.000,00
CODOS 90° EMT 1"	UND	28,00	$ 12.000,00	$ 336.000,00
CONECTORES RECTOS ROSCA EMT 1"	UND	55,00	$ 7.000,00	$ 385.000,00
COPLAS EMT 1"	UND	55,00	$ 7.000,00	$ 385.000,00
ABRAZADERAS EMT 1"	UND	110,00	$ 4.000,00	$ 440.000,00
CAJAS DE PASO METÁLICAS EMT 1"	UND	9,00	$ 28.000,00	$ 252.000,00
TUBERÍA EMT 2" (MONTANTE)	M	42,00	$ 65.000,00	$ 2.730.000,00
CODOS 90° EMT 2"	UND	7,00	$ 25.000,00	$ 175.000,00
CONECTORES RECTOS ROSCA EMT 2"	UND	14,00	$ 12.000,00	$ 168.000,00
COPLAS EMT 2"	UND	14,00	$ 12.000,00	$ 168.000,00
ABRAZADERAS EMT 2"	UND	28,00	$ 8.000,00	$ 224.000,00
CAJAS DE PASO METÁLICAS EMT 2"	UND	2,00	$ 45.000,00	$ 90.000,00
TABLERO GENERAL (≈400–600 A)	UND	1,00	$ 1.596.598,00	$ 1.596.598,00
TABLERO POR PISO AL/TOMAS	UND	6,00	$ 428.355,00	$ 2.570.130,00
INTERRUPTORES AUTOMÁTICOS EN TGBT (ALIMENTADORES)	UND	6,00	$ 56.670,00	$ 340.020,00
INTERRUPTORES AUTOMÁTICOS EN TABLEROS DE PISO (CIRCUITOS)	UND	72,00	$ 12.227,00	$ 880.344,00
LUMINARIAS LED EMPOTRABLES	UND	120,00	$ 282.211,00	$ 33.865.320,00
LUMINARIAS IP65 (PARQUEADERO/CUARTO TÉCNICO)	UND	28,00	$ 282.211,00	$ 7.901.908,00
INTERRUPTORES DE LUZ (SIMPLE/DOBLE/CONMUTADO)	UND	85,00	$ 22.727,00	$ 1.931.795,00
TOMACORRIENTES DÚPLEX 15A, 127V	UND	100,00	$ 276.803,00	$ 27.680.300,00
TOMACORRIENTES DEDICADOS / 220V	UND	26,00	$ 293.019,00	$ 7.618.494,00
CAJAS OCTAGONALES/CUADRADAS + AROS	UND	250,00	$ 20.000,00	$ 5.000.000,00
CABLE THHN/THWN #12 (CIRCUITOS) – M-CONDUCTOR	M	4.000,00	$ 2.800,00	$ 11.200.000,00
CABLE THHN/THWN #10 (CIRCUITOS AGRUPADOS) – M-CONDUCTOR	M	1.500,00	$ 4.200,00	$ 6.300.000,00
CABLE THHN/THWN #8 / #6 (ALIMENTADORES POR PISO) – M-CONDUCTOR	M	1.000,00	$ 7.500,00	$ 7.500.000,00
BANDEJA PORTACABLES LIGERA (DATOS) 100 MM	M	120,00	$ 28.000,00	$ 3.360.000,00
FACEPLATES DOBLES RJ45	UND	90,00	$ 22.000,00	$ 1.980.000,00
RACK TI PRINCIPAL	UND	1,00	$ 850.000,00	$ 850.000,00
MINI-RACKS TI POR PISO	UND	5,00	$ 380.000,00	$ 1.900.000,00
CONDUCTOR COBRE DESNUDO #2 (PAT)	M	60,00	$ 19.000,00	$ 1.140.000,00
JABALINAS COBRE 5/8" X 2.4 M	UND	6,00	$ 210.365,00	$ 1.262.190,00
BARRAS EQUIPOTENCIALES	UND	2,00	$ 120.000,00	$ 240.000,00
CERTIFICACIÓN RETIE	UND	1,00	$ 15.500.000,00	$ 15.500.000,00
CERTIFICACIÓN RETILAP	UND	1,00	$ 5.500.000,00	$ 5.500.000,00
HERRRAMIENTA MENOR	UND	3%	$ 117.483.900,00	$ 3.524.517,00

Señalización y rotulación RCI	JGO	1,05	$ 2.800.000,00	$ 2.940.000,00
Planos as-built, manuales y capacitación	JGO	1,05	$ 3.200.000,00	$ 3.360.000,00
Total Subcapítulo				**$ 668.056.668,30**
AFINADOS Y PAÑETES				
FILOS Y DILATACIONES	ML	6300,00	$ 8.832,00	$ 55.641.600,00
ALISTADO DE PISO 4CM	M2	1.115,52	$ 27.800,00	$ 31.011.479,79
PAÑETE LISO MUROS INTERNOS 1:4	M2	3.565,09	$ 30.372,00	$ 108.279.047,12
Total Subcapítulo				**$ 194.932.126,91**
PISOS				
PISO TEXTURA MADERA	M2	1.171,30	$ 166.240,58	$ 194.717.071,08
GUARDAESCOBA	ML	646,68	$ 218.601,61	$ 141.365.813,80
PISO EN CERAMICA DE 33X32 ESCALERA	M2	40,32	$ 84.063,00	$ 3.389.420,16
PISO EN CERAMICA DE 33X33	M2	260,59	$ 84.063,00	$ 21.905.778,36
ZONA DURA EN CONCRETO	M2	42,96	$ 111.777,00	$ 4.802.023,75
MEMBRANA PARA TANQUES	M2	52,66	$ 288.806,00	$ 15.207.195,45
LOSETA PREFABRICADA	ML	45,11	$ 105.454,00	$ 4.756.902,08
Total Subcapítulo				**$ 386.144.204,68**
PINTURA				
ESTUCO INTERIOR	M2	3.565,09	$ 34.747,00	$ 123.876.335,12
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	M2	3.565,09	$ 10.293,00	$ 36.695.516,66
Total Subcapítulo				**$ 160.571.851,78**
CUBIERTAS				
ESTRUCTURA METALICA PARA TEJAS TERMOACÚSTICAS	ML	112,35	$ 31.664,00	$ 3.557.450,40
CUBIERTA TEJA DE TERMOACUSTICA	M2	88,20	$ 218.601,61	$ 19.280.662,00
Total Subcapítulo				**$ 22.838.112,40**
Valor Total Costo directo Tipología				**$ 4.906.305.091,66**
COSTOS INDIRECTOS				
Administración (A)	%	15%		$ 735.945.763,75
Imprevistos (I)	%	7%		$ 343.441.356,42
Utilidad (U)	%	8%		$ 392.504.407,33
PGIO	%	1%		$ 49.063.050,92
IVA sobre utilidad	%	19%		$ 74.575.837,39
Valor Total Tipología				**$ 6.501.835.507,46**
Total Cantidad				$ 1.079,04
Valor Unitario Costo Total				**$ 6.025.574,13**

DEMOLICION DE EDIFICACION DE 2 PISOS				M2
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total

AVAL-1057584803 300 72721111 Ing.edgar27@hotmail.com

MANO DE OBRA	DC	300,00	$ 391.613,00	$ 117.483.900,00
Total Subcapítulo				**$ 629.959.516,00**
RED CONTRA INSENDIOS				
Rociador automático K5.6, pendent, 155°F	UND	63,00	$ 71.416,00	$ 4.499.208,00
Soporte y colgadores para rociador (kit)	UND	63,00	$ 15.000,00	$ 945.000,00
Válvula de control de zona con indicador (OS&Y o equivalente)	UND	3,15	$ 2.500.000,00	$ 7.875.000,00
Válvula de retención (check) 2"	UND	3,15	$ 1.200.000,00	$ 3.780.000,00
Alarma hidráulica (water motor gong) + interruptor de flujo	JGO	2,10	$ 2.800.000,00	$ 5.880.000,00
Tubería CPVC 1"	M	262,50	$ 16.853,00	$ 4.423.912,50
Tubería CPVC 1 1/4"	M	315,00	$ 471.859,00	$ 148.635.585,00
Tubería CPVC 1 1/2"	M	189,00	$ 471.859,00	$ 89.181.351,00
Codos CPVC 1"	UND	126,00	$ 2.487,00	$ 313.362,00
Codos CPVC 1 1/4"	UND	157,50	$ 4.612,00	$ 726.390,00
Tee CPVC 1"	UND	94,50	$ 3.500,00	$ 330.750,00
Tee CPVC 1 1/4"	UND	115,50	$ 4.200,00	$ 485.100,00
Adaptadores rosca CPVC 1"	UND	126,00	$ 3.800,00	$ 478.800,00
Gabinete contra incendio 1 1/2" con carrete y manguera 30 m + boquilla	UND	5,25	$ 701.591,00	$ 3.683.352,75
Válvula angular 1 1/2"	UND	5,25	$ 200.000,00	$ 1.050.000,00
Manguera 1 1/2" certificada (30 m)	UND	5,25	$ 753.185,00	$ 3.954.221,25
Tubería acero negro SCH40 2"	M	157,50	$ 138.200,00	$ 21.766.500,00
Tubería acero negro SCH40 3"	M	84,00	$ 214.383,00	$ 18.008.172,00
Tubería acero negro SCH40 4"	M	42,00	$ 214.383,00	$ 9.004.086,00
Codos 90° acero 2"	UND	42,00	$ 42.305,00	$ 1.776.810,00
Codos 90° acero 3"	UND	26,25	$ 88.778,00	$ 2.330.422,50
Codos 90° acero 4"	UND	15,75	$ 111.269,00	$ 1.752.486,75
Tees acero 2"	UND	31,50	$ 42.305,00	$ 1.332.607,50
Tees acero 3"	UND	18,90	$ 88.778,00	$ 1.677.904,20
Tees acero 4"	UND	10,50	$ 111.269,00	$ 1.168.324,50
Bomba principal contra incendio 300 gpm @ 70 psi (eléctrica)	UND	1,05	$ 15.950.000,00	$ 16.747.500,00
Bomba de respaldo 300 gpm @ 70 psi (diésel)	UND	1,05	$ 48.000.000,00	$ 50.400.000,00
Bomba jockey 10 gpm @ 70 psi	UND	1,05	$ 6.000.000,00	$ 6.300.000,00
Colector y válvulas de seccionamiento (OS&Y)	UND	1,05	$ 8.000.000,00	$ 8.400.000,00
Manómetros, medidores de caudal y accesorios	JGO	1,05	$ 3.500.000,00	$ 3.675.000,00
Arrancadores/tablero de control bombas (eléctrico y diésel)	JGO	1,05	$ 12.000.000,00	$ 12.600.000,00
Tanque de agua contraincendio 66 m^3 (2 celdas, acero o concreto)	UND	1,05	$ 65.000.000,00	$ 68.250.000,00
Tubería de succión 6" + válvula mariposa + colador	JGO	1,05	$ 9.000.000,00	$ 9.450.000,00
Conexión siamesa 4" doble con válvulas y clapeta	UND	1,05	$ 790.307,00	$ 829.822,35
Hidrante de fachada 2x2 1/2" + 1x4"	UND	1,05	$ 1.200.000,00	$ 1.260.000,00
Prueba hidrostática de tuberías (por nivel)	NIVEL	6,30	$ 1.200.000,00	$ 7.560.000,00
Prueba de bombeo y aceptación (con caudalímetro)	JGO	1,05	$ 3.500.000,00	$ 3.675.000,00
Instalación tubería y accesorios RCI (sprinklers y gabinetes)	m2	1575,00	$ 85.000,00	$ 133.875.000,00
Soportería (rieles, abrazaderas, anclajes)	JGO	1,05	$ 3.500.000,00	$ 3.675.000,00

DEMOLICION DE CIMIENTO ENTERRADO	M3	11,7	$ 228.644,00	$ 2.675.134,80
DEMOLICION DE PLACAS ALIGERADAS	M2	360,75	$ 34.668,00	$ 12.506.481,00
DEMOLICION DE VIGAS Y COLUMNAS	m3	43,7112	$ 70.908,00	$ 3.099.473,77
DEMOLICION DEMUROS 0,15	M2	1326	$ 7.869,00	$ 10.434.294,00
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	M3	447,84831	$ 55.485,00	$ 24.848.863,48
Valor Total Tipología				**$ 53.564.247,05**
UNIDAD	**M2**			**$ 277,50**
Valor Adoptado Tipología				**$ 193.024**

SOLADO				M2
Ítem Insumo	**Unidades**	**Cantidad**	**Valor Unidad**	**Total**
CONCRETO.CORRIENTE. GRAVA COMÚN 3000 PSI	M2	13,011075	$ 336.347,00	$ 4.376.236,04
HORA CUADRILLA AA PRESTACIONES	HC	8	$ 31.474,00	$ 251.792,00
HERRAMIENTA MENOR	%	5%	$ 251.792,00	$ 12.589,60
Valor Total Tipología				**$ 4.640.617,64**
UNIDAD	**M2**			**$ 247,83**
Valor Adoptado Tipología				**$ 18.725**

155,5113

PILOTE DE CONCRETO 30 CM				
Ítem Insumo	**Unidades**	**Cantidad**	**Valor Unidad**	**Total**
BARRA CORRUGADA G-60 1/2" (6M)	KG	97,0641	$ 4.143,00	$ 402.136,57
BARRA CORRUGADA G-60 1/2" (6M)	KG	58,4472	$ 4.143,00	$ 242.146,75
ALAMBRE NEGRO	KG	8,16434325	$ 9.200,00	$ 75.111,96
CONCRETO.CORRIENTE. GRAVA COMÚN 3000 PSI	M3	1,113	$ 422.941,00	$ 470.733,33
PILOTEADORA	DIA	1	$ 370.000,00	$ 370.000,00
HORA CUADRILLA AA PRESTACIONES	HC	24	$ 31.474,00	$ 755.376,00
HERRAMIENTA MENOR	%	3%	$ 755.376,00	$ 22.661,28
TRASPORTE		1	$ 64.000,00	$ 64.000,00

VIBRADOR CONCRETO GASOLINA 3-4M 25-40MM	D	0,1	$ 26.937,50	$ 2.693,75
Valor Total Tipología				**$ 2.404.859,64**
Valor Adoptado Tipología				**$ 2.404.860**

ZAPATA AISLADA 1,5X1,5X0,5				
Ítem Insumo	**Unidades**	**Cantidad**	**Valor Unidad**	**Total**
ACERO CORR. FIG. 1/2"-1" 60.000 PSI	KG	43,34736	$ 4.143,00	$ 179.588,11
ALAMBRE NEGRO RECOCIDO C-17	KG	2,2757364	$ 9.200,00	$ 20.936,77
CONCRETO CTE. GRAVA COMÚN 3000 PSI	M3	1,18125	$ 422.941,00	$ 499.599,06
DESENCROFRANTE EMULSIONADO (16KG)	UN	0,076326923	$ 361.250,00	$ 27.573,10
DISTANCIADOR CP-30 CLIP PINZA 1/4"	UN	7,26	$ 293,25	$ 2.129,00
HERRAMIENTA MENOR	%	1	944,22	$ 944,22
HORA CUADRILLA AA - PRESTACIONES	HC	7,26	31474	$ 228.501,24
MEMBRANA CURADORA BLANCO (20KG)	KG	0,18	$ 11.400,00	$ 2.052,00
PUNTILLA CON CABEZA 2"	LB	0,726	$ 4.875,00	$ 3.539,25
REPISA 8*4CM*2,9M - ORDINARIA	UN	3,63	$ 36.900,00	$ 133.947,00
TABLA CHAPA 30*1,8-2CM*2,9M ORD.	LB	2,998	$ 23.572,12	$ 70.669,22
VIBRADOR CONCRETO GASOLINA 3-4M 25-40MM	UN	0,18	$ 71.400,00	$ 12.852,00
Valor Total Tipología				**$ 1.182.330,97**
Valor Adoptado Tipología				**$ 1.182.331**

ZAPATA AISLADA TRAPEZOIDAL				
Ítem Insumo	**Unidades**	**Cantidad**	**Valor Unidad**	**Total**
ACERO CORR. FIG. 1/2"-1" 60.000 PSI	KG	28,98	$ 4.143,00	$ 120.064,14
ALAMBRE NEGRO RECOCIDO C-17	KG	1,449	$ 9.200,00	$ 13.330,80
CONCRETO CTE. GRAVA COMÚN 3000 PSI	M3	1,6863	$ 422.941,00	$ 713.205,41
DESENCROFRANTE EMULSIONADO (16KG)	UN	0,103	$ 361.250,00	$ 37.208,75

DISTANCIADOR CP-30 CLIP PINZA 1/4"	UN	10,37	$ 293,25	$ 3.041,00
HERRAMIENTA MENOR	%	1	944,22	$ 944,22
HORA CUADRILLA AA - PRESTACIONES	HC	10,37	$ 31.474,00	$ 326.385,38
MEMBRANA CURADORA BLANCO (20KG)	KG	0,259	$ 11.400,00	$ 2.952,60
PUNTILLA CON CABEZA 2"	LB	1,037	$ 4.875,00	$ 5.055,38
REPISA 8*4CM*2,9M - ORDINARIA	UN	3,63	$ 36.900,00	$ 133.947,00
TABLA CHAPA 30*1,8-2CM*2,9M ORD.	LB	4,28	$ 23.572,12	$ 100.888,67
VIBRADOR CONCRETO GASOLINA 3-4M 25-40MM	UN	0,18	$ 71.400,00	$ 12.852,00
Valor Total Tipología				**$ 1.469.875,35**
Valor Adoptado Tipología				**$ 1.469.875**

ZAPATA AISLADA 1X0,6X0,6 D1				
Ítem Insumo	**Unidades**	**Cantidad**	**Valor Unidad**	**Total**
ACERO CORR. FIG. 1/2"-1" 60.000 PSI	KG	41,748	$ 4.143,00	$ 172.961,96
ALAMBRE NEGRO RECOCIDO C-17	KG	2,0874	$ 9.200,00	$ 19.204,08
CONCRETO CTE. GRAVA COMÚN 3000 PSI	M3	0,378	$ 422.941,00	$ 159.871,70
DESENCROFRANTE EMULSIONADO (16KG)	UN	0,232	$ 361.250,00	$ 83.810,00
DISTANCIADOR CP-30 CLIP PINZA 1/4"	UN	2,32	$ 293,25	$ 680,34
HERRAMIENTA MENOR	%	1	944,22	$ 944,22
HORA CUADRILLA AA - PRESTACIONES	HC	2,32	31474	$ 73.019,68
MEMBRANA CURADORA BLANCO (20KG)	KG	0,058	$ 11.400,00	$ 661,20
PUNTILLA CON CABEZA 2"	LB	0,23	$ 4.875,00	$ 1.121,25
REPISA 8*4CM*2,9M - ORDINARIA	UN	1,16	$ 36.900,00	$ 42.804,00
TABLA CHAPA 30*1,8-2CM*2,9M ORD.	LB	0,95	$ 23.572,12	$ 22.393,51
VIBRADOR CONCRETO GASOLINA 3-4M 25-40MM	UN	0,18	$ 71.400,00	$ 12.852,00
Valor Total Tipología				**$ 590.323,95**
Valor Adoptado Tipología				**$ 590.324**

ZAPATA AISLADA 1X0,6X0,6 D2				
Ítem Insumo	**Unidades**	**Cantidad**	**Valor Unidad**	**Total**
ACERO CORR. FIG. 1/2"-1" 60.000 PSI	KG	76,1901	$ 4.143,00	$ 315.655,58
ALAMBRE NEGRO RECOCIDO C-17	KG	3,809505	$ 9.200,00	$ 35.047,45
CONCRETO CTE. GRAVA COMÚN 3000 PSI	M3	0,378	$ 422.941,00	$ 159.871,70
DESENCROFRANTE EMULSIONADO (16KG)	UN	0,232	$ 361.250,00	$ 83.810,00
DISTANCIADOR CP-30 CLIP PINZA 1/4"	UN	2,32	$ 293,25	$ 680,34
HERRAMIENTA MENOR	%	1	$ 944,22	$ 944,22
HORA CUADRILLA AA - PRESTACIONES	HC	2,32	$ 31.474,00	$ 73.019,68
MEMBRANA CURADORA BLANCO (20KG)	KG	0,058	$ 11.400,00	$ 661,20
PUNTILLA CON CABEZA 2"	LB	0,23	$ 4.875,00	$ 1.121,25
REPISA 8*4CM*2,9M - ORDINARIA	UN	1,16	$ 36.900,00	$ 42.804,00
TABLA CHAPA 30*1,8-2CM*2,9M ORD.	LB	0,95	$ 23.572,12	$ 22.393,51
VIBRADOR CONCRETO GASOLINA 3-4M 25-40MM	UN	0,18	$ 71.400,00	$ 12.852,00
Valor Total Tipología				**$ 748.860,93**
Valor Adoptado Tipología				**$ 748.861**

VIGAS VC-02 Y VC-03				
Ítem Insumo	**Unidades**	**Cantidad**	**Valor Unidad**	**Total**
BARRA CORRUGADA G-60 1/2" (6M)	ML	40,95	$ 4.143,00	$ 169.655,85
ALAMBRE NEGRO RECOCIDO C-17	Kg	2,149875	$ 9.200,00	$ 19.778,85
CTO.CTE. GRAVA COMÚN 3000 PSI	M3	0,63	$ 422.941,00	$ 266.452,83
DESENCOFRANTE EMULSIONADO (16 KG)	UN	0,1	$ 361.250,00	$ 36.125,00
DISTANCIADOR CM-20 CLIP 6,5 MM A 5/8"	UN	20	$ 293,25	$ 5.865,00
HORA CUADRILLA AA PRESTACIONES	HC	20	$ 31.474,00	$ 629.480,00
HERRAMIENTA MENOR	%	3%	$ 629.480,00	$ 18.884,40
MEMBRANA CURADORA BLANCO (20kg)	KG	0,5	$ 11.420,00	$ 5.710,00
PUNTILLA CON CABEZA 2"	LB	2	$ 4.875,00	$ 9.750,00
REPISA 8*4CM*2,9M-ORDINARIO	UN	1,5	$ 36.900,00	$ 55.350,00
TABLA CHAPA 30*1,8-2CM*2,90M ORD.	UN	5	$ 23.572,12	$ 117.860,60
VIBRADOR CONCRETO GASOLINA 3-4M 25-40MM	D	0,08	$ 71.400,00	$ 5.712,00

Valor Total Tipología	**$ 1.340.624,53**
Valor Adoptado Tipología	**$ 1.340.625**

VIGAS IPE 180				
Ítem Insumo	**Unidades**	**Cantidad**	**Valor Unidad**	**Total**
VIGA IP 180	ML	1,05	$ 160.830,00	$ 168.871,50
SOLDADURA ELECTRICA 3/32 68BARRAS	Kg	0,06	$ 284.466,66	$ 17.068,00
HORA CUADRILLA HH METALICAS	HC	1	$ 59.819,00	$ 59.819,00
ALQUILER DE TORRE GRUA	DIA	1	$ 78.367,49	$ 78.367,49
HERRAMIENTA MENOR	%	3%	$ 59.819,00	$ 1.794,57
Valor Total Tipología				**$ 325.920,56**
Valor Adoptado Tipología				**$ 325.921**

VIGAS IPE 240				
Ítem Insumo	**Unidades**	**Cantidad**	**Valor Unidad**	**Total**
VIGA IP 180	ML	1,05	$ 255.983,33	$ 268.782,50
SOLDADURA ELECTRICA 3/32 68BARRAS	Kg	0,06	$ 284.466,66	$ 17.068,00
HORA CUADRILLA HH METALICAS	HC	1	$ 59.819,00	$ 59.819,00
ALQUILER DE TORRE GRUA	DIA	1	$ 78.367,49	$ 78.367,49
HERRAMIENTA MENOR	%	3%	$ 59.819,00	$ 1.794,57
Valor Total Tipología				**$ 425.831,55**
Valor Adoptado Tipología				**$ 425.832**

VIGAS IPE 270				
Ítem Insumo	**Unidades**	**Cantidad**	**Valor Unidad**	**Total**
VIGA IP 180	ML	1,05	$ 301.016,00	$ 316.066,80
SOLDADURA ELECTRICA 3/32 68BARRAS	Kg	0,06	$ 284.466,66	$ 17.068,00
HORA CUADRILLA HH METALICAS	HC	1	$ 59.819,00	$ 59.819,00
ALQUILER DE TORRE GRUA	DIA	1	$ 78.367,49	$ 78.367,49
HERRAMIENTA MENOR	%	3%	$ 59.819,00	$ 1.794,57
Valor Total Tipología				**$ 473.115,86**
Valor Adoptado Tipología				**$ 473.116**

VIGAS IPE 450				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
VIGA IP 180	ML	1,05	$ 624.680,00	$ 655.914,00
SOLDADURA ELECTRICA 3/32 68BARRAS	Kg	0,06	$ 284.466,66	$ 17.068,00
HORA CUADRILLA HH METALICAS	HC	1	$ 59.819,00	$ 59.819,00
ALQUILER DE TORRE GRUA	DIA	1	$ 78.367,49	$ 78.367,49
HERRAMIENTA MENOR	%	3%	$ 59.819,00	$ 1.794,57
Valor Total Tipología				**$ 812.963,06**
Valor Adoptado Tipología				**$ 812.963**

COLUMNAS HEA-180				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
VIGA IP 180	ML	1,05	$ 216.253,33	$ 227.066,00
SOLDADURA ELECTRICA 3/32 68BARRAS	Kg	0,06	$ 284.466,66	$ 17.068,00
HORA CUADRILLA HH METALICAS	HC	1	$ 59.819,00	$ 59.819,00
ALQUILER DE TORRE GRUA	DIA	1	$ 78.367,49	$ 78.367,49
HERRAMIENTA MENOR	%	3%	$ 59.819,00	$ 1.794,57
Valor Total Tipología				**$ 384.115,05**
Valor Adoptado Tipología				**$ 384.115**

COLUMNAS HEA-350				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
VIGA IP 180	ML	1,05	$ 682.265,83	$ 716.379,12
SOLDADURA ELECTRICA 3/32 68BARRAS	Kg	0,06	$ 284.466,66	$ 17.068,00
HORA CUADRILLA HH METALICAS	HC	1	$ 59.819,00	$ 59.819,00
ALQUILER DE TORRE GRUA	DIA	1	$ 78.367,49	$ 78.367,49
HERRAMIENTA MENOR	%	3%	$ 59.819,00	$ 1.794,57
Valor Total Tipología				**$ 873.428,18**
Valor Adoptado Tipología				**$ 873.428**

COLUMNAS HEA-500				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
VIGA IP 180	ML	1,05	$ 944.207,05	$ 991.417,40
SOLDADURA ELECTRICA 3/32 68BARRAS	Kg	0,06	$ 284.466,66	$ 17.068,00
HORA CUADRILLA HH METALICAS	HC	1	$ 59.819,00	$ 59.819,00
ALQUILER DE TORRE GRUA	DIA	1	$ 78.367,49	$ 78.367,49
HERRAMIENTA MENOR	%	3%	$ 59.819,00	$ 1.794,57
Valor Total Tipología				**$ 1.148.466,46**
Valor Adoptado Tipología				**$ 1.148.466**

MURO EN CONCRETO 3000PSI 30CM (M2)				
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
CONCRETO CTE. GRAVA COMÚN 3000 PSI	M3	0,21	$ 422.941,00	$ 88.817,61
DESENCROFRANTE EMULSIONADO (16KG)	UN	0,09	$ 361.233,33	$ 32.511,00
DISTANCIADOR CP-30 CLIP PINZA 1/4"	UN	12	$ 331,50	$ 3.978,00
FORMALETA M2 CON ACCESORIOS	D	1	$ 1.873,00	$ 1.873,00
HERRAMIENTA MENOR	%	5%	$ 283.266,00	$ 14.163,30
HORA CUADRILLA AA - PRESTACIONES	HC	9	$ 31.474,00	$ 283.266,00
BARRA CORRUGADA G-60 1/2" (6M)	ML	10,5	$ 3.685,33	$ 38.695,97
BARRA CORRUGADA G-60 3/8" (6M)	ML	10,5	$ 2.133,33	$ 22.399,97
MEMBRANA CURADORA BLANCO (20KG)	KG	0,3	$ 11.420,00	$ 3.426,00
VIBRADOR CONCRETO GASOLINA 3-4M 25-40MM	D	0,24	$ 71.400,00	$ 17.136,00
Valor Total Tipología				**$ 506.266,84**
Valor Adoptado Tipología				**$ 506.267**

PISO LISO EN CONCRETO				M2
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
CONCRETO.CORRIENTE. GRAVA COMÚN 3000 PSI	M2	18,215505	$ 419.019,00	$ 7.632.642,69
HORA CUADRILLA AA PRESTACIONES	HC	12	$ 31.474,00	$ 377.688,00
HERRAMIENTA MENOR	%	5%	$ 377.688,00	$ 18.884,40

Valor Total Tipología				**$ 8.029.215,09**
UNIDAD	**M2**			**$ 247,83**
Valor Adoptado Tipología				**$ 32.398**

BAÑOS TIPO 1				**UND**
Ítem Insumo	**Unidades**	**Cantidad**	**Valor Unidad**	**Total**
BAÑO	UND	1	$ 12.590.913,00	$ 12.590.913,00
DUCHA	UND	1	$ 170.541,00	-$ 170.541,00
	M2			
GRANITO BRILLADO	M2	1	$ 910.407,00	$ 910.407,00
Valor Total Tipología				**$ 13.330.779,00**
UNIDAD	**UND**			**$ 1,00**
Valor Adoptado Tipología				**$ 13.330.779**

BAÑOS TIPO 2				**UND**
Ítem Insumo	**Unidades**	**Cantidad**	**Valor Unidad**	**Total**
BAÑO	UND	2	$ 12.590.913,00	$ 25.181.826,00
DUCHA	UND	2	$ 170.541,00	-$ 341.082,00
GRANITO BRILLADO	M2	1	$ 910.407,00	$ 910.407,00
Valor Total Tipología				**$ 25.751.151,00**

UNIDAD	UND	$ 1,00
Valor Adoptado Tipología		$ 25.751.151

BAÑOS TIPO 3 HOMBRES				UND
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
BAÑO	UND	2	$ 12.590.913,00	$ 25.181.826,00
DUCHA	UND	2	$ 170.541,00	-$ 341.082,00
INODORO TIPO 2	UND	2	$ 682.770,00	-$ 1.365.540,00
ORINAL	UND	4	$ 554.900,00	$ 2.219.600,00
GRANITO BRILLADO	M2	1	$ 910.407,00	$ 910.407,00
Valor Total Tipología				$ 26.605.211,00
UNIDAD	UND			$ 1,00
Valor Adoptado Tipología				$ 26.605.211

BAÑOS TIPO 4				UND
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
BAÑO	UND	1	$ 12.590.913,00	$ 12.590.913,00
DUCHA	UND	1	$ 170.541,00	-$ 170.541,00
ORINAL	UND	1	$ 554.900,00	$ 554.900,00
GRANITO BRILLADO	M2	1	$ 910.407,00	$ 910.407,00
Valor Total Tipología				$ 13.885.679,00
UNIDAD	UND			$ 1,00
Valor Adoptado Tipología				$ 13.885.679

BAÑOS TIPO 5 PARA PERSONAL DISCAPACITADO	UND

Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
BAÑO	UND	1	$ 12.590.913,00	$ 12.590.913,00
DUCHA	UND	1	$ 170.541,00	-$ 170.541,00
INODORO TIPO 2	UND	1	$ 682.770,00	-$ 682.770,00
INODORO PARA DISCAPACITADOS	UND	1	$ 749.900,00	$ 749.900,00
GRANITO BRILLADO	M2	1	$ 910.407,00	$ 910.407,00
Valor Total Tipología				$ 13.397.909,00
UNIDAD	UND			$ 1,00
Valor Adoptado Tipología				$ 13.397.909

COSCINA TIPO 1				UND
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
COSCINA TIPO 1	UND	1	$ 11.997.718,00	$ 11.997.718,00
GRANITO BRILLADO	M2	3	$ 910.407,00	$ 2.731.221,00
GAVETEROS DE MADERA MADECOR	UND	1	$ 525.264,00	$ 525.264,00
Valor Total Tipología				$ 15.254.203,00
UNIDAD	UND			$ 1,00
Valor Adoptado Tipología				$ 15.254.203

COSCINA TIPO 2				UND
Ítem Insumo	Unidades	Cantidad	Valor Unidad	Total
COSCINA TIPO 2	UND	1	$ 11.997.718,00	$ 11.997.718,00
GRANITO BRILLADO	M2	3	$ 910.407,00	$ 2.731.221,00
GAVETEROS DE MADERA MADECOR	UND	2	$ 525.264,00	$ 1.050.528,00

Valor Total Tipología				**$ 15.779.467,00**
UNIDAD	**UND**			**$ 1,00**
Valor Adoptado Tipología				**$ 15.779.467**

ESCALERA				
Ítem Insumo	**Unidades**	**Cantidad**	**Valor Unidad**	**Total**
ESTRUCTURA DE ACERO EN PERFIL (PHR 160×60×2 mm)	KG	523,7	$ 8.703,06	$ 4.557.792,52
HORA CUADRILLA HH METALICAS	HC	62,84	$ 59.819,00	$ 3.759.025,96
Pasamanos acero inoxidable Ø1.5" (ambos lados)	M	62,44	$ 260.000,00	$ 16.234.400,00
Cables inox tensores (5 líneas por lado)	M	312,18	$ 45.000,00	$ 14.048.100,00
Anclajes mecánicos/químicos en descansos y losas	LOTE	10	$ 300.000,00	$ 3.000.000,00
Platina base 400×250×12 mm (arranque en sótano)	UND	1	$ 220.000,00	$ 220.000,00
Varillas #4 para anclaje a platina (2×0.50 m)	KG	0,99	$ 6.500,00	$ 6.435,00
CERAMICA	M2	90	$ 84.063,00	$ 7.565.670,00
Concreto ciclópeo en zapata 0.50×1.20×0.30 m (única)	M3	0,18	$ 450.000,00	$ 81.000,00
Pintura epóxica sobre estructura	KG	523,7	$ 1.800,00	$ 942.660,00
HERRAMIENTA MENOR	%	3%	$ 3.759.025,96	$ 112.770,78
Valor Total Tipología				**$ 50.527.854,26**
Unidad			**M**	**$ 43,00**
Valor Adoptado Tipología				**$ 1.175.066**

PISO TEXTURA MADERA				UND
Ítem Insumo	**Unidades**	**Cantidad**	**Valor Unidad**	**Total**
Piso Campestre 19x115	M2	1,05	$ 105.900,00	$ 111.195,00
PEGACOR	KG	3	$ 2.078,67	$ 6.236,00
BOQUILLA	ML	5	$ 4.575,00	$ 22.875,00
HORA CUADRILLA AA PRESTACIONES	HC	0,8	$ 31.474,00	$ 25.179,20
HERRAMIENTA MENOR	%	3%	$ 25.179,20	$ 755,38

Valor Total Tipología				**$ 166.240,58**
UNIDAD	**M2**			**$ 1,00**
Valor Adoptado Tipología				**$ 166.241**

Teja tipo Sandwich 12 x 1m x 18mm				**UND**
Ítem Insumo	**Unidades**	**Cantidad**	**Valor Unidad**	**Total**
Teja tipo Sandwich 12 x 1m x 18mm	M2	1,05	$ 182.850,00	$ 191.992,50
CLIP TIPOC SENCILLO	UN2	4	$ 2.600,00	$ 10.400,00
HORA CUADRILLA AA PRESTACIONES	HC	0,5	$ 31.474,00	$ 15.737,00
HERRAMIENTA MENOR	%	3%	$ 15.737,00	$ 472,11
Valor Total Tipología				**$ 218.601,61**
UNIDAD	**M2**			**$ 1,00**
Valor Adoptado Tipología				**$ 218.602**

Depreciación: Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini. Artículo 37° numeral 9 Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA DE HAB. 1	9	100	9,00%	1	4,90%	$ 6.025.574	$295.181	$5.730.393	$ 5.730.393

Se adopta el valor **$ 5.730.393 / M²**, el cual es el resultado de los cálculos obtenidos para el valor de construcción,

CÁLCULOS CONSTRUCCIONES					
ÍTEM	CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNIDAD DE MEDIDA ADOPTADO	VALOR TOTAL ADOPTADO CONSTRUCCIÓN ANEXA
C1	CONSTRUCCION	1079,04	M2	**$ 5.730.393**	$ 6.183.323.591
VALOR TOTAL					$ 6.183.323.591
VALOR TOTAL ADOPTADO					**$ 6.183.323.591**

12. RESULTADO DEL AVALUO.

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y la experiencia profesional, realizó la siguiente valoración:

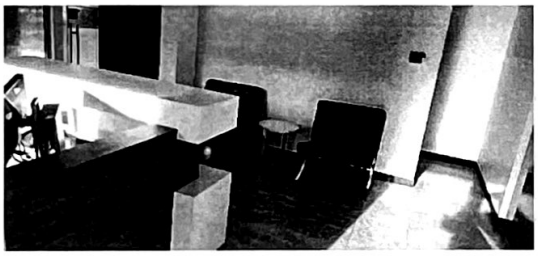
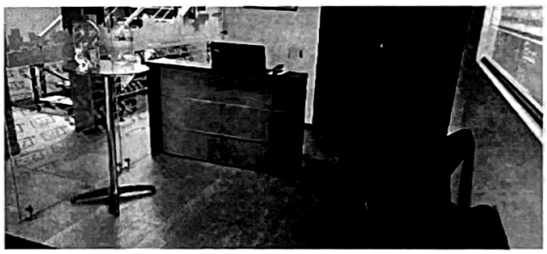
VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN**	**UND**	**CANTIDAD**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
1	TERRENO	M2	296,76	$ 4.540.423,96	$ 1.272.169.389
2	CONSTRUCCIONES	M2	1079,04	$ 5.730.393	$ 6.183.323.591
VALOR TOTAL DEL PREDIO					**$ 7.545.450.778**

VALOR EN LETRAS: SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE.

VIGENCIA: DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 19 DEL DECRETO 1420 DEL 24 DE JUNIO DE 1.998, EL PRESENTE AVALÚO TIENE UNA VIGENCIA DE UN (1) AÑO.

EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ
CC: 1.057.584.803 de Sogamoso - Boyacá
RAA AVAL-1.057.584.803
Especialista en Gestión Territorial y Avalúos
Tarjeta Profesional: 15217-245364 BYC

13. REGISTRO FOTOGRAFICO.

	
VISTA FACHADA PRINCIPAL	RECEPCIÓN
	
RECEPCIÓN	RECEPCIÓN



OFICINAS



OFICINAS



OFICINAS



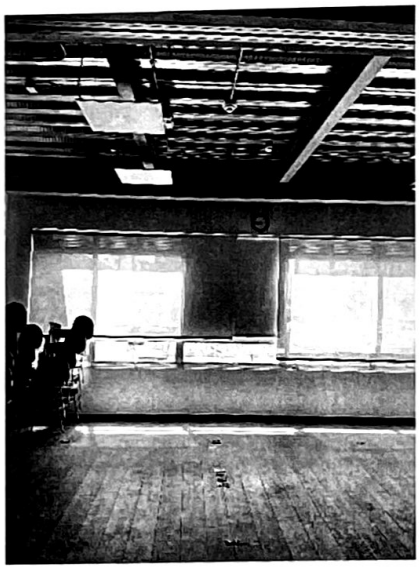
OFICINAS



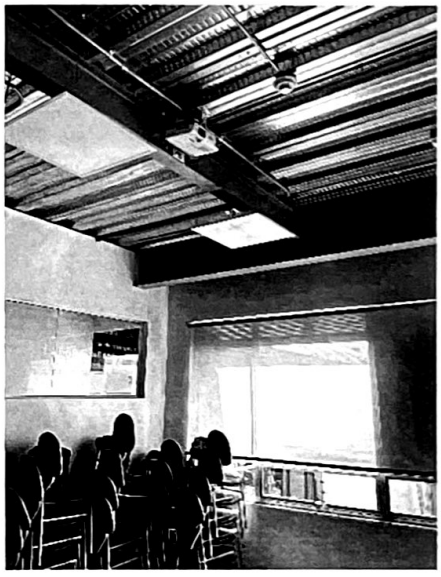
SALON DE JUNTAS



SALON DE JUNTAS



SALON DE JUNTAS



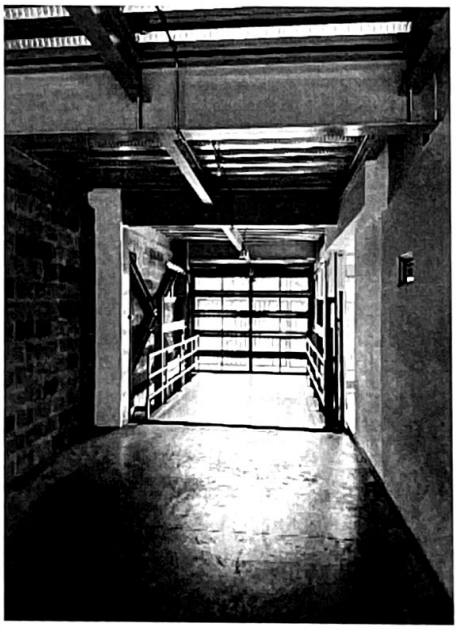
SALON DE JUNTAS



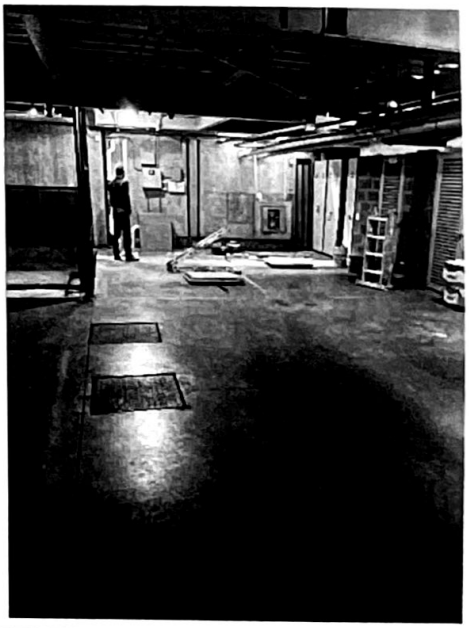
SALON DE JUNTAS



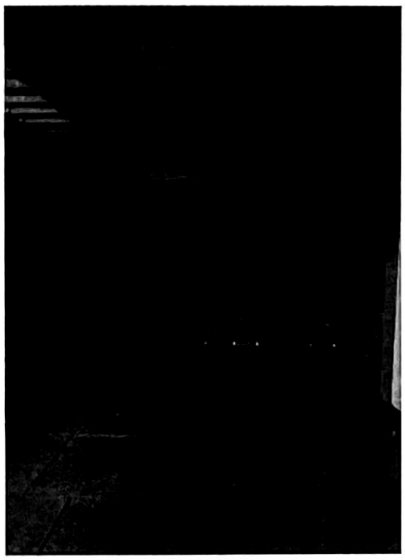
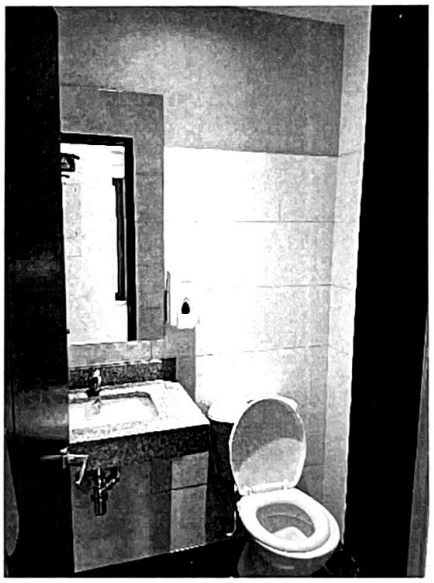
ASCENSOR DE SÓTANO

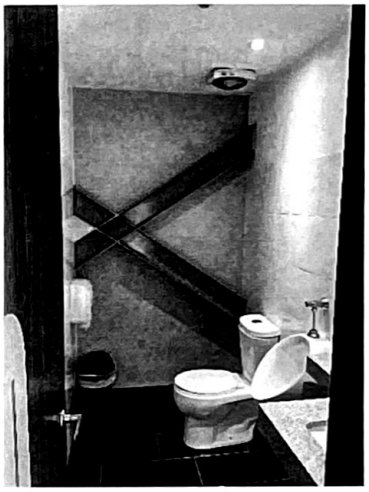


SÓTANO



SÓTANO

	
SÓTANO	SÓTANO
	
BAÑOS	BAÑOS

	
BAÑOS	BAÑOS
	
ESCALERAS	AZOTEA

14. ANEXOS

PIN de Validación: c4200b74

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1057584803, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Octubre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1057584803.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen
09 Oct 2019	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
09 Oct 2019	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
09 Oct 2019	**Régimen Académico**

Página 1 de 5

PIN de Validacion: b4200b74

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Categoria 5 Edificaciones de Conservación Arqueologica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Regimen Academico

Categoria 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clinicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Regimen Academico

Categoria 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Movil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmision y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonia, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
09 Oct 2019

Regimen
Regimen Academico

Categoria 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Regimen Academico

PIN de Validacion: c4200b74

https://www.raa.org.co

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

55

PIN de Validacion: c4200b74

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
27 Mayo 2020	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOSCONIA, CESAR
Dirección: BOSCONIA, CALLE 15 # 14-22
Teléfono: 3007272111
Correo Electrónico: ing.edgar27@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Tecnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero de Minas- Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia UPTC
Especialista en Gestión Territorial y Avaluos- Universidad Santo Tomás

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1057584803

El(la) señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

c4200b74

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) dias del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 dias calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validacion: c4200b74

https://www.raa.org.co

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

AVAL-1057584803 300 72721111 Ing.edgar27@hotmail.com