

**EXTENSIÓN DE LA TRONCAL
NQS DEL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO DE BOGOTÁ D.C.
EN EL MUNICIPIO DE SOACHA FASES II Y III
AVALÚO COMERCIAL URBANO
TM-3-198
No. AVALÚO EIC: 287.**



FICHA PREDIAL:

TM-3-198

PROPIETARIOS:

PEDRO OSWALDO GUEVARA PATIÑO
JOSE MARIA RINCON MARTINEZ

SOLICITADO POR:

EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S.

REALIZADO POR:

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

AVALUADOR DESIGNADO:

ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES

BOGOTÁ D.C. 11 DE DICIEMBRE DE 2020



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

TABLA DE CONTENIDO

I.	INFORMACIÓN BÁSICA.	3
II.	TITULACIÓN	6
III.	CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN	7
IV.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
V.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO	17
VI.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	18
VII.	COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES	23
VIII.	METODOLOGÍA DEL AVALÚO	25
IX.	AVALÚO COMERCIAL	¡Error! Marcador no definido.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 - 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO

Empresa Férrea Regional SAS.

1.2. FECHA DE LA VISITA Y COMITÉ DE AVALÚO

Inspección técnica: 15 de julio de 2020.

Comité de Avalúos EIC: 11 de diciembre de 2020.

1.3. FECHA DEL INFORME

11 de diciembre de 2020.

1.4. TIPO DE INMUEBLE

Lote de terreno.

1.5. DIRECCIÓN o NOMBRE

KR 4 5 24 S

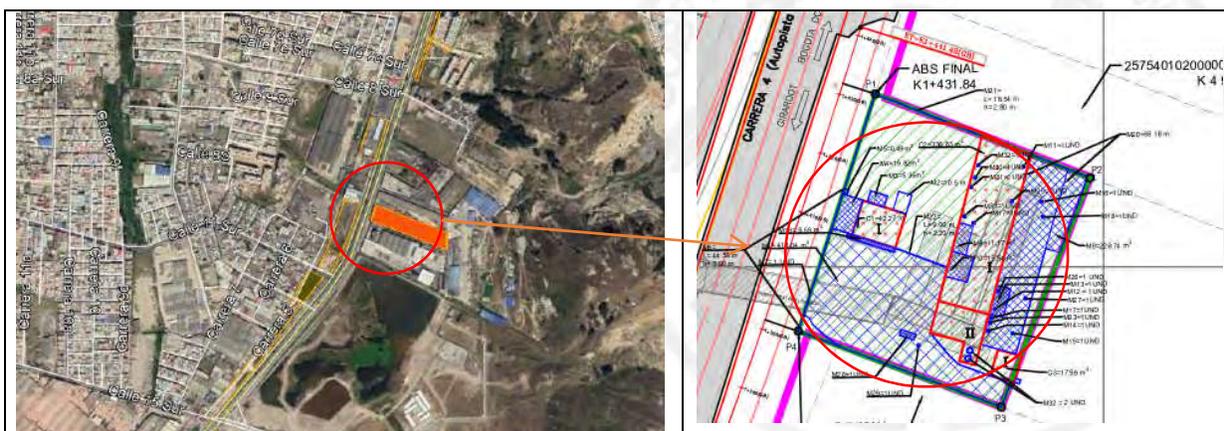
1.6. ABCISADO DEL ÁREA REQUERIDA

ABSC. INICIAL: K1+391,60 BG

ABSC. FINAL: K1+431,84 BG

1.7. UBICACIÓN Y ACCESOS

El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra localizado en zona Nor-Occidental del Municipio de Soacha, en el Barrio Zona Industrial Salitre, Jurisdicción de la Comuna 01 Compartir. Concretamente, el inmueble se localiza en la intersección de la Carrera 4 con la Calle 10 sur.



FUENTE: Plano Ficha Predial, Google Earth.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](https://www.facebook.com/EICundinamarca) [@CundinamarcaGov](https://www.instagram.com/CundinamarcaGov)
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

1.8. PAÍS

Colombia.

1.9. DEPARTAMENTO

Cundinamarca.

1.10. MUNICIPIO

Soacha.

1.11. COMUNA

Comuna 1 Compartir.

1.12. SECTOR

Sur-Occidental.

1.13. BARRIO

Zona Industrial El Salitre

1.14. TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante las Resoluciones 898 del 19 de Agosto de 2014, 1044 del 29 de septiembre de 2014 y 316 del 18 de Marzo del 2015 y con fundamentos en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013.

1.15. MARCO NORMATIVO

Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 1180 de 2015), Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante las Resoluciones 898 del 19 de agosto de 2014, 1044 del 29 de septiembre de 2014 y 316 del 18 de marzo del 2015 y con fundamentos en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, Ley 1882 de 2018.

1.16. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

Comercial e Industrial.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

1.17. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Certificado de tradición matricula inmobiliaria número 051-5462 emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.
- Escritura Pública 4590 del 02 de diciembre de 1997 de la Notaria 45 de Bogotá.
- Escritura pública 1347 del 26 de junio de 2018 de la Notaria 43 de Bogotá.
- Concepto de uso del suelo Radicado 20194200083001 del 30 de octubre de 2019 emitido por la Dirección de Espacio Físico y Urbanismo del Municipio de Soacha.
- Ficha y plano predial No. TM-3-198 de fecha 26 de junio de 2020 .
- Estudio de títulos de fecha 24 de septiembre de 2020.
- Cotización suministrada por el propietario, octubre 27 de 2020.

1.18. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

Nota 1: Jorge Eliecer Gaitán Torres, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien inmueble en estudio, así como a la tradición o titularidad de estas, sin embargo, su titularidad está dada por los estudios de títulos desarrollados por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.

Nota 2: Jorge Eliecer Gaitán Torres no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Nota 3: Jorge Eliecer Gaitán Torres no establecerá la legalidad y/o legitimidad de los documentos de soporte tendientes a determinar el lucro cesante que pudiese generarse por efecto de la adquisición del predio.

Nota 4: Jorge Eliecer Gaitán Torres no determinará si las construcciones edificadas al interior del predio objeto de valuación, cumplen con el lleno de los requisitos legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998¹. Igualmente, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien determina que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas, será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia².

¹ Artículo 30º.- Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo. Decreto 1420 de 1998.

² "pese a la falta de licencia de las construcciones reconocidas en la indemnización producto de la expropiación administrativa, la Sala estima, que al ser las construcciones tan antiguas (entre 40 y 60 años según avalúo comercial) operó el término de caducidad para las sanciones por infracciones urbanísticas, el cual se considera de tres (3) años, ya que ni la Ley 9ª de 1989, ni la Ley 388 de



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

II. TITULACIÓN

2.1. PROPIETARIOS

JOSE MARIA RINCON MARTINEZ
PEDRO OSWALDO GUEVARA PATIÑO

2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN

PEDRO OSWALDO GUEVARA PATIÑO identificado con la cédula de ciudadanía N. 3.010.083 y JOSE MARIA RINCON MARTINEZ, identificado con la cédula de ciudadanía N. 17.008.684, son los titulares del derecho real de dominio, quien lo adquirió por Compra-venta a INDUSTRIAS TECSOL LIMITADA por Escritura Pública 1347 del 26 de junio de 2018 de la Notaría 43 de Bogotá.

2.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA E IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
KR 4 5 24S	051-5462	257540102000000720002000000000

2.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS

Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

1997 contemplaron un término para que prescriban estas infracciones, por lo que se debe aplicar la norma supletiva, consignada en el artículo 38 del C. C.A que es del siguiente tenor literal: <<Artículo 38. Salvo disposición especial en contrario, la facultad que tienen las autoridades administrativas para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de producido el acto que pueda ocasionarlas.>> lo que hace concluir que al momento de la expropiación no era posible aplicar ningún tipo de sanción a Tubos Moore S.A., siendo justo que la administración reconociera en la indemnización la totalidad de bienes expropiados. Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera Subsección C en descongestión, con Radicación No. 11001-33-31-030-2008-00636-01.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](https://www.facebook.com/EICundinamarca) [@CundinamarcaGov](https://www.instagram.com/CundinamarcaGov)
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

III. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

NORTE:	Calle 5.
SUR:	Calle 10 sur.
ORIENTE:	Limite urbano Soacha
OCCIDENTE:	Carrera 7D.

3.2. BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES AL SECTOR

NORTE:	El Salitre – El Altico
SUR:	Barrio Santa Ana Central
ORIENTE:	Cerro las dos tetas
OCCIDENTE:	Barrio Valles de Santa Ana.

3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El inmueble objeto de avalúo hace parte integral del Municipio de Soacha, en el Barrio Zona Industrial El Salitre, Jurisdicción de la Comuna 1 Compartir. Sector de uso mixto caracterizado por el uso residencial, representado por la vivienda unifamiliar, bifamiliar mediante casas tradicionales del sector de dos y tres pisos. El uso comercial y de servicios se encuentra localizado sobre los ejes viales del sector y representado principalmente por la venta de artículos de carretera y servicios de asistencia automotriz.

3.4. TIPOS DE EDIFICACIÓN:

El uso residencial está representado por casas tradicionales del sector de dos y tres pisos principalmente.

El uso comercial y de servicios está representado por construcciones tipo local y/o bodega, adecuadas para su uso, en edificaciones mixtas (comercio/vivienda).

3.5. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:

Al interior del sector de localización no se presentan edificaciones de mayor relevancia. Sin embargo, en sectores aledaños se pueden resaltar las siguientes:

- Humedal el Vinculo.
- Espumados S.A.
- Humedal Cola de Tierra Blanca.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

- Pirotécnicos el Vaquero.
- Metalcomensa S.A.
- Alfa.
- Universidad de Cundinamarca.
- Universidad Minuto de Dios.
- Parque Principal de Soacha.
- Estadio Municipal Luis Carlos Galán Sarmiento.

3.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

El sector se encuentra clasificado socioeconómicamente como estrato tres (3), para predios de uso residencial.

3.7. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

El sector cuenta con una aceptable dotación de vías de acceso, tanto de carácter municipal como zonal. Las vías de acceso se enumeran y describen a continuación:

AUTOPISTA SUR:

Vía de la malla vial arterial, Tipo V – 3 de carácter metropolitano, comunica al Municipio de Soacha con la Ciudad de Bogotá D.C., así como con los Departamentos del sur de Colombia. Atraviesa el casco urbano del Municipio de Soacha de norte a sur y viceversa, convirtiéndose en Vía Panamericana. Presenta dos (2) calzadas, cada una con tres (3) carriles. Es de anotar que a medida que se acerca a la Ciudad de Bogotá D.C. (Sector San Mateo), la vía en mención cuenta cuatro (4) calzadas dos (2) de las cuales son exclusivas para el Servicio de Transporte Masivo Transmilenio y dos (2) para el servicio de transporte mixto, en general presenta regular estado de conservación, se debe destacar que sobre la misma se presenta un alto tránsito de automóviles, camiones, bus de servicio público e intermunicipal, motocicletas, entre otros, lo cual genera un alto grado de congestión vehicular dificultando la movilidad en el sector.

CALLE 9:

Vía de la malla vial intermedia, de carácter municipal, que comunica el sector del Altico con la zona céntrica del municipio y luego convertirse en la Vía a Indumil.

CALLE 15 SUR:

Vía de la malla vial local, que presenta ingreso a sector suroccidental y conexión con los cerros al costado sur de la Autopista-Carrera 4.

3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

El sector presenta topografía plana con pendientes inferiores al 3%.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

3.9. TRANSPORTE PÚBLICO

El sector cuenta con servicio de transporte público colectivo y servicio de transporte tradicional sobre el eje vial de la Autopista Sur, se presenta el servicio de transporte masivo Transmilenio hasta el sector denominado San Mateo. Adicionalmente se cuenta con servicio de transporte colectivo tradicional, así como transporte público intermunicipal.

3.10. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:

El sector cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, gas natural y recolección de basuras. Además, cuenta con acceso a las redes de telecomunicaciones de las empresas que prestan estos servicios en el municipio.

En relación con el espacio público, el sector dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras, vías internas en aceptable estado de conservación.

Respecto de zonas verdes de carácter público no existen al interior del sector, ni en los sectores aledaños.

3.11. ACTIVIDAD EDIFICADORA:

Al interior del sector donde se localiza el predio objeto de estudio no se presentan desarrollos o proyectos constructivos dado su alta consolidación.



CO - SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

IV. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio, normatividad que se encuentra definida por el Acuerdo 046 del 27 de diciembre del 2000 “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha”.

De manera concreta el predio en estudio se encuentra reglamentado así:

SECTOR NORMATIVO:

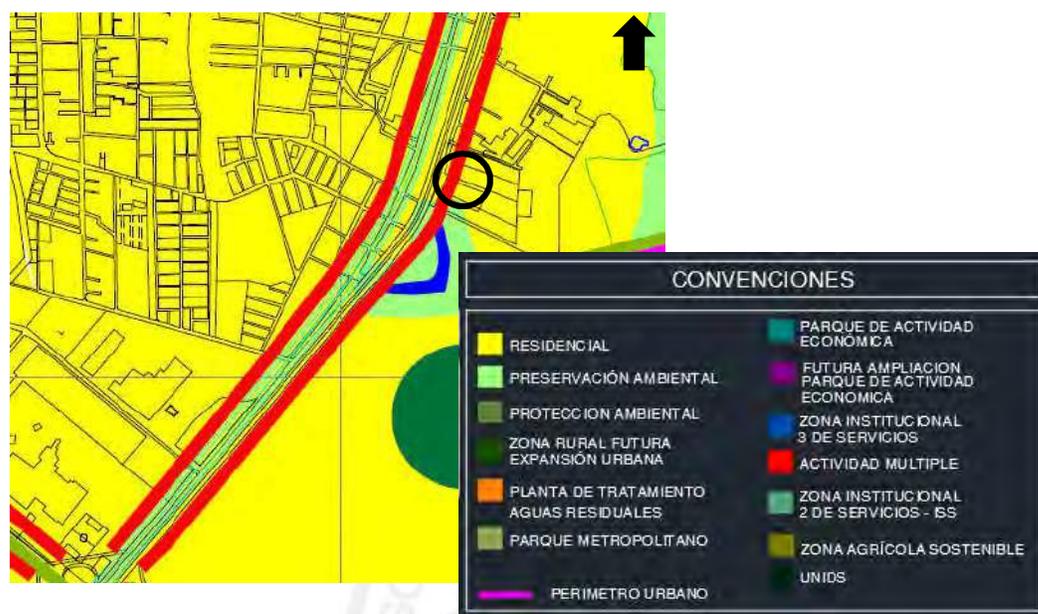
Suroccidental.

ÁREA DE ACTIVIDAD:

Zona de Actividad Múltiple.

TRATAMIENTO:

Renovación Urbana.



FUENTE: Plan de Ordenamiento Territorial Plano No. 7 Usos del Suelo.

Artículo 293. SECCIÓN 3: ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE. DEFINICIÓN.

Es la que designa un suelo para proyectos urbanísticos de planeación unitaria que combinan armónicamente áreas de vivienda con comercio y servicios, y usos equipamientos institucionales, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial previsto para las diferentes piezas. Tiene dos modalidades:



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

293.1 Áreas ya desarrolladas. Se ubican en suelo urbano. Continúan rigiéndose por las normas originales y constituyen modelos para orientar el desarrollo urbanístico de las áreas de nuevo desarrollo.

293.2 Áreas de nuevo desarrollo. Se ubican en suelo de expansión y en áreas sin desarrollar dentro del suelo urbano, según se indica en el plano de áreas de usos del suelo del documento técnico de soporte.

Artículo 294 USOS

Los usos determinados para las edificaciones localizadas en áreas de actividad múltiple son los siguientes:

Principales: - Comercio tipo 1, 2, y 3. - Institucional tipo 1, y 2.

Restringidos: Vivienda Industria Tipo 1 y 2 Institucional 1, 2 y 3

Parágrafo 1: INSTITUCIONAL TIPO 3. Se refiere exclusivamente a establecimientos considerados en el casco urbano, de que trata el artículo 251 del presente acuerdo.

Parágrafo 2: La totalidad de los usos principales deben prever aislamientos y demás medidas necesarias para la prevención y mitigación de sus impactos tanto ambientales como urbanos.

Parágrafo 3: Para la implantación de nuevos usos de comercio y servicios en las áreas de actividad Múltiple, en suelo urbano y de expansión, se exige la conformación de zonas con área mínima de 1.5 hectáreas netas urbanizables, con base en estudios que los interesados aportarán, dentro del proceso de adopción del correspondiente plan parcial. La zona comercial debe tener acceso desde la malla vial intermedia.

Sección 2. Tratamiento de Renovación Urbana:

Artículo 389. Definición.

Es aquel cuya función es orientar la recuperación, revitalización y/o transformación integral de áreas ya desarrolladas del municipio, que presentan avanzados procesos de deterioro físico y social, o bien sectores completamente desarticulados de la dinámica urbana, que presentan posibilidades de nuevo desarrollo en el marco del Modelo de Ordenamiento Territorial. Sin perjuicio en lo dispuesto en el Artículo 209 del presente Acuerdo.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

Artículo 390. Modalidades y áreas de aplicación del tratamiento de Renovación Urbana.

MODALIDAD	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. De redesarrollo	Sectores donde se requiere un nuevo reordenamiento con la sustitución parcial o total de los sistemas generales y del espacio edificado, generando un nuevo espacio urbano (público y privado) mediante proyectos específicos. Comprende las zonas afectadas por la construcción de un elemento de los sistemas generales, que afecta predios privados.
2. De reactivación	Sectores donde se requiere cambiar el espacio edificado mediante la combinación de proyectos específicos y acciones individuales.

Lo anterior sin perjuicio en lo dispuesto por el Artículo 211 de este Acuerdo.

Artículo 391 Normas generales para el Tratamiento de Renovación Urbana.

391.1 Los programas de Renovación Urbana que se definan durante la vigencia del Plan serán incorporados a este Tratamiento mediante decreto del Alcalde Municipal y su reglamentación específica se adoptará mediante el correspondiente Plan Parcial o mediante ficha específica. 391.2 Las zonas con tratamiento de Renovación por Redesarrollo serán objeto de reglamentación específica mediante un Plan Parcial obligatorio.

391.3 En las zonas con tratamiento de Renovación en la modalidad de Reactivación, la ficha normativa definirá las condiciones en las cuales pueden desarrollarse los proyectos individuales: tamaño mínimo de los predios, incentivos para englobes, índices máximos de construcción y ocupación y demás normas volumétricas.

391.4 Los sectores en los que por efecto de la construcción de un elemento de los sistemas generales se afecte el espacio edificado, se incorporarán al tratamiento de Renovación mediante el acto administrativo que ordene la afectación, la cual señalará sus límites y alternativas de manejo. En estos casos la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL determinará el área que deba adquirir la entidad responsable de la ejecución de la obra, en forma tal que los predios resultantes tengan un tamaño y una forma que permita el desarrollo de nuevas edificaciones en condiciones adecuadas:



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

Artículo 392. Bienes de uso y dominio público en las zonas objeto de Renovación.

Los bienes de uso y dominio público existentes en las zonas objeto de Renovación podrán ser sustituidos por otros con características y dimensiones equivalentes o mayores en los correspondientes planes parciales.

Ahora bien, aun cuando el predio objeto de estudio se encuentra al interior del tratamiento de renovación urbana, el mismo no ha ejecutoriado ni se encuentra en ejecución ninguna licencia de urbanismo. En tal caso, la normatividad urbanística del municipio establece:

Artículo 299. CARACTERÍSTICAS GENERALES.REQUISITOS PARA EL DESARROLLO POR URBANIZACION

Para desarrollar predios por el sistema de urbanización se debe cumplir con los siguientes requisitos:

Ser deslindables de los predios de uso público colindantes y pertenecer a cualquiera de las zonas urbanas, siempre y cuando exista un área neta urbanizable igual o mayor a 1200 m².

Los predios con áreas menores a 1200 m², se registrarán por la norma del sector en el cual se localicen.

Sin embargo, aun cuando el predio en estudio presenta una cabida inferior al área mínima para el régimen de cesiones, atendiendo que ni en el predio ni en los predios aledaños se ha efectuado proceso alguno de urbanismo, por lo cual este ha de analizarse como un predio bruto (predio que no ha surtido el proceso de urbanización).

Artículo 303 CESIÓN TIPO A SEGUN USOS.

Según el tipo de uso del desarrollo urbanístico propuesto, se debe reservar la cesión tipo A en relación con la totalidad del área neta urbanizable.

Si el proyecto urbanístico presenta lotes con varios usos, las cesiones tipo A se calculan separadamente así:

Para los usos principales y los complementarios deben preverse los porcentajes exigidos para el principal, calculados sobre el área destinada a ambos usos. En los usos compatibles debe preverse los porcentajes exigidos por la norma para ellos, calculada sobre el área que se les destina. En caso de modificaciones posteriores, las cesiones deberán corresponder a las exigidas para los nuevos usos propuestos. La Secretaría de



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

Planeación velará por el adecuado y estricto cumplimiento de lo preceptuado en este artículo.

Artículo 302 SECCIÓN 5: REGIMEN DE CESIONES. EXIGENCIA Y PORCENTAJES DE CESION TIPO A:

Se exigen cesiones tipo A, en los siguientes casos:

Predios con un área igual o mayor a 1200 M², localizados en cualquiera de las áreas de tratamiento, siempre y cuando sean deslindables de los predios de uso público colindantes.

AREA	LOCALIZACIÓN	CESIÓN TIPO A BÁSICA SOBRE A.N.U.
Vivienda de interés social (VIS)	Áreas para obligatoriamente VIS.	35%
Desarrollo habitacional	Predios internos	40 %
Actividad múltiple	Sistema vial arterial	40 %

Áreas mínimas.

El 60% de la cesión tipo A debe localizarse en un solo globo de terreno, el resto debe distribuirse en globos con áreas no menores a 1200 m².

Cuando el total de la cesión tipo A sea inferior a 1200 m², el propietario deberá pagar el valor de esta área a precio comercial contabilizándose el equipamiento a que haya lugar y lo hará en la Tesorería Municipal con destino al Fondo de Desarrollo y Espacio Público de Soacha.

DECRETO 439 DE 2011 - POR EL CUAL SE REGLAMENTO EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE SOACHA.

ARTICULO 1. Objeto. El presente decreto tiene por objeto reglamentar las condiciones para la urbanización de terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano y expansión urbana del territorio Municipal.

ARTÍCULO 2. TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Es el tratamiento urbanístico aplicado a los terrenos urbanizables localizados en los suelos urbanos y de expansión, con el fin de garantizar su correcta inserción en el modelo de ordenamiento. Tiene como objetivo fijar parámetros de diseño urbano, las cesiones obligatorias, las cualidades del espacio público y las formas de división predial; condiciones de desarrollo de las infraestructuras urbanas y de servicios públicos; normas urbanísticas de ocupación y volumetría; estándares urbanísticos, e instrumentos de gestión exigidos en la Ley 388 (NORMAS GENERALES PARA EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO, ORGANIZACIÓN ESPACIAL, NORMA URBANÍSTICA Y VOLUMÉTRICA, USOS PERMITIDOS Y REGLAS GENERALES DE LOCALIZACIÓN, TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DE LOS USOS PERMITIDOS – INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS).



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](https://www.facebook.com/EICundinamarca) [@CundinamarcaGov](https://twitter.com/CundinamarcaGov)
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

ARTICULO 4. AMBITO DE APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:

- a. Los predios a los que se les haya asignado el Tratamiento de Desarrollo.
- b. Los predios sin desarrollar, no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.
- c. Los que trata el decreto nacional 4065 de 2008,

Parágrafo: Como requisito para solicitar la licencia de urbanismo, todo el proyecto deberá contar con el plano topográfico actualizado vial y cartográficamente incorporado en la cartografía oficial de la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial del Municipio.

NORMA URBANÍSTICA Y VOLUMÉTRICA:

ARTICULO 18. ANTEJARDINES

DIMENSIÓN DE ANTEJARDÍN: El antejardín se definirá en función de la altura, de igual forma para comercio, servicios e industria así:

De 1 a 3 pisos:	8Mts
DE 4 a 6 pisos:	10 Mts
Más de 7:	12 Mts.

ARTICULO 23. EDIFICABILIDAD:

Índice de Construcción: uno (1,0) calculado sobre el ANU.

El índice de ocupación: Resultante de la correcta aplicación de las normas urbanísticas y arquitectónicas.

PARAGRAFO: En los proyectos urbanísticos que declaren hallazgos arqueológicos ante el ICANH y los incorporen al sistema de patrimonio, el índice de construcción se podrá incrementar a uno punto uno (1,1) calculado sobre el ANU.

ARTICULO 24. CONCEPTO ALTURA, La altura es libre y se contabilizará como piso según el uso las siguientes dimensiones:

- Comercio: Piso = 6 mts máximo.
- Industrial: Piso = 10 mts máximo.
- Servicios: Piso = 4 mts máximo.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

CONCLUSIÓN NORMATIVA:

De acuerdo con la normatividad vigente, el predio materia de estudio se encuentra al interior del Tratamiento de Renovación Urbana, Área de Actividad Múltiple, por lo cual, las actividades que se desarrollan al interior del inmueble se estima que se encuentran acordes a la reglamentación urbanística, siendo que, conforme a la normativa establecida en el Decreto 439 de 2011 – Artículo 4, el predio se encuentra al interior de los predios urbanizables en suelo urbano como no urbanizado en diferente tratamiento, con extensión de 7.640,00m² y con exigencia de cesión tipo A.

Para el presente avalúo comercial se contó con un concepto de uso del suelo emitido por la Dirección de Espacio Físico y Urbanismo del Municipio de Soacha mediante Radicación No. 20194200083001 del 30 de octubre de 2019.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

5.1. CUADRO DE ÁREAS DE TERRENO

ÁREA TOTAL TERRENO	7.640,00 m ²
ÁREA REQUERIDA	1.443,96 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	6.196,04 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	1.443,96 m²

Fuente: Ficha predial TM-3-198

5.2. LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA

POR EL NORTE: En extensión de treinta y siete metros con veintitrés centímetros (37,23 m), con la predio de cedula catastral No 257540102000000720021000000000.

POR EL ORIENTE: En extensión de treinta y nueve metros con setenta y cuatro centímetros (39,74 m), con predio de JOSE MARIA RINCON MARTINEZ.

POR EL SUR: En extensión de treinta y cinco metros con veintiocho centímetros (35,28 m), con predio de cedula catastral No 257540102000000720013000000000

POR EL OCCIDENTE: En extensión de cuarenta metros con treinta y cuatro centímetros (40,34 m), con la Carrera 4 (Autopista Sur).

Fuente: Ficha predial TM-3-198

5.3. FORMA GEOMÉTRICA

Similar a un rectángulo.

5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

Predio con topografía plana, pendiente entre el 0% y el 3%.

5.5. FRENTE SOBRE VÍA PÚBLICA

El predio objeto de estudio cuenta con un frente de 40,34 metros con la Carrera 4.

Fuente: Ficha predial TM-3-198



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Sobre el terreno objeto de estudio, se encuentra tres edificaciones de un nivel (una de ellas a doble altura), desarrolladas para el uso Comercial que actualmente presentan.

6.1. CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCIONES

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
C1	CONSTRUCCION DE UN PISO	42,27	m ²
C2	BODEGA DOBLE ALTURA DE UN PISO	336,83	m ²
C3	CONSTRUCCION DE UN PISO	17,99	m ²

Fuente: Ficha predial TM-3-198

6.2. CUADRO DE ÁREAS ANEXOS O MEJORAS

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
M1	ADECUACION VEHICULAR	416,04	m ²
M2	CERRAMIENTO EN LAMINA	10,50	m
M3	ENRAMADA EN MADERA	5,35	m ²
M4	ENRAMADA ANCLADA	19,82	m ²
M5	ESTRUCTURA EN MADERA	0,49	m ²
M6	MURO EN BLOQUE	222,90	m ²
M7	PORTON DE ENTRADA	1,00	und
M8	ENRAMADA CON TECHO	228,74	m ²
M9	MEZZANINE METALICO	11,17	m ²
M10	MEZZANINE METALICO	15,54	m ²
M11	HORNO DE SECADO	1,00	und
M12	TANQUE EN ACERO	1,00	und
M13	MEZZANINE METALICO	11,17	m ²
M14	HORNO ROTATORIO	1,00	und
M15	HORNO EN LADRILLO	1,00	und
M16	PLANTA DE CARBON ACTIVADO	1,00	und
M17	BOMBA DE CIRCULACION	1,00	und
M18	SISTEMA DE EXTRACTOR	1,00	und
M19	ZONA DURA	5,59	m ²
M20	CANAL METALICA	66,18	m
M21	MURO LATERAL	51,91	m ²
M22	CERRAMIENTO EN LAMINA	19,80	m ²



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
M23	HORNO EN LADRILLO	1,00	und
M24	MAQUINARIA REDACTOR	1,00	und
M25	MAQUINARIA TABLERO DE CONTROL	1,00	und
M26	MAQUINARIA HORNO DE SECADO	1,00	und
M27	MAQUINARIA DE CENTRIFUGA	1,00	und
M28	POZO EN CONCRETO	1,00	und
M29	TRANSFORMADOR	1,00	und
M30	MAQUINARIA MEZCLADORA	1,00	und
M31	MAQUINARIA MEZCLADORA	1,00	und
M32	MAQUINARIA GRANULADORA	1,00	und
M33	TANQUES DE PVC	2,00	und

Fuente: Ficha predial TM-3-198

6.3. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

6.3.1. CONSTRUCCIÓN 1

Conformado por construcción de un piso. Estructura y muros en prefabricado de hormigón con perfiles metálicos. Fachada en prefabricado con recubrimiento en pintura. Cubierta en teja de fibrocemento soportada en cercha metálica. Muros internos en prefabricado con recubrimiento en pintura. Metálica en puertas y ventanas exteriores con reja de seguridad, puertas interiores en madera. Pisos mixtos en baldosa de gres y recubrimiento en caucho. Un baño con aparatos sanitarios sencillos, con pisos en baldosa sencilla y muros en prefabricado con recubrimiento en pintura. Cocina con pisos en baldosa sencilla, muros en prefabricado con recubrimiento en pañete y pintura, mesón en concreto con enchape en baldosa sencilla, entropaño en concreto y dimensiones de long= 1 m, ancho = 0,5 m y alto 0,9 m. Distribución: tres alcobas + sala comedor + cocina + baño.

6.3.2. CONSTRUCCION 2

Bodega: conformado por construcción de un piso a doble altura, cimentación ciclópea con estructura en muros de carga. Fachada en bloque con recubrimiento en pañete y pintura. Cubierta en teja de fibrocemento soportada en cercha metálica. Carpintería metálica en puertas y ventanas. Pisos en placa de concreto a la vista. El área libre de bodega es de 228,70 m². Oficina: conformado por construcción de dos pisos, cimentación ciclópea con estructura en muros de carga. Fachada en bloque con recubrimiento en pañete y pintura. Cubierta en teja de fibrocemento soportada en cercha metálica.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

Carpintería metálica en puertas y ventanas. Muros internos en bloque con recubrimiento en pañete y pintura. Pisos en primer nivel en concreto a la vista y en segundo nivel en listón de madera. Espacio de cocina con pisos en concreto a la vista, muros con recubrimiento en pañete y pintura, cocina semintegral con mesón y lavaplatos en acero inoxidable y cajones en la parte inferior. Distribución: piso 1 - dos cuartos. Piso 2 - dos cuartos + espacio de cocina. El área construida de 106,50 m².

6.3.3. CONSTRUCCION 3

Conformada por construcción de un piso. Estructura en muros de carga de bloque. Fachada en bloque a la vista. Cubierta en teja de zinc soportada en rieles metálicos. Perfilería metálica en puertas y ventanas con malla eslabonada de seguridad en ventanas. Pisos en baldosa sencilla. Espacio de cocina con mesón y lavaplatos en acero inoxidable soportado en muros de laterales de bloque con recubrimiento en pañete con dimensiones de altura = 0,9 m, ancho= 0,5m y grosor= 0,1 m. Distribución: espacio de cocina + un cuarto.

6.4. DESCRIPCIÓN DE LOS ANEXOS O MEJORAS

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LOS ANEXOS O MEJORAS	CANTIDAD	UNIDAD
M1	ADECUACIÓN VEHICULAR DE ACCESO EN RECEBO COMPACTADO	416,04	m ²
M2	CERRAMIENTO EN LÁMINAS DE ZINC SOPORTADO SOBRE AMDERA ROLLIZA	10,50	m
M3	ENRAMADA EN MADERA ROLLIZA Y CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC CON UN LAVADERO DE CONCRETO DE DIMENSIONES 0.80MX1.10MX0.80M.	5,35	m ²
M4	ENRAMADA ANCLADA EN PALOS DE MADERA CON CUBIERTA EN TEJA ONDULATA DE FIBROCEMENTO	19,82	m ²
M5	ESTRUCTURA EN MADERA TIPO CORRAL, DE DIMENSIONES 0,7 M X 0,7 M Y ALTO = 1,5M.	0,49	m ²
M6	MURO EN BLOQUE CON ESTRUCTURA EN VIGAS Y COLMUNAS EN CONCRETO. ALTURA = 5 M. Y LONG = 44,58 M	222,90	m ²
M7	PORTÓN DE ENTRADA DE 5M DE ANCHO POR 4,7 M DE ALTURA EN 2 LÁMINAS CORREDIZAS SOBRE VIGA DE CONCRETO DE 0,40M X 0,40M X 5M.	1,00	und
M8	ENRAMADA CON TECHO EN FIBROCEMENTO Y SOPORTADA SOBRE PERFILARÍA METÁLICA	228,74	m ²
M9	MEZANINE METÁLICO CON ESCALERA METÁLICA DE LONG = 2,30 M, ALTO = 2 M, ANCHO =0,8 M, HUELLA Y CONTRAHUELLA DE 0,25 M.	11,17	m ²
M10	MEZANINE METÁLICO CON ESCALERA METÁLICA DE LONG = 3,7 M, ALTO = 2 M, ANCHO =0,8 M, HUELLA Y CONTRAHUELLA DE 0,25 M.	15,54	m ²
M11	HORNO DE SECADO EN CONCRETO.	1,00	und



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LOS ANEXOS O MEJORAS	CANTIDAD	UNIDAD
M12	TANQUE EN ACERO INOXIDABLE RECUBIERTO EN CONCRETO Y LADRILLO DIMENSIONES DE 0.70M X 1 M X 1,8 M, (NO SE PUEDE TRANSPORTAR).	1,00	und
M13	MEZANINE METÁLICO CON ESCALERA METÁLICA DE LONG = 2,3 M, ALTO = 2 M, ANCHO =0,8 M, HUELLA Y CONTRAHUELLA DE 0,25 M. PRESENTA TANQUES DE PLANTA DE AMINOÁCIDOS EN ACERO INOXIDABLE (MAQUINARIA PARA TRANSPORTAR).	11,17	m ²
M14	HORNO ROTATORIO DE DIMENSIONES 1.80M X 0.7M X 0.30M (NO SE PUEDE TRANSPORTAR)	1,00	und
M15	HORNO EN LADRILLO PRENSADO. DIMENSIONES DIAMETRO=4.70M Y ALTURA=2.60M	1,00	und
M16	PLANTA CARBÓN ACTIVADO (NO SE PUEDE TRANSPORTAR)	1,00	und
M17	BOMBA CIRCULACIÓN (NO SE PUEDE TRANSPORTAR).	1,00	und
M18	SISTEMA DE EXTRACTOR Y CALDERA	1	und
M19	ZONA DURA EN CONCRETO	5,59	m ²
M20	CANAL METÁLICA GALVANIZADA	66,18	m
M21	MURO LATERAL EN BLOQUE CON RECUBRIMIENTO EN PAÑETE Y PINTURA	51,91	m ²
M22	CERRAMIENTO EN LAMINA DE ZINC ANCLADA A SOPORTES DE MADERA	19,80	m ²
M23	HORNO EN LADRILLO CON RECUBRIMIENTO EN PAÑETE	1,00	und
M24	MAQUINARIA REDACTOR VITRIFICADO (PARA TRANSPORTAR).	1,00	und
M25	MAQUINARIA TABLERO CONTROL ELÉCTRICO (PARA TRANSPORTAR).	1,00	und
M26	MAQUINARIA HORNOS SECADO (PARA TRANSPORTAR).	1,00	und
M27	MAQUINARIA CENTRIFUGA (PARA TRANSPORTAR).	1,00	und
M28	POZO EN CONCRETO CON DIMENSIONES APROXIMADAS LONG = 2,5 M ANCHO = 1,07 M Y PROFUNDIDAD = 2 M.	1,00	und
M29	TRANSFORMADOR (PARA TRANSPORTAR).	1,00	und
M30	MAQUINARIA MEZCLADORA (PARA TRANSPORTAR).	1,00	und
M31	MAQUINARIA MEZCLADORA (PARA TRANSPORTAR).	1,00	und
M32	MAQUINARIA GRANULADORA (PARA TRANSPORTAR).	1,00	und
M33	DOS TANQUES DE PVC. CAPACIDAD 1000 LITROS	2,00	und

Nota: Algunas mejoras presentadas no son objeto de tasación, puesto que, conforme a la información suministrada por el propietario (Cotización) y las condiciones particulares de montaje e instalación de los mismos, hacen parte del ejercicio indemnizatorio por traslado especializado y adecuación de áreas remanentes.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble cuenta con los siguientes servicios públicos instalados:

- Energía eléctrica : Una acometida.
- Acueducto : Una acometida.
- Gas : Una acometida.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 - 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

VII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de las propiedades expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

- La localización del predio en estudio, en la zona Nor-Occidental del municipio de Soacha, en el Barrio Zona Industrial El Salitre, sector suroccidental, Jurisdicción de la Comuna 1 Compartir.
- El corresponder al sector suroccidental, a un área de actividad mixta, residencial y comercial.
- La apropiada dotación urbanística con que cuenta el sector, con disponibilidad de redes de servicios públicos básicos y complementarios; malla vial local completamente definida y en buen estado. Es de resaltar la baja presencia de zonas verdes y recreativas en el sector.
- La favorable localización espacial del sector suroccidental, en zona céntrica del municipio de Soacha, rodeada de ejes viales arteriales de importancia que permiten una conexión con diferentes puntos del municipio.
- El contar el sector de manera directa para su acceso con la Autopista Sur, la Calle 7 (Diagonal 6) y Calle 15 Sur, ejes viales del sistema vial del municipio que en general presentan buen estado de mantenimiento y aceptables condiciones de rodamiento.
- La baja actividad edificadora del sector, debido a su nivel de consolidación. Es de resaltar que al interior del municipio de Soacha se presenta una alta oferta de proyectos de vivienda multifamiliar en construcción, destinados a Vivienda de Interés Social.
- El alto nivel de tráfico presente en el sector, lo cual dificulta la movilidad tanto al interior del sector como sobre los sectores aledaños. Es de anotar que en el sector se presenta uno de los pocos cruces vehiculares que conecta el sector Norte del municipio con el sector sur (Intersección de la Calle 7 con la Autopista Sur).
- La norma urbanística que hoy rige para el sector de localización, y en particular al inmueble objeto de estudio, reglamentada mediante el Acuerdo 046 del 27 de diciembre del 2000, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha, que lo clasifica dentro de Área de Actividad Múltiple, y el Decreto 439 de 2011 “por el cual se reglamenta el tratamiento Urbanístico en el Municipio de Soacha con tratamiento de Desarrollo” (conforme a lo decretado en el Artículo 4 literal b), con tratamiento de Renovación Urbana, siendo que tal condición y dada su cabida



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

superficial, el predio se encuentra obligado a la entrega de Cesiones TIPO A, adicional al hecho de no contar con licencia de urbanismo ejecutada y por lo cual se analiza como un predio sin urbanizar.

- El predio en estudio presenta un uso acorde a la normatividad urbanística vigente.
- La forma del terreno objeto de estudio similar a un rectángulo.
- La disposición esquinera del predio objeto de estudio contando con frente de 40,34 metros con la Carrera 4.
- Las características particulares de las construcciones y mejoras presentes al interior del inmueble, así como su vetustez de 20 años para las construcciones C1 y C3, mientras que para la construcción que lleva acabo las actividades de transformación de material con una vetustez aproximada de 40 años; las cuales presentan un buen estado de conservación de las mismas requiriendo reparaciones menores conforme a su estado actual.
- Las condiciones particulares del inmueble, en razón al uso que presenta en la actualidad y las adecuaciones que han surgido como consecuencia del proceso que lleva acabo la actividad económica, por lo tanto, mucho de los elementos consignados dentro de la Ficha son parte del proceso de traslado y adecuación. Se solicita a la unidad social la cotización de los elementos que hacen parte de tal condición y los cuales no serán tasados dentro del presente avalúo inmobiliario.
- Las actuales condiciones dinámicas del mercado inmobiliario en el Municipio de Soacha y su cercanía a la Ciudad de Bogotá D.C.
- El valuador no determinará si las construcciones edificadas al interior de los predios objeto de valuación, cumplen con el lleno de los requisitos legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien establece que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas (tres años), será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia.
- Se presume la buena fe en la información suministrada por los propietarios, especialmente lo referente a los soportes de las actividades económicas y rentas derivadas del bien inmueble materia de avalúo. De tal manera, el suscrito hace constar que se presume la legalidad de los documentos suministrados e igualmente se presume la buena fe de los propietarios de los inmuebles y no es resorte del Avaluador establecer la legalidad y/o legitimidad de los documentos suministrados.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

VIII. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

8.1. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 del 2013 y siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante las Resoluciones 898 del 19 de agosto de 2014, 1044 del 29 de septiembre de 2014 y 316 del 18 de marzo del 2015 y con fundamentos en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013. Para efectos de la valoración y conforme al Artículo 8 de la Resolución 898 de 2014 se atenderán los contenidos del Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se empleó de manera central el método de comparación o de mercado, para la determinación del valor de las construcciones, se empleó el método de costo de reposición.

DEFINICIONES BASE

ARTÍCULO 1 (Resolución 620 de 2.008) MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Este método consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables. Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado, fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta llegar a las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

ARTÍCULO 3. (Resolución 620 de 2008). 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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t * D\} + V_t$$



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

ARTÍCULO 4º. (Resolución 620 de 2008). **MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. **Parágrafo.-** Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

8.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

En miras a la adecuada determinación del valor comercial, que le corresponda al predio objeto de estudio, se hace uso de las técnicas o métodos señalados en la Resolución N° 620 de 2.008.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

Como primera medida se hace necesario conocer el comportamiento del mercado inmobiliario de predios de alguna forma comparables al de estudio, ver la intensidad de la oferta, así como los valores a que se ponen estos predios en oferta y pretender si es posible conocer transacciones que permitan ajustar el precio acordado a estos bienes en el mercado actual.

Finalmente, y para el caso de la construcción, es necesaria la determinación de su valor mediante la implementación del costo de reposición a nuevo y depreciado por su edad y estado de conservación.

8.3. MEMORIA DE CÁLCULOS

En desarrollo del proceso valuatorio se debe indicar que la propiedad en estudio hace parte del área de impacto del proyecto de ampliación de la Troncal de Transmilenio, por consiguiente, para dar cumplimiento al método de valoración base, se adelantó una investigación inmobiliaria en buena parte del Municipio de Soacha, investigación que abarca oferta de bienes inmuebles tanto sobre las zonas de actividad o corredores comerciales como sobre zonas de uso residencial, zonas de uso mixto, entre otros.

Así las cosas y con el fin de atender el análisis económico del bien en estudio, se presenta a continuación el análisis de ofertas inmobiliarias propias de la zona homogénea física y geoeconómica del bien objeto de valoración.

PARA EL VALOR DEL TERRENO

Teniendo en cuenta el objeto de la valuación y debido a que el inmueble se encuentra en un mercado abierto, se empleó el método de comparación de mercado, el cual se quiere estimar la cuantía por la que el bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

Se debe indicar que se trata de un terreno que, si bien está identificado en el plan de ordenamiento en tratamiento de renovación urbana, este predio no ha surtido el proceso de urbanismo y como tal deberá ser analizado. Para la determinación de este valor, se analizaron ofertas de terrenos en oferta urbanizables no urbanizados al interior del municipio, de donde se capturaron cuatro ofertas inmobiliarias que presentan valores que varían entre los \$770.000/m² y los \$ 880.000/m² valores que presentan variaciones por efecto de su particular ubicación.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

Dado que no se cuenta con ofertas de inmuebles de área bruta en el sector de localización, pero si se encuentran ofertas de lotes útiles en el sector, se efectuó el análisis del valor del suelo útil en la zona para a partir de este, determinar el valor del suelo bruto.

En tal medida, se realizó investigación de ofertas existentes de inmuebles ubicados en el sector de localización (Barrio El Altico). Concretamente, se pudo obtener un total de seis (6) ofertas de inmuebles disponibles para venta en el sector del barrio El Altico, los cuales presentan un valor de suelo que varía entre \$1.100.000/m² y \$1.800.000/m², presentando una alta variación por efecto de tratarse de ofertas que se ubican tanto en el corredor de la Autopista Sur como en el interior del barrio.

En tal medida, discriminando las ofertas internas, se obtiene que el valor del suelo en la zona interna es de aproximadamente \$1.100.000/m². En cuanto al corredor de la autopista sur, se cuenta con cuatro ofertas de inmuebles que indican que el valor del suelo varía entre \$1.500.000/m² y \$1.800.000/m² aproximadamente:

PROMEDIO	\$ 1.641.415
DESVIACION ESTANDAR	204768,5768
COEFICIENTE DE VARIACION	12,48%

LIMITE SUPERIOR	\$ 1.846.184
LIMITE INFERIOR	\$ 1.436.646

Dado el alto coeficiente de variación, se recurre a determinar de manera indirecta el valor del eje comercial. Para tal fin, se efectuó una estimación de la relación del valor del suelo interior respecto del suelo sobre la Autopista Sur, en otro sector del municipio.

De esta manera, se capturaron ofertas de inmuebles en el costado sur de la autopista (sentido Girardot – Bogotá), al norte del Río Soacha (entre calles 11 y 25) en donde el valor del suelo es de \$2.650.000 aproximadamente (Ver Tabla 02), en tanto que el valor del suelo interno es de \$1.700.000 por metro cuadrado de suelo aproximadamente (Tabla 03).

Estableciendo una relación entre estas dos zonas, se tiene que el valor del suelo en el corredor es aproximadamente un 64% mayor que el valor del suelo interior.

Como se indicó anteriormente, el sector interno del barrio El Altico, presenta un valor de suelo de \$1.100.000/m², al cual, aplicándole el índice calculado anteriormente, se determina que el valor del suelo en el corredor sería de 1.800.000 pesos por metro cuadrado, valor que se encuentra dentro del rango de las ofertas del corredor de la Autopista Sur.

Por lo tanto, para el sector de localización, se establece un valor de **\$1.800.000/m²** de terreno.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

Ahora bien, conocido el valor del suelo útil para determinar el valor del suelo en bruto se aplica lo contenido en el Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC:

Artículo 15º.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente formula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right\}$$

En donde:

% AU Porcentaje área útil.

Vtu Valor del terreno urbanizado

g Ganancia por la acción de urbanizar.

Cu Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

De tal manera, los valores determinados para cada una de las variables son:

% AU: 60%. Correspondiente al área no cedida (cesiones publicas obligatorias) sobre el área total del predio.

Vtu: \$1.800.000. Obtenido por el método de comparación.

g: 20%.

Cu: \$74.000. Correspondiente al costo de urbanismo de las áreas a ceder.

En tal medida en aplicación de la formula antes descrita, el valor del suelo para el área desarrollable se establece en **\$856.000/m²**.

Ahora bien, dado que este inmueble corresponde a una propiedad que presenta una cabida superficial amplia y se localiza al interior del tratamiento de desarrollo, es pertinente efectuar un ejercicio de desarrollo potencial en el cual se pueda acoger todo el potencial edificatorio que presenta el inmueble, así como el variado régimen de usos que el Área de Actividad Múltiple permite.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

De esta manera, para calcular un valor de terreno más acorde a las condiciones particulares del predio, especialmente en lo referente a la normatividad urbanística, se desarrolló un ejercicio de técnica residual, a través del cual se planteó sobre el lote de terreno en estudio, desarrollar un conjunto de vivienda multifamiliar similar a los proyectos que actualmente se desarrollan al interior del municipio.

Para la determinación del valor de venta del producto inmobiliario de vivienda, se efectuó estudio de mercado de proyectos de vivienda con localizaciones similares al proyecto en estudio:

PROYECTOS DE VIVIENDA SOACHA						
PROYECTO	LOCALIZACION	VALOR TOTAL	AREA PRIVADA	VALOR UNITARIO	IMAGEN	OBSERVACIONES
OCAÑA II	MAIPORE	\$ 108.000.000	43,06	\$ 2.508.128		piso laminado con guardaescobas, muros en vinilo, puertas en habitaciones y baño, piso en enchape cerámico en cocina, zona de ropas y baño. Cocina con mueble superior e inferior y mesón auxiliar con mueble.
LA ARMONIA IV	CC. MERCURIO	\$ 103.957.000	49,88	\$ 2.084.142		apartamentos de 3 alcobas, 1 baño, garaje comunal. Acabados en obra gris.
LA ALEGRIA IV	CC. MERCURIO	\$ 92.635.000	45,74	\$ 2.025.251		apartamentos de 2 alcobas, 1 baño, garaje comunal. Acabados en obra gris.

Como se puede observar, el valor de venta se mueve entre \$2.000.000 y \$2.500.000 por metro cuadrado de área privada. Atendiendo la buena localización del Conjunto Residencial Santa Cecilia, su valor de venta ha de ser superior a los valores de los proyectos que no se encuentran sobre la autopista. Por otra parte, el proyecto inmobiliario Ocaña II, que hace parte del desarrollo Inmobiliario de Maipore, incorpora acabados que no son típicos del sector.

En tal medida, para el ejercicio de técnica residual, se determinó que el producto inmobiliario para el ejercicio hipotético que se plantea es de \$2.200.000/m² de área privada integral, estableciendo los costos de construcción para un edificio con las especificaciones constructivas que predominan en el mercado inmobiliario.

Para determinar el valor de venta de los locales comerciales, no fue posible su determinación a partir de comparación con locales comerciales en proyectos inmobiliarios, dado que corresponden a locales bastante particulares en la zona, los cuales cuentan con bahía de parqueo y presentan frente sobre la vía paralela a la autopista sur. En tal medida, se procedió a efectuar un análisis de la relación que presentan los apartamentos del Conjunto Residencial



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](https://www.facebook.com/EICundinamarca) [@CundinamarcaGov](https://www.instagram.com/CundinamarcaGov)
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

Santa Cecilia (Coproiedad localizada en inmediaciones del predio en estudio) con los locales comerciales que se ubican en la misma copropiedad. Para tal fin, se tomaron dos datos de inmuebles disponibles para renta (Apartamento y Local) con la siguiente relación:

TIPO INMUEBLE	TELÉFONO	CANON PEDIDO	CANON FINAL	ÁREA PRIVADA	CANON UNITARIO	OBSERVACIONES
APTO	3122590400	\$470.000	\$440.000	40,00	\$11.000	Apartamento de 40m ² aprox, 2 habitaciones cada una con closet, 1 baño, sala comedor, patio de ropas con conexión para lavadora, cocina con muebles y estufa. Puerta principal de seguridad, pisos en cerámica. El cánon incluye el valor de la administración.
LOCAL	3114643952	\$1.200.000	\$1.200.000	66,00	\$18.182	Local comercial en Conjunto Santa Cecilia. Dos plantas. Ya se encuentra ocupado.

Relación Local/Apto	1,65
---------------------	------

Donde la relación entre el canon de renta unitario del Local Comercial con el del Apartamento es de 1,65, es decir, que el valor de los locales comerciales es un 65% mayor al de los apartamentos, con lo cual se adopta un valor de venta para locales de \$3.630.000/m² de área privada.

Como resultado del ejercicio potencial de desarrollo (Técnica Residual), se encontró un valor de terreno cercano a los \$665.000/m² de suelo Neta (Ver Anexo Potencial de Desarrollo, siendo el área neta la diferencia entre área Bruta y el área de afectación por servidumbre), que analizado sobre el área útil del predio (4.584,00m²) arroja un valor de \$ \$1.109.037/m² valor que se considera acorde con el valor de suelos útiles en el sector de localización.

Analizados los resultados para el valor del suelo por el método de mercado y el obtenido por el método de técnica residual, atendiendo que este último método efectúa un análisis concreto del posible desarrollo del inmueble, se adopta un valor unitario por metro cuadrado de \$665.000/m².

Dado que el área de cesión es de 3.056,00m², como resultado de la incorporación de las obligaciones urbanísticas, la presente cesión tipo A puede localizarse al interior del inmueble, siendo esta no menor a 1.200m².

NOTA: De acuerdo con lo contenido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, concretamente lo contenido en el Artículo 14: "Método (técnica) residual:

"En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción. Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble”.

PARA EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para el inmueble objeto de valoración, fue aportada una cotización por parte del beneficiario con fecha 27 de octubre del año 2020, dando claridad de los elementos que serán objeto de traslado por su condición especial y reconstrucción para el desarrollo de la actividad económica que sobre el mismo se presenta (cotización que es considerada en el anexo indemnizatorio del presente documento), donde, en el presente apartado pese a tasarse las construcciones previstas en la cotización, se menciona que dicha tasación solo es realizada con el fin de descontar el valor de las construcciones al ejercicio de técnica residual tal y como lo establece el artículo 14 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Haciendo uso del método o técnica señalado en el Artículo 3 de la Resolución 620 de 2008:

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.

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Para la depreciación de las deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

Haciendo uso del método o técnica señalado en el Artículo 3 de la Resolución 620 de 2008:

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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:*



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Para el caso en particular se define el presupuesto del costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini:

UNIDAD CONSTRUCTIVA	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR REPOSICIÓN (\$/M ²)	VALOR DEPRECIADO (\$/M ²)	VALOR ADOPTADO (\$/M ²)
C1	20	70	28,57%	3,0	33,14%	\$981.460	\$656.180	\$656.000
C2	40	100	40,00%	3,5	51,84%	\$1.010.732	\$486.738	\$487.000
C3	20	70	28,57%	3,0	33,14%	\$692.109	\$462.727	\$463.000

Para los anexos se usa un método de depreciación que no requiera determinar la vida útil de la construcción a depreciar. Para este caso, se emplea el método de Heidecke, el cual deprecia en función del estado de conservación:

ESTADO	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN	COEFICIENTE
1,00	Nuevo, no requiere reparación	Óptimo (O)	0,000%
1,50		Muy bueno (MB)	0,032%



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

ESTADO	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN	COEFICIENTE
2,00	Requiere reparaciones de poca importancia	Bueno (B)	2,520%
2,50		Intermedio (I)	8,090%
3,00	Necesita reparaciones sencillas	Regular (R)	18,100%
3,50		Deficiente (D)	33,200%
4,00	Necesita importantes reparaciones	Malo (M)	52,600%
4,50		Muy malo (MM)	72,200%
5,00	Para demolición	Sin valor (DM)	100,000%

Nota: Los elementos consignados a continuación hacen parte del proceso de tasación inmobiliario, toda vez que pertenecen a elementos no contemplados por el propietario para el posterior traslado y adecuación de planta – equipo, conforme a la cotización aportada por la entidad que realiza la actividad económica.

ITEM	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/M ²)	DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL (\$/M ²)	VALOR ADOPTADO (\$/M ²)
M2	3,5	\$100.643	\$33.414	33,20%	\$67.230	\$67.000
M3	4,0	\$308.684	\$162.368	52,60%	\$146.316	\$146.000
M4	3,0	\$113.542	\$20.551	18,10%	\$92.991	\$93.000
M5	3,5	\$624.589	\$207.364	33,20%	\$417.225	\$417.000
M8	3,5	\$100.828	\$33.475	33,20%	\$67.353	\$67.000
M20	3,0	\$90.486	\$16.378	18,10%	\$74.108	\$74.000
M21	3,5	\$119.918	\$39.813	33,20%	\$80.105	\$80.000
M22	3,5	\$57.637	\$19.136	33,20%	\$38.502	\$39.000
M28	3,5	\$3.043.044	\$1.010.291	33,20%	\$2.032.754	\$2.033.000

8.4. VALORES APROBADOS

De acuerdo con el valor total del inmueble determinado por la técnica residual, para efectuar la presentación del avalúo de manera independiente el componente suelo y el componente de construcciones y mejoras se efectúa la sustracción del valor de las construcciones:

VALOR DEL INMUEBLE	\$5.083.823.785
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS	\$230.807.790
VALOR TERRENO	\$4.853.015.995
VALOR TERRENO DE FRACCION A ADQUIRIR	\$ 917.220.720



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

De acuerdo con los resultados obtenidos mediante los anteriores métodos, se adopta como valor para el componente suelo la cifra de \$635.000/m² de terreno y para los anexos los valores:

Construcciones

C1: \$656.000/m²

C2: \$487.000/m²

C3: \$463.000/m²

Anexos

M2: \$67.000/ m.

M3: \$146.000/ m².

M4: \$93.000/ m².

M5: \$417.000/m².

M8: \$67.000/ m².

M20: \$74.000/ m.

M21: \$80.000/ m².

M22: \$39.000/ m².

M28: \$2.033.000/ und.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

IX. AVALÚO COMERCIAL

9.1 INMUEBLE VALORADO

KR 4 5 24S. BARRIO ZONA INDUSTRIAL EL SALITRE. COMUNA 1 COMPARTIR. SOACHA. SECTOR SUROCCIDENTAL CUNDINAMARCA. COLOMBIA

9.2 FECHA DEL INFORME VALUATORIO

11 de diciembre de 2020.

9.3 CUADRO DE VALUACIÓN (VALOR RAZONABLE)

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
	TERRENO	1.443,96	m ²	\$ 635.000	\$ 916.914.600
C1	CONSTRUCCION DE UN PISO	42,27	m ²	\$ 656.000	\$ 27.729.120
C2	BODEGA DOBLE ALTURA DE UN PISO	336,83	m ²	\$ 487.000	\$ 164.036.210
C3	CONSTRUCCION DE UN PISO	17,99	m ²	\$ 463.000	\$ 8.329.370
M2	CERRAMIENTO EN LAMINA	10,50	m	\$ 67.000	\$ 703.500
M3	ENRAMADA EN MADERA	5,35	m ²	\$ 146.000	\$ 781.100
M4	ENRAMADA ANCLADA	19,82	m ²	\$ 93.000	\$ 1.843.260
M5	ESTRUCTURA EN MADERA	0,49	m ²	\$ 417.000	\$ 204.330
M8	ENRAMADA CON TECHO	228,74	m ²	\$ 67.000	\$ 15.325.580
M20	CANAL METALICA	66,18	m	\$ 74.000	\$ 4.897.320
M21	MURO LATERAL	51,91	m ²	\$ 80.000	\$ 4.152.800
M22	CERRAMIENTO EN LAMINA	19,80	m ²	\$ 39.000	\$ 772.200
M28	POZO EN CONCRETO	1,00	und	\$ 2.033.000	\$ 2.033.000
AVALÚO TOTAL					\$ 1.147.722.390

9.4 VALOR EN LETRAS: MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS VEINTIDÓS MIL TRESCIENTOS NOVENTA PESOS PESOS M/CTE.

Ver notas página siguiente.

Atentamente,



ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES

Mat. Prof. 25222-63994 C.N.D.

Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL-79548029.

Ley 1673/2013. Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA



DR. ELIECER HURTADO OCHOA

Subgerente

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

Bogotá D.C., 11 de diciembre de 2020



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

NOTA 1: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

NOTA 2: El presente avalúo comercial no determina si las construcciones edificadas al interior del predio objeto de valuación, cumplen con el lleno de los requisitos legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998. Igualmente, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien determina que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas, será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia.

ANEXOS:

- LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE
- MERCADO INMOBILIARIO LOTES EN BRUTO
- MERCADO INMOBILIARIO TERRENO ÚTIL EL ALTICO
- ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS
- POTENCIAL DE DESARROLLO
- REGISTRO FOTOGRÁFICO



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

**ANEXO LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE
RESOLUCIÓN 898 DE 2014
RESOLUCIÓN 1044 DE 2014**

KR 4 5 24S. BARRIO ZONA INDUSTRIAL EL SALITRE. COMUNA 1 COMPARTIR. SOACHA. SECTOR SUROCCIDENTAL CUNDINAMARCA. COLOMBIA.

1. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
1.1 Notariado y Registro	\$15.942.220
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$336.255.000
1.3 Traslado de Servicios Públicos	\$3.050.483
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento Provisional	\$0
1.5 Impuesto Predial	\$0
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$0
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0
TOTAL AVALÚO DAÑO EMERGENTE	\$355.247.703
2. LUCRO CESANTE	
2.1 Perdida por utilidad por renta (Arrendamiento)	\$32.475.300
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0
TOTAL AVALÚO LUCRO CESANTE	\$32.475.300
3. TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$387.723.003

VALOR EN LETRAS: TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS VEINTITRES MIL TRES PESOS M/CTE.

NOTA: La EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el Propietario del inmueble, por lo tanto, no se hace responsable de la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

Atentamente,



ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES

Mat. Prof. 25222-63994 C.N.D.

Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL-79548029.

Ley 1673/2013. Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA



DR. ELIECER HURTADO OCHOA

Subgerente

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

Bogotá D.C., 11 de diciembre de 2020



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/ElCundinamarca](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

1. DAÑO EMERGENTE

1.1. CÁLCULO NOTARIADO Y REGISTRO

Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registro inherentes a la negociación.

ESCRITURACIÓN			
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			\$1.147.722.390
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención en la Fuente (1%)	1	Ver Nota 1	-
Gastos Acto de Compraventa	1	Ver Nota 2	\$3.463.637
Copias (3 Copias de 50)	150	\$3.800	\$570.000
IVA Gastos actos de compraventa y Copias (19%)	1	19%	\$766.391
Recaudos a terceros		0,066 SMLMV	\$57.900
¹Total Gastos de Escrituración			\$4.857.928
REGISTRO			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Registro	1	9,10X1.000	\$10.444.274
Certificado de Tradición y Libertad	1	\$16.800	\$16.800
Gastos de sistematización 2%		2%	\$208.885
Total Gastos Registro			\$10.669.959
²Total Gastos Registro correspondiente al propietario			\$5.334.980
IMPUESTO DE REGISTRO (BENEFICENCIA)			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia) (1%)	1	1%	\$11.477.224
Costos administrativos (Boleta)	1	\$21.400	\$21.400
Total Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia)			\$11.498.624
³Total Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia) correspondiente al propietario			\$5.749.312
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$15.942.220

Fuente: Cálculos realizados conforme a consultas notariales y tarifas establecidas en la Resolución 6610/2019, Resolución 6713/2019 y Resolución 1299/2020.

Nota 1: No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Artículo 61 parágrafo 3 y Artículo 67 parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El cálculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución IGAC 0898/2014.

¹ Artículo 39. Resolución 1299/2020 "Por la cual se actualizan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial".

² Artículo 22. Resolución 6610/2019 "Por la cual se fijan tarifas por concepto del ejercicio de la función registral".

³ Artículo 187. Ley 1607/2012 "Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones".



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

Nota 2: El cálculo de Gastos Acto de Compraventa, corresponde a la tarifa establecida para Actuaciones Notariales - Actos con cuantía (Art. 2 literal b. Resolución 1299 de 2020): 1. Para cuantías iguales o inferiores a \$176.800 se establece un monto de \$21.000. 2. A las sumas que exceden el valor antes señalado (es decir, valor comercial del inmueble menos \$176.800), se le aplica la tarifa única del 3 x 1000. El Gasto Acto de Compraventa corresponde a la sumatoria de los numerales 1 y 2.

1.2. CÁLCULOS GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE

Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición a otro lugar.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
Desmante	Incluye embalaje, cargue, traslado, descargue y obras civiles necesarias para la adecuación del área remanente.	1	\$336.255.000
Embalaje			
Traslado			
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO			\$336.255.000

Fuente: Cotización emitida por Tecsol Tecnología Sostenible de fecha 27 de octubre de 2020.

Nota 1: Se deja expresa constancia que al interior del presente ítem ha sido considerado el traslado de la maquinaria y equipo del arrendatario, dicho traslado se encuentra definido en la cotización presentada por los beneficiarios de fecha 27 de octubre de 2020 que para dicho fin y entendiéndose que la persona propietaria como la persona arrendataria fungen como similares este valor ha sido incluido en el presente documento técnico. A su vez el presente valor incluye adecuación de áreas remanentes, valor que no fue desagregado por cuanto la presentación de la cotización cuenta con un valor integral para los elementos en mención.

1.3. CÁLCULOS GASTOS TRASLADO SERVICIOS PÚBLICOS

Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble objeto de adquisición.

SERVICIO PÚBLICO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Energía	Traslado de acometida de Energía	1	\$957.352	\$957.352
Acueducto	Traslado de acometida Acueducto	1	\$1.645.000	\$1.645.000
Gas Natural	Traslado de acometida de Gas	1	\$448.131	\$448.131
TOTAL GASTOS TRASLADO SERVICIOS PÚBLICOS				\$3.050.483

Fuente: Consulta a entidades prestadoras de los servicios públicos.

Nota: El gasto de traslado del servicio de acueducto incluye el costo de corrida de cajilla (\$242.260), traslado de medidor (\$143.870) y nuevas acometidas en piso y muro (\$855.330 y \$403.540 respectivamente) (Ver Resolución 0303 del 02 de abril de 2019).



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/ElCundinamarca](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

1.4. CÁLCULOS ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL

Cuando por las condiciones especiales o plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquiriente y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional.

Nota: Conforme a la información suministrada, este ítem no aplica.

1.5. IMPUESTO PREDIAL

Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios y de forma proporcional de acuerdo con el trimestre que se elabore el avalúo.

Nota: De conformidad con el anexo 1, ítem "3.5. Factor por Reembolso del Impuesto Predial" de la Resolución 028 de 2020 "POR LA CUAL SE MODIFICA Y ADICIONA A LA RESOLUCIÓN 040 DE 2019 – POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA LA POLÍTICA DE REASENTAMIENTO Y GESTIÓN SOCIAL PARA EL PROYECTO EXTENSIÓN DE LA TRONCAL NQS DEL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO DE BOGOTÁ D.C. EN EL MUNICIPIO DE SOACHA FASES II Y III" y el oficio de Referencia: "Lineamientos para la elaboración de las indemnizaciones de perjuicios derivados de la terminación de contratos e impuesto predial – Avalúos – Proyecto Extensión de la Troncal NQS del Sistema Integrado de Transporte Masivo de Bogotá D.C. en el municipio de Soacha fases II y III", de fecha 03 de diciembre de 2019 con N° de Radicado 500 EFR, este ítem será incluido en la liquidación de los factores de reconocimientos económicos para la Unidad Social Propietario y calculado de acuerdo al trimestre de la entrega del inmueble.

1.6. ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES

Habrà lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construida remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno.

Nota: El reconocimiento del que trata el presente ítem ya se encuentra considerado en el ítem 1.2. del presente documento. (Ver numeral 1 de la cotización emitida por Tecsol Tecnología Sostenible de fecha 27 de octubre de 2020)

1.7. PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS

Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos.

Nota: De conformidad con el oficio de Referencia: "Lineamientos para la elaboración de las indemnizaciones de perjuicios derivados de la terminación de contratos e impuesto predial – Avalúos – Proyecto Extensión de la Troncal NQS del Sistema Integrado de Transporte Masivo de Bogotá D.C. en el municipio de Soacha fases II y III", de fecha 03 de diciembre de 2019 con N° de Radicado 500 EFR, este



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /ElCundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

ítem será incluido en la liquidación de los factores económicos de la “Relocalización de arrendatarios” de la unidad social en caso de aplicar.

2. LUCRO CESANTE

2.1. PERDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDEN DEL INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN

Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como arrendamiento, sobre parte o la totalidad del inmueble.

INGRESOS				
DESCRIPCIÓN	CANON MENSUAL ARRENDAMIENTO	N° MESES	SUBTOTAL	
Arrendamiento de bien inmueble urbano. Fuente: Contrato de arrendamiento celebrado entre Tecsol LTDA en su calidad de ARRENDATARIO y los señores Pedro Oswaldo Guevara Patiño y Jose Maria Rincon Martinez en calidad de ARRENDADOR (es), el día 01 de enero de 2020.	\$5.500.000	6	\$33.000.000	
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$33.000.000	
EGRESOS				
DESCRIPCIÓN	VALOR DIARIO	VALOR DIARIO VER NOTA	N° DÍAS	SUBTOTAL
Impuesto predial. Equivalencia del área de adquisición parcial.	\$15.425	\$2.915	180	\$524.700
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$524.700	
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$32.475.300	

Fuente: Factura de cobro No. 5785889 del impuesto predial unificado, periodo facturado 2019 y contrato de arrendamiento.

Nota: Por efecto de no contar con los valores unitarios de terreno y construcción con que fue liquidado el impuesto predial y con el fin de atender el porcentaje o costo que se debe descontar de la utilidad por el pago de los tributos, se determina que el área objeto de compra en su componente terreno equivale al 18.90% del área total de terreno con que fue liquidado el tributo, determinándose así el porcentaje de impuesto que deberá ser descontado de la utilidad por contratos.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

2.2. PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a la enunciada anteriormente de renta.

Nota: Conforme a la información suministrada, este ítem no aplica.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /ElCundinamarca  @CundinamarcaGov
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

TABLA 01. INMUEBLES EL ALTICO

ID	TIPO	SECTOR	DIRECCION SECTOR	FUENTE	DISP	DESCRIPCION GENERAL	AREA TERRENO M2	AREA CONST M2	VALOR PEDIDO	NEG	VALOR FINAL	V/M2 CONST	V/M2 TERRENO
1	CASA	EL ALTICO	CALLE 6 # 3C - 34	VICTOR 3012653529 3167750263	MED	INMUEBLE CON 2 CONSTRUCCIONES, UNA CONSTRUIDA HACE APROXIMADAMENTE 50 AÑOS QUE CONSTA DE DOS LOCALES (CONSTRUCCION EN ALTO ESTADO DE DETERIORO), OTRA DE APROXIMADAMENTE 20 AÑOS LA CUAL CONSTA DE 4 HABITACIONES, 2 BAÑOS, SALA COMEDOR, COCINA (TIENE PLACA). EL INMUEBLE CUENTA DOS ENTRADAS EN CADA UNA DE LAS VIAS, POSEE UN AREA DE PATIO DE APROXIMADAMENTE 220 M2. MANIFIESTA QUE CON LAS OBRAS DE TRANSMILENIO EL INMUEBLE QUEDARA CON FRENTE A LA AUTOPISTA.	500,00	280,00	\$ 850.000.000	7,00%	\$ 790.500.000	\$ 280.000	\$ 1.424.200
2	CASA	EL ALTICO	CALLE 4 # 5	CARLOS 3152494542	MED	CASA DE DOS PISOS EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION CUENTA CON DOS LOCALES Y APARTAMENTOS Y DOS PATIOS. YA NO SE ENCUENTRA A LA VENTA POR EFECTOS DEL PROYECTO VIAL.	152,00	219,00	\$ 500.000.000	15,00%	\$ 425.000.000	\$ 620.000	\$ 1.902.763
3	BODEGA	EL ALTICO	CARRERA 4 6-49	DAVID LEON 3114583341 3224394802	MED	BODEGA CON BAÑO, CUARTOS PARA ALMACENAJE Y 1 LOCAL CON PISOS EN BALDOSA. CON TODOS LOS SERVICIOS	114,00	114,00	\$ 350.000.000	11,00%	\$ 311.500.000	\$ 990.000	\$ 1.742.456
4	CASA	EL ALTICO	AUTOPISTA SUR # 5-54	3107670997 DAVID CORTES	MED	CASA DE TRES PISOS DISTRIBUIDA EN EL PRIMER PISO EN LOCAL CON BAÑO, EN EL SEGUNDO PISO EN APARTAMENTO, EN EL TERCER PISO EN UN SALÓN, APARTAMENTO EN PISOS DE CERÁMICA, MADERA, VINOLO Y BALDOSA. CON TODOS LOS SERVICIOS. TODA LA CASA RENTA APROXIMADAMENTE \$2.000.000 MENSUALES.	133,00	375,00	\$ 320.000.000	5,00%	\$ 304.000.000	\$ 280.000	\$ 1.496.241
5	BODEGA	EL ALTICO	CARRERA 3 1-72	3103239793 HUMBERTO	MED	LOTE CON LUZ TRIFÁSICA, CUENTA CON ADECUACIONES: PISO EN CONCRETO, MURO PERIMETRAL DE 4 METROS DE ALTURA PAÑETADO, SOLO HACE FALTA LA CUBIERTA. YA CUENTA CON CIMENTACION.	168,00	168,00	\$ 250.000.000	5,00%	\$ 237.500.000	\$ 400.000	\$ 1.013.690
6	CASA LOTE	EL ALTICO	CARRERA 3 1-114	3124693218. ALEX ANGULO	MED	LOTE CON LUZ TRIFÁSICA, ACUEDUCTO Y GAS NATURAL. CONSTRUCCION DE VIVIENDA.	368,00	134,00	\$ 500.000.000	6,00%	\$ 470.000.000	\$ 350.000	\$ 1.149.728

TABLA 01A. INMUEBLES EL ALTICO INTERIOR

ID	TIPO	SECTOR	DIRECCION SECTOR	FUENTE	DISP	DESCRIPCION GENERAL	AREA TERRENO M2	AREA CONST M2	VALOR PEDIDO	NEG	VALOR FINAL	V/M2 CONST	V/M2 TERRENO
5	BODEGA	EL ALTICO	CARRERA 3 1-72	3103239793 HUMBERTO	MED	LOTE CON LUZ TRIFÁSICA, CUENTA CON ADECUACIONES: PISO EN CONCRETO, MURO PERIMETRAL DE 4 METROS DE ALTURA PAÑETADO, SOLO HACE FALTA LA CUBIERTA. YA CUENTA CON CIMENTACION.	168,00	168,00	\$ 250.000.000	5,00%	\$ 237.500.000	\$ 400.000	\$ 1.013.690
6	CASA LOTE	EL ALTICO	CARRERA 3 1-114	3124693218. ALEX ANGULO	MED	LOTE CON LUZ TRIFÁSICA, ACUEDUCTO Y GAS NATURAL. CONSTRUCCION DE VIVIENDA.	368,00	134,00	\$ 500.000.000	6,00%	\$ 470.000.000	\$ 350.000	\$ 1.149.728
7	LOTE	EL ALTICO		INMOBILIARIA INDUSTRIAL DE COLOMBIA (1) 8056826 3123661025	MED	LOTE DE 15 DE FRENTE X 12 DE FONDO EN ZONA INDUSTRIAL SANTA ANA, PARA USO INDUSTRIAL.	180,00	-	\$ 180.000.000	4,00%	\$ 172.800.000	\$ 0	\$ 960.000

TABLA 01B. INMUEBLES EL ALTICO - CORREDOR COMERCIAL

ID	TIPO	SECTOR	DIRECCION SECTOR	FUENTE	DISP	DESCRIPCION GENERAL	AREA TERRENO M2	AREA CONST M2	VALOR PEDIDO	NEG	VALOR FINAL	V/M2 CONST	V/M2 TERRENO
2	CASA	EL ALTICO	CALLE 4 # 5	CARLOS 3152494542	MED	CASA DE DOS PISOS EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION CUENTA CON DOS LOCALES Y APARTAMENTOS Y DOS PATIOS. YA NO SE ENCUENTRA A LA VENTA POR EFECTOS DEL PROYECTO VIAL.	152,00	219,00	\$ 500.000.000	15,00%	\$ 425.000.000	\$ 620.000	\$ 1.902.763
3	BODEGA	EL ALTICO	CARRERA 4 6-49	DAVID LEON 3114583341 3224394802	MED	BODEGA CON BAÑO, CUARTOS PARA ALMACENAJE Y 1 LOCAL CON PISOS EN BALDOSA. CON TODOS LOS SERVICIOS	114,00	114,00	\$ 350.000.000	11,00%	\$ 311.500.000	\$ 990.000	\$ 1.742.456
4	CASA	EL ALTICO	AUTOPISTA SUR # 5-54	3107670997 DAVID CORTES	MED	CASA DE TRES PISOS DISTRIBUIDA EN EL PRIMER PISO EN LOCAL CON BAÑO, EN EL SEGUNDO PISO EN APARTAMENTO, EN EL TERCER PISO EN UN SALÓN, APARTAMENTO EN PISOS DE CERÁMICA, MADERA, VINOLO Y BALDOSA. CON TODOS LOS SERVICIOS. TODA LA CASA RENTA APROXIMADAMENTE \$2.000.000 MENSUALES.	133,00	375,00	\$ 320.000.000	5,00%	\$ 304.000.000	\$ 280.000	\$ 1.496.241
1	CASA	EL ALTICO	CALLE 6 # 3C - 34	VICTOR 3012653529 3167750263	MED	INMUEBLE CON 2 CONSTRUCCIONES, UNA CONSTRUIDA HACE APROXIMADAMENTE 50 AÑOS QUE CONSTA DE DOS LOCALES (CONSTRUCCION EN ALTO ESTADO DE DETERIORO), OTRA DE APROXIMADAMENTE 20 AÑOS LA CUAL CONSTA DE 4 HABITACIONES, 2 BAÑOS, SALA COMEDOR, COCINA (TIENE PLACA). EL INMUEBLE CUENTA DOS ENTRADAS EN CADA UNA DE LAS VIAS, POSEE UN AREA DE PATIO DE APROXIMADAMENTE 220 M2. MANIFIESTA QUE CON LAS OBRAS DE TRANSMILENIO EL INMUEBLE QUEDARA CON FRENTE A LA AUTOPISTA.	500,00	280,00	\$ 850.000.000	7,00%	\$ 790.500.000	\$ 280.000	\$ 1.424.200

PROMEDIO	\$ 1.641.415
DESVIACION ESTANDAR	204768,5768
COEFICIENTE DE VARIACION	12,48%
LIMITE INFERIOR	\$ 1.846.184
LIMITE SUPERIOR	\$ 1.436.646

TABLA 02. MERCADO CARRERA 4 COSTADO SUR (SENTIDO SOACHA - BOGOTA)

OF	TIPO	DIRECCION SECTOR	FUENTE	DISP	DESCRIPCION GENERAL	AREA TERRENO M2	AREA CONST M2	VALOR PEDIDO	VALOR PEDIDO ENE 2020	INCREMENTO	NEG	VALOR FINAL	V/M2 CONST	V/M2 TERRENO
1	CASA COMERCIAL	AUTOPISTA DEL SUR CON CALLE 25	3004286468 ALICIA DE GOMEZ	ESQ	CASA DE TRES PISOS, CON BODEGA, CUENTA CON 7 ALCOBAS, 2 SALAS, 2 COCINAS, PATIO, DOS LOCALES COMERCIALES UN SALON Y TERRAZA, 4 BAÑOS Y 14 AÑOS DE CONSTRUIDA	254,20	600,00	\$ 1.250.000.000	\$ 1.300.000.000	4,00%	12,00%	\$ 1.100.000.000	\$ 770.000	\$ 2.509.835
2	CASA COMERCIAL	KR 4 - 12 50	JUAN HERNANDEZ. 3634551441	MED	CONSTRUCCION DE CUATRO NIVELES. UN PRIMER NIVEL CON LOCAL CON RENTA ACTUAL DE 8 MILLONES. PISOS SUPERIORES ESPACIOS COMERCIALES	210,00	800,00	\$ 1.200.000.000	\$ 1.500.000.000	25,00%	4,50%	\$ 1.146.000.000	\$ 740.000	\$ 2.638.095
4	CASA COMERCIAL	PARALELA AUTOPISTA SUR CON CALLE 25	3507434408 NICOLAS LONDOÑO	MED	CASA DE DOS PISOS EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION CUENTA CON DOS LOCALES COMERCIALES Y APARTAMENTO	450,00	400,00	\$ 1.800.000.000	\$ 2.000.000.000	11,11%	11,00%	\$ 1.602.000.000	\$ 800.000	\$ 2.848.889
													MEDIA	\$ 2.665.606
													DESVIACION ESTANDAR	\$ 171.193
													COEFICIENTE DE VARIACION	6,42%
													LIMITE SUPERIOR	\$ 2.836.799
													LIMITE INFERIOR	\$ 2.494.413

TABLA 03. INMUEBLES ALEDAÑOS CARRERA 4

ID	TIPO	DIRECCION SECTOR	FUENTE	DISP	DESCRIPCION GENERAL	AREA TERRENO M2	AREA CONST M2	VALOR PEDIDO	NEG	VALOR FINAL	V/M2 CONST	V/M2 TERRENO
4	LOTE	CARRERA 3 CON CALLE 20	3108319673 PABLO GONZALES	MED	LOTE CON ENRAMADA SENCILLA- TALLER	160,00	-	\$ 280.000.000	7,00%	\$ 260.400.000	\$ 0	\$ 1.627.500
5	CASA	CARRERA 3A CON CALLE 16	3105779119 JORGE RODRIGUEZ	MED	CASA CON TRES PISOS Y TERRAZA, TODOS ADECUADOS COMO SALONES INDEPENDIENTES	160,00	450,00	\$ 600.000.000	9,00%	\$ 546.000.000	\$ 560.000	\$ 1.837.500
6	EDIFICIO	CARRERA 3 # 24-18	FERNANDO GALINDO, 3208355968-3214919647	MED	CASA DE 4 PISOS, PRIMER PISO UN LOCAL, Y AL FONDO UN APARTAMENTO, CON UNA HABITACION, BAÑO Y COCINA, SEGUNDO PISO DOS APARTAMENTOS, CADA UNO CON DOS HABITACIONES, BAÑO, COCINA Y SALA COMEDOR, PISOS EN BALDOSA BUENOS ACABADOS, 3 PISO, 3HABITACIONES, BAÑO, COCINA Y SALA COMEDOR, 4 PISO ZONA DE LAVADO, Y UN SALON GRANDE, 12 AÑOS DE EDAD.	72,00	270,00	\$ 280.000.000	5,00%	\$ 266.000.000	\$ 550.000	\$ 1.631.944

MEDIA	\$ 1.698.981
DESVIACION ESTANDAR	\$ 119.981
COEFICIENTE DE VARIACION	7,06%

LIMITE SUPERIOR	\$ 1.818.963
LIMITE INFERIOR	\$ 1.579.000

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Presupuesto de Obra por Capítulos 2020

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 2.994.440,40	2,15%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 13.155.377,75	9,46%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 20.853.831,45	14,99%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 13.985.191,92	10,05%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1.325.917,65	0,95%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 1.595.679,00	1,15%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 14.424.668,00	10,37%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 1.523.440,00	1,10%
9,00	CUBIERTAS	\$ 21.413.322,00	15,39%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 8.940.594,45	6,43%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 1.920.475,96	1,38%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 2.138.833,44	1,54%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 118.684,80	0,09%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 7.711.954,00	5,54%
16,00	CERRAJERIA	\$ 3.598.659,20	2,59%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 23.420.828,05	16,83%
Valor total costo directo		\$ 139.121.898	100,00%
Valor metro costo directo		\$ 981.460	
Valor metro costo indirecto 0%		\$ -	
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 981.460	
Costo Directo + Indirecto		\$	981.460,00

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE	FUENTE
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 2.994.440,40	83	CONSTRUDATA 193
1,06	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	141,75	m2	11580,80	10053,60	1527,20 \$	1.641.578,40		0,00	149-165
1,07	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	141,75	m2	6911,00	5082,00	1829,00 \$	979.634,25		0,00	216,00
1,11	REPLANTEO	141,75	m2	2633,00	2267,00	366,00 \$	373.227,75		0,00	149,00
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN							\$ 13.155.377,75	82	CONSTRUDATA 189
2,01	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	1047,72	kg	2637,00	2618,00	0,00 \$	2.762.830,76		0,00	113,00
2,02	CONCRETO CICLOPEO - MURO CIERRE	4,50	m3	397137,00	305692,00	91445,00 \$	1.787.116,50		0,00	165,00
2,04	EXCAVACIÓN MANUAL ANCHO0,60CMX1,0M CIMENTOS (ZANJA)	12,33	m3	20119,00	1830,00	18289,00 \$	247.988,54		0,00	149,00
2,16	RETIRO DE SOBRESANTES	14,79	m3	8779,00	1463,00	7316,00 \$	129.852,86		0,00	165,00
2,17	VIGA SOBRECIMIENTO CONCRETO	12,33	m3	667494,00	541483,00	126011,00 \$	8.227.589,09		0,00	165,00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO							\$ 20.853.831,45	82	CONSTRUDATA 189
3,01	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	2339,10	kg	2637,00	2618,00	0,00 \$	6.168.206,70		0,00	113,00
3,03	COLUMNAS CTO 4000 PSI	3,60	m3	671799,87	487497,47	188204,10 \$	2.418.479,53		0,00	Unitario
3,12	PLACA CONTRAPISO E=0,10 CTO 3000 PSI.	141,75	m2	83475,70	51973,77	31501,93 \$	11.832.680,48		140,00	0,00
3,36	VIGA DE CIERRE	0,72	m3	603423,25	408111,30	195311,95 \$	434.464,74		228,00	0,00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES							\$ 13.985.191,92	82	CONSTRUDATA 189
4,05	DINTELES EN BLOQUE	6,00	m	29296,32	11160,51	18135,81 \$	175.777,92		97,00	0,00
4,09	FILOS Y DILATAIONES	178,50	m	7476,00	4550,00	2926,00 \$	1.334.466,00		0,00	187,00
4,16	MURO BLOQUE NO. 4 E= 0,10	72,00	m2	31386,00	22241,00	9145,00 \$	2.259.792,00		0,00	178,00
4,17	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	156,00	m2	32660,00	23515,00	9145,00 \$	5.094.960,00		0,00	178,00
4,24	PAÑETE LISO MUROS INTERIOR (MORTERO 1:5)	228,00	m2	22457,00	9289,00	13168,00 \$	5.120.196,00		0,00	167,00
5	INSTALACIONES SANITARIAS							\$ 1.325.917,65	82	CONSTRUDATA 189
5,01	ACCESORIO DRENAJE 4"	1,00	un	12590,00	10435,00	2155,00 \$	12.590,00		0,00	209,00
5,02	ACCESORIO DRENAJE 6"	1,00	un	137604,00	135449,00	2155,00 \$	137.604,00		0,00	209,00
5,05	CAJA INSPECCIÓN 60X60	1,00	un	349401,00	338637,00	36578,00 \$	349.401,00		0,00	208,00
5,06	EXCAVACION MANUAL (ZANJA)	1,95	m3	26153,00	2377,00	23776,00 \$	51.076,81		0,00	222,00
5,08	PUNTO DE DESAGUE PVC (3" - 4")	1,00	un	208720,34	165180,48	43539,86 \$	208.720,34		96,00	0,00
5,10	TUBERÍA DRENAJE 4"	1,50	m	122633,00	110000,00	12633,00 \$	183.949,50		0,00	209,00
5,11	TUBERÍA DRENAJE 6"	1,00	m	18896,00	6613,00	12283,00 \$	18.896,00		0,00	209,00
5,12	TUBERÍA PVC BAJANTE AGUAS LLUVIAS 4"	6,00	m	38488,00	34177,00	4311,00 \$	230.928,00		0,00	209,00
5,13	TUBERÍA PVC SANITARIA 2"	2,00	m	16946,00	12635,00	4311,00 \$	33.892,00		0,00	213,00
5,14	TUBERÍA PVC SANITARIA 3"	2,00	m	19602,00	15291,00	4311,00 \$	39.204,00		0,00	138+ 4094 de M de obra
5,15	TUBERÍA PVC SANITARIA 4"	2,00	m	29828,00	32342,00	4311,00 \$	59.656,00		0,00	213,00
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS							\$ 1.595.679,00	82	CONSTRUDATA 189
6,01	ACOMETIDA PVC 1/2"	1,00	un	1284430,00	1284430,00	0,00 \$	1.284.430,00		72,00	0,00
6,04	PUNTO HIDRÁULICO A.CALIENTE CPVC	1,00	m	32944,00	22167,00	10777,00 \$	32.944,00		0,00	206,00
6,05	PUNTO HIDRÁULICO A.FRÍA PVC 1/2"	2,00	un	36897,00	30431,00	6466,00 \$	73.794,00		0,00	207,00
6,06	RED DE SUMINISTRO (TUBERÍA) CPVC 1/2"	3,00	m	7873,00	4640,00	3233,00 \$	23.619,00		0,00	205,00
6,07	RED DE SUMINISTRO (TUBERÍA) PVCP 1/2"	5,00	m	8652,00	5419,00	3233,00 \$	43.260,00		0,00	205,00
6,08	REGISTRO (VÁLVULA) DE 1/2"	2,00	un	68816,00	58039,00	10777,00 \$	137.632,00		0,00	205,00
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS							\$ 14.424.668,00	82	CONSTRUDATA 189
7,01	ACCESORIOS DE ACOMETIDA(CALIBRACIONES+HNSPECCI+VERIFIC INICIAL)	2,00	gb	320775,00	320775,00	0,00 \$	641.550,00		72,00	0,00
7,02	ACOMETIDA AÉREA ENERGÍA ELÉCTRICA	1,00	un	1026905,00	971174,00	55731,00 \$	1.026.905,00		0,00	193,00
7,03	ACOMETIDA GENERAL (CONEXIÓN)	5,00	m	85051,00	85051,00	0,00 \$	425.255,00		72,00	0,00
7,05	ALAMBRE DESNUDO #10	63,00	m	3863,00	3863,00	0,00 \$	243.369,00		0,00	84,00
7,06	CABLE COBRE AISLADO 12 THW	472,50	m	2434,00	3477,00	0,00 \$	1.150.065,00		0,00	85,00
7,08	SALIDA TOMA DOBLE PVC	13,00	un	151289,00	81005,00	53865,00 \$	1.966.757,00		0,00	200,00
7,09	SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC (CONMUTABLE)	13,00	un	163247,00	56470,00	56040,00 \$	2.122.211,00		0,00	199,00
7,10	SALIDA LUMINARIA + ROSETA PVC	18,00	un	129647,00	75762,00	53885,00 \$	2.333.846,00		0,00	199,00
7,13	SALIDA TOMA E INTERRUPTOR CLÁSICA PVC	15,00	un	161597,00	86530,00	64662,00 \$	2.423.955,00		0,00	201,00
7,14	SALIDA TOMACORRIENTE BIFASICO PVC	15,00	un	139397,00	79046,00	60351,00 \$	2.090.955,00		0,00	200,00

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capitulo	FUENTE
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO							\$ 1.523.440,00	TEKHNE 82 CONSTRUADATA 189
8,01	ACCESORIO ACERO GALVANIZADO 1/2"	2,00	un	5894,00	3092,00	2802,00 \$	11.788,00		0,00 191,00
8,03	ACOMETIDA DE GAS	1,00	un	1324527,00	1311277,00	13250,00 \$	1.324.527,00		94,00 0,00
8,08	RED TUBERIA ACERO GALVANIZADO 1/2"	15,00	m	12475,00	10751,00	1724,00 \$	187.125,00		0,00 191,00
9	CUBIERTAS							\$ 21.413.322,00	TEKHNE 82 CONSTRUADATA 189
9,08	CIELO RASO FALSO DRY WALL	141,75	m2	58700,00	24572,00	34128,00 \$	8.320.725,00		0,00 164,00
9,10	ENTRAMADO CUBIERTA EN METAL (CERCHA-PERLÍN)	141,75	m2	35240,00	26532,00	8708,00 \$	4.995.270,00		0,00 168,00
9,14	TEJA DE ALUZINC	141,75	m2	57124,00	50697,00	6427,00 \$	8.097.327,00		188 0,00
10	ENCHAPES Y PISOS							\$ 8.940.594,45	
10,05	BOQUILLA PARA CERÁMICA	205,65	m	2798,00	969,00	1829,00 \$	575.408,70		0,00 170,00
10,29	PISO CERÁMICO COCINA, BAÑO (SENCILLO)	7,50	m2	36364,00	30877,00	5487,00 \$	272.730,00		0,00 182,00
10,34	PISO TABLETA DE GRESS	134,25	m2	60279,00	51134,00	9145,00 \$	8.092.455,75		0,00 183,00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES							\$ 1.920.475,96	TEKHNE 82 CONSTRUADATA 189
11,14	DUCHA (SENCILLO)	3,00	un	94731,00	83954,00	10777,00 \$	284.193,00		0,00 214,00
11,18	GRIFERÍA LAVAMANOS (SENCILLO)	3,00	un	22900,00	22900,00	0,00 \$	68.700,00		0,00 77,00
11,24	INSTALACIÓN APARATO SANITARIO (NACIONAL)	3,00	un	27108,89	609,00	26499,89 \$	81.328,67		95,00 0,00
11,27	LAVADERO	1,00	un	255682,00	226616,00	29066,00 \$	255.682,00		0,00 214,00
11,30	LAVAMANOS (SENCILLO)	3,00	un	73534,43	57300,00	16234,43 \$	220.603,29		95,00 0,00
11,39	SANITARIO (SENCILLO)	3,00	un	314303,00	314303,00	10777,00 \$	942.909,00		0,00 214,00
11,46	TUBO CORTINA DUCHA	3,00	m	22354,00	22354,00	2926,00 \$	67.062,00		0,00 169,00
13	CARPINTERÍA METÁLICA							\$ 2.138.833,44	TEKHNE 82 CONSTRUADATA 189
13,01	CAJILLAS MEDIDORES	3,00	un	79445,00	79445,00	47419,00 \$	238.335,00		0,00 195,00
13,02	INSTALACION CARPINTERIA METALICA	2,00	m2	32027,52	3488,37	28539,15 \$	64.055,04		97,00 0,00
13,03	MARCO EN LAMINA PARA PUERTA	2,00	un	112944,00	60699,00	52245,00 \$	225.888,00		0,00 163,00
13,05	PUERTA EN LAMINA CALIBRE 16	6,75	m2	198954,00	129294,00	69660,00 \$	1.342.939,50		0,00 163,00
13,10	VENTANERÍA EN LÁMINA	2,43	m2	110130,00	75300,00	34830,00 \$	267.615,90		0,00 163,00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS							\$ 118.684,80	TEKHNE 82 CONSTRUADATA 189
14,01	ESPEJO CRISTAL	0,72	m2	62240,00	53095,00	9145,00 \$	44.812,80		0,00 169,00
14,02	VIDRIO CRISTAL INCOLORO	2,43	m2	30400,00	33400,00	0,00 \$	73.872,00		0,00 140,00
15	PINTURAS Y ESTUCO							\$ 7.711.954,00	TEKHNE 82 CONSTRUADATA 189
15,01	ANTICORROSIVO SOBRE LAMINA LINEAL	10,00	m	7312,00	1541,00	5771,00 \$	73.120,00		0,00 181,00
15,03	ESMALTE SOBRE LAMINA LINEAL	10,00	m	5829,00	969,00	4860,00 \$	58.290,00		0,00 181,00
15,07	ESTUCO Y PINTURA VINILO 3 MANOS INTERIOR	228,00	m2	21354,00	6168,00	15186,00 \$	4.868.712,00		0,00 181,00
15,11	PINTURA VINILO DOS MANOS	456,00	m2	5947,00	1999,00	3948,00 \$	2.711.832,00		0,00 181,00
16	CERRAJERÍA							\$ 3.598.659,20	TEKHNE 82 CONSTRUADATA 189
16,01	CERRADURA PARA PUERTAS TIPO ALCOBA	13,00	un	163894,83	149196,00	14698,83 \$	2.130.632,79		108,00 0,00
16,02	CERRADURA PUERTA ENTRADA	1,00	un	245840,00	233813,69	12026,31 \$	245.840,00		108,00 0,00
16,04	CERRADURA PUERTA PATIO ENTRADA INTERIOR	1,00	un	48256,31	36230,00	12026,31 \$	48.256,31		108,00 0,00
16,06	CERRADURAS PARA PUERTAS BAÑOS	3,00	un	150136,70	136106,00	14030,70 \$	450.410,10		108,00 0,00
16,07	INSTALACIÓN CERRADURA EXTERNA	1,00	un	38080,00	38080,00	0,00 \$	38.080,00		62,00 0,00
16,08	INSTALACIÓN CERRADURA INTERNA	18,00	un	38080,00	38080,00	0,00 \$	685.440,00		62,00 0,00
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 23.420.828,05	TEKHNE 82 CONSTRUADATA 189
18,02	ASEO GENERAL	141,75	m2	8477,88	0,00	8477,88 \$	1.201.739,49		227,00 0,00
18,06	MAESTRO + PRESTACIONES	5,00	mes	4287402,00	4287402,00	0,00 \$	21.437.010,00		0,00 50,00
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	10,88	m3	71915,27	48530,77	23384,50 \$	782.078,56		118,00 0,00

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Presupuesto de Obra por Capítulos 2020

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 9.537.667,58	2,80%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 38.302.362,59	11,25%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 73.178.414,68	21,49%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 35.733.390,00	10,50%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 4.100.544,00	1,20%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 1.924.886,00	0,57%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 23.723.737,00	6,97%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ 19.663.299,10	5,78%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 4.983.348,52	1,46%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 3.181.230,75	0,93%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 2.206.792,00	0,65%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 13.724.576,80	4,03%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 1.641.600,00	0,48%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ 1.713.502,82	0,50%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 106.829.427,18	31,38%
Valor total costo directo		\$ 340.444.779	100,00%
Valor metro costo directo		\$ 1.010.732	
Valor metro costo indirecto 0%		\$ -	
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 1.010.732	
Costo Directo + Indirecto		\$ 1.010.132,00	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 9.537.667,58	T -83 C - 193
1,12	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	230,83	m2	\$ 11.580,80	\$ 10.053,60	\$ 1.527,20	\$ 2.673.196,06		149-165
1,16	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	336,83	m2	\$ 6.911,00	\$ 5.082,00	\$ 1.829,00	\$ 2.327.832,13		216
1,17	RED AGUA PROVISIONAL	1	un	\$ 199.709,00	\$ 121.684,00	\$ 78.025,00	\$ 199.709,00		149
1,18	RED PROVISIONAL ELÉCTRICA	1	un	\$ 3.450.057,00	\$ 3.018.977,00	\$ 431.080,00	\$ 3.450.057,00		149
1,20	REPLANTEO	336,83	m2	\$ 2.633,00	\$ 2.267,00	\$ 366,00	\$ 886.873,39		149
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN							\$ 38.302.362,59	
2,02	CONCRETO CICLOPEO - MURO CIERRE	21,84	m3	\$ 397.137,00	\$ 305.692,00	\$ 91.445,00	\$ 8.673.472,08		165
2,15	RECEBO COMPACTADO (BASE B-200)	69,249	m3	\$ 277.243,00	\$ 222.376,00	\$ 54.867,00	\$ 19.198.800,51		149
2,20	ZAPATA AISLADA 1,2 X 1,2 X 0,45	22	un	\$ 474.095,00	\$ 400.939,00	\$ 73.156,00	\$ 10.430.090,00		171
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO							\$ 73.178.414,68	
3,01	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	7846,14	kg	\$ 2.637,00	\$ 2.618,00	\$ -	\$ 20.690.271,18		113
3,03	COLUMNAS CTO 4000 PSI	11,88	m3	\$ 671.799,87	\$ 487.497,47	\$ 188.204,10	\$ 7.980.982,46		Unitario
3,16	PLACA CONTRAPISO E=0,18 CTO 3000 PSI.	230,83	m2	\$ 127.915,25	\$ 85.702,67	\$ 42.212,58	\$ 29.526.677,16		141
3,25	PLACA ENTREPISO E=0,14 CTO 3000 PSI.	106	m2	\$ 110.584,89	\$ 75.932,77	\$ 34.652,12	\$ 11.721.998,34		141 + formaleta (\$5.500,00)
3,36	VIGA DE CIERRE	5,4	m3	\$ 603.423,25	\$ 408.111,30	\$ 195.311,95	\$ 3.258.485,55		228
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES							\$ 35.733.390,00	
4,17	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	465	m2	\$ 32.660,00	\$ 23.515,00	\$ 9.145,00	\$ 15.186.900,00		178
4,22	PAÑETE LISO BAJO MALLA MORTERO 1:5	930	m2	\$ 22.093,00	\$ 5.633,00	\$ 16.460,00	\$ 20.546.490,00		167
5	INSTALACIONES SANITARIAS							\$ 4.100.544,00	
5,02	ACCESORIO DRENAJE 6"	8	un	\$ 137.604,00	\$ 135.449,00	\$ 2.155,00	\$ 1.100.832,00		209
5,04	CAJA INSPECCIÓN ,80X80	4	un	\$ 499.455,00	\$ 485.189,00	\$ 47.551,00	\$ 1.997.820,00		208
5,06	EXCAVACIÓN MANUAL (ZANJA)	6	m3	\$ 26.153,00	\$ 2.377,00	\$ 23.776,00	\$ 156.918,00		222
5,11	TUBERÍA DRENAJE 6"	30	m	\$ 18.896,00	\$ 6.613,00	\$ 12.283,00	\$ 566.880,00		209
5,13	TUBERÍA PVC SANITARIA 2"	6	m	\$ 16.946,00	\$ 12.635,00	\$ 4.311,00	\$ 101.676,00		213
5,14	TUBERÍA PVC SANITARIA 3"	9	m	\$ 19.602,00	\$ 15.291,00	\$ 4.311,00	\$ 176.418,00		138+ 4094 de
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS							\$ 1.924.886,00	
6,01	ACOMETIDA PVC 1/2"	1	un	\$ 1.284.430,00	\$ 1.284.430,00	\$ -	\$ 1.284.430,00		72
6,05	PUNTO HIDRÁULICO A.FRÍA PVC 1/2"	8	un	\$ 36.897,00	\$ 30.431,00	\$ 6.466,00	\$ 295.176,00		207
6,07	RED DE SUMINISTRO (TUBERÍA) PVC 1/2"	24	m	\$ 8.652,00	\$ 5.419,00	\$ 3.233,00	\$ 207.648,00		205
6,08	REGISTRO (VÁLVULA) DE 1/2"	2	un	\$ 68.816,00	\$ 58.039,00	\$ 10.777,00	\$ 137.632,00		205
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS							\$ 23.723.737,00	
7,01	ACCESORIOS DE ACOMETIDA(CALIBRACIONES+INSPECCI+VERIFIC INICIAL)	1	gb	\$ 320.775,00	\$ 320.775,00	\$ -	\$ 320.775,00		72
7,02	ACOMETIDA AÉREA ENERGÍA ELÉCTRICA	1	un	\$ 1.026.905,00	\$ 971.174,00	\$ 55.731,00	\$ 1.026.905,00		193
7,03	ACOMETIDA GENERAL (CONEXIÓN)	1	m	\$ 85.051,00	\$ 85.051,00	\$ -	\$ 85.051,00		72
7,05	ALAMBRE DESNUDO #10	366	m	\$ 3.863,00	\$ 3.863,00	\$ -	\$ 1.413.858,00		84
7,06	CABLE COBRE AISLADO 12 THW	1098	m	\$ 2.434,00	\$ 3.477,00	\$ -	\$ 2.672.532,00		85
7,11	SALIDA LUMINARIA + ROSETA PVC	40	un	\$ 129.647,00	\$ 75.762,00	\$ 53.885,00	\$ 5.185.880,00		199
7,13	SALIDA TIMBRE + TIMBRE PVC	2	un	\$ 205.055,00	\$ 123.150,00	\$ 81.905,00	\$ 410.110,00		199
7,14	SALIDA TOMA E INTERRUPTOR CLÁSICA PVC	40	un	\$ 161.597,00	\$ 86.530,00	\$ 64.662,00	\$ 6.463.880,00		201
7,15	SALIDA TOMACORRIENTE BIFASICO PVC	40	un	\$ 139.397,00	\$ 79.046,00	\$ 60.351,00	\$ 5.575.880,00		200
7,16	TABLERO 12 CIRCUITOS	2	un	\$ 284.433,00	\$ 171.927,00	\$ 112.506,00	\$ 568.866,00		201
9	CUBIERTAS							\$ 19.663.299,10	
9,15	ENTRAMADO CUBIERTA EN METAL (CERCHA-PERLÍN)	336,83	m	\$ 35.240,00	\$ 26.532,00	\$ 8.708,00	\$ 11.869.889,20		168
9,23	TEJA FIBROCEMENTO	228,7	m2	\$ 34.077,00	\$ 23.104,00	\$ 10.973,00	\$ 7.793.409,90		168
10	ENCHAPES Y PISOS							\$ 4.983.348,52	
10,08	CERÁMICA MUROS BAÑOS (SENCILLO)	5	m2	\$ 31.457,00	\$ 28.531,00	\$ 2.926,00	\$ 157.285,00		170
10,25	LISTÓN MACHIHERRADO (MEDIANO)	64	m2	\$ 71.429,93	\$ 61.408,00	\$ 10.021,93	\$ 4.571.515,52		101
10,31	PISO CERÁMICO COCINA, BAÑO (SENCILLO)	7	m2	\$ 36.364,00	\$ 30.877,00	\$ 5.487,00	\$ 254.548,00		182

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES						\$	3.181.230,75	
11,02	ASCENSOR		un						
11,10	COCINA INTEGRAL ESTANDAR (MEDIANO) 1,8 M	1	un	\$ 1.725.700,00	\$ 1.725.700,00	\$ -	\$ 1.725.700,00		83
11,18	DUCHA (SENCILLO)	1	un	\$ 94.731,00	\$ 83.954,00	\$ 10.777,00	\$ 94.731,00		214
11,23	GRIFERÍA LAVAMANOS (SENCILLO)	1	un	\$ 22.900,00	\$ 22.900,00	\$ -	\$ 22.900,00		77
11,27	GRIFERÍA LAVAPLATOS (SENCILLO)	2	un	\$ 52.900,00	\$ 52.900,00	\$ -	\$ 105.800,00		83
11,30	INSTALACIÓN APARATO SANITARIO (NACIONAL)	1	un	\$ 27.108,89	\$ 609,00	\$ 26.499,89	\$ 27.108,89		95
11,31	JUEGO INCRUSTACIONES BAÑOS (BUENO)	1	un	\$ 110.702,00	\$ 96.995,00	\$ 13.707,00	\$ 110.702,00		169
11,34	LAVADERO	1	un	\$ 255.682,00	\$ 226.616,00	\$ 29.066,00	\$ 255.682,00		214
11,37	LAVAMANOS (SENCILLO)	2	un	\$ 73.534,43	\$ 57.300,00	\$ 16.234,43	\$ 147.068,86		95
11,41	LLAVE MANGUERA	2	un	\$ 31.466,00	\$ 29.311,00	\$ 2.155,00	\$ 62.932,00		214
11,47	SANITARIO (SENCILLO)	2	un	\$ 314.303,00	\$ 314.303,00	\$ 10.777,00	\$ 628.606,00		214
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA						\$	2.206.792,00	
12,15	HOJA PUERTA 0,85 MADERA (BUENO)	8	un	\$ 275.849,00	\$ 252.989,00	\$ 22.860,00	\$ 2.206.792,00		162
13	CARPINTERÍA METÁLICA						\$	13.724.576,80	
13,06	INSTALACION CARPINTERIA METALICA	90	m2	\$ 32.027,52	\$ 3.488,37	\$ 28.539,15	\$ 2.882.476,80		97
13,08	MARQUESINAS EN LÁMINA	8	m2	\$ 114.500,00	\$ 79.670,00	\$ 34.830,00	\$ 916.000,00		163
13,10	PUERTA EN LAMINA CALIBRE 16	20	m2	\$ 198.954,00	\$ 129.294,00	\$ 69.660,00	\$ 3.979.080,00		163
13,18	VENTANERÍA EN LÁMINA	54	m2	\$ 110.130,00	\$ 75.300,00	\$ 34.830,00	\$ 5.947.020,00		163
14	ESPEJOS Y VIDRIOS						\$	1.641.600,00	
14,02	VIDRIO CRISTAL INCOLORO	54	m2	\$ 30.400,00	\$ 33.400,00	\$ -	\$ 1.641.600,00		140
16	CERRAJERÍA						\$	1.713.502,82	
16,03	CERRADURA PARA PUERTAS TIPO ALCOBA	4	un	\$ 163.894,83	\$ 149.196,00	\$ 14.698,83	\$ 655.579,32		108
16,05	CERRADURA PUERTA ENTRADA	2	un	\$ 245.840,00	\$ 233.813,69	\$ 12.026,31	\$ 491.680,00		108
16,06	CERRADURA PUERTA ENTRADA (ECONOMICA)	2	un	\$ 56.411,70	\$ 42.381,00	\$ 14.030,70	\$ 112.823,40		108
16,07	CERRADURA PUERTA OFICINA	2	un	\$ 56.441,70	\$ 42.411,00	\$ 14.030,70	\$ 112.883,40		108
16,11	CERRADURAS PARA PUERTAS BAÑOS	1	un	\$ 150.136,70	\$ 136.106,00	\$ 14.030,70	\$ 150.136,70		108
16,12	INSTALACIÓN CERRADURA EXTERNA	3	un	\$ 38.080,00	\$ 38.080,00	\$ -	\$ 114.240,00		62
16,13	INSTALACIÓN CERRADURA INTERNA	2	un	\$ 38.080,00	\$ 38.080,00	\$ -	\$ 76.160,00		62
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL						\$	106.829.427,18	
18,01	ALMACENISTA + PRESTACIONES	12	mes	\$ 2.368.907,00	\$ 2.368.907,00	\$ -	\$ 28.426.884,00		50
18,02	ASEO GENERAL	336,83	m2	\$ 8.477,88	\$ -	\$ 8.477,88	\$ 2.855.604,32		227
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	12	mes	\$ 1.802.970,00	\$ 1.802.970,00	\$ -	\$ 21.635.640,00		47
18,06	MAESTRO + PRESTACIONES	12	mes	\$ 4.287.402,00	\$ 4.287.402,00	\$ -	\$ 51.448.824,00		50
18,09	RETIRO SOBRESANTES TIERRA (ESCOMBROS)	18	m3	\$ 71.915,27	\$ 48.530,77	\$ 23.384,50	\$ 1.294.474,86		118
18,10	VOLQUETA VIAJE (VIAJE 6M3 MAX 30KM)	4	vj	\$ 292.000,00	\$ 292.000,00	\$ -	\$ 1.168.000,00		29

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Presupuesto de Obra por Capítulos 2020

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 425.934,84	3,42%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 1.691.248,69	13,58%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 1.658.018,62	13,32%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 506.669,00	4,07%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 105.713,00	0,85%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 1.816.845,00	14,59%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ 1.410.008,84	11,32%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 1.028.830,11	8,26%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 148.833,00	1,20%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 821.908,50	6,60%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 117.040,00	0,94%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 59.332,00	0,48%
16,00	CERRAJERIA	\$ 56.411,70	0,45%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 2.604.250,97	20,92%
Valor total costo directo		\$ 12.451.044	100,00%
Valor metro costo directo		\$ 692.109	
Valor metro costo indirecto 0%		\$ -	
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 692.109	
Costo Directo + Indirecto		\$ 692.109,00	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
1	PRELIMINARES DE OBRA						\$	425.934,84	T-83 C-193
1,12	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	17,99	m2	\$ 11.580,80	\$ 10.053,60	\$ 1.527,20	\$ 208.338,59		149-165
1,16	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	17,99	m2	\$ 6.911,00	\$ 5.082,00	\$ 1.829,00	\$ 124.328,89		216
1,19	RELLENOS EN MATERIAL SITIO (COMPACTADO)	1,80	m3	\$ 25.514,00	\$ 7.225,00	\$ 18.289,00	\$ 45.899,69		149
1,20	REPLANTEO	17,99	m2	\$ 2.633,00	\$ 2.267,00	\$ 366,00	\$ 47.367,67		149
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO						\$	1.691.248,69	
3,01	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	23,99	kg	\$ 2.637,00	\$ 2.618,00	\$ -	\$ 63.261,63		113
3,22	PLACA ENTREPISO E=0,10 CTO 3000 PSI. + MALLA	17,99	m2	\$ 90.494,00	\$ 78.423,00	\$ 12.071,00	\$ 1.627.987,06		173
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES						\$	1.658.018,62	
4,14	MESON EN CONCRETO	1,50	m2	\$ 119.497,00	\$ 82.919,00	\$ 36.578,00	\$ 179.245,50		180
4,16	MURO BLOQUE NO. 4 E= 0,10	0,90	m2	\$ 31.386,00	\$ 22.241,00	\$ 9.145,00	\$ 28.247,40		178
4,17	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	44,41	m2	\$ 32.660,00	\$ 23.515,00	\$ 9.145,00	\$ 1.450.525,72		178
5	INSTALACIONES SANITARIAS						\$	506.669,00	
5,05	CAJA INSPECCIÓN 60X60	1,00	un	\$ 349.401,00	\$ 338.637,00	\$ 36.578,00	\$ 349.401,00		208
5,13	TUBERÍA PVC SANITARIA 2"	4,00	m	\$ 16.946,00	\$ 12.635,00	\$ 4.311,00	\$ 67.784,00		213
5,15	TUBERIA PVC SANITARIA 4"	3,00	m	\$ 29.828,00	\$ 32.342,00	\$ 4.311,00	\$ 89.484,00		213
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS						\$	105.713,00	
6,05	PUNTO HIDRÁULICO A.FRÍA PVC 1/2"	1,00	un	\$ 36.897,00	\$ 30.431,00	\$ 6.466,00	\$ 36.897,00		207
6,08	REGISTRO (VÁLVULA) DE 1/2"	1,00	un	\$ 68.816,00	\$ 58.039,00	\$ 10.777,00	\$ 68.816,00		205
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS						\$	1.816.845,00	
7,05	ALAMBRE DESNUDO #10	27,00	m	\$ 3.863,00	\$ 3.863,00	\$ -	\$ 104.301,00		84
7,06	CABLE COBRE AISLADO 12 THW	54,00	m	\$ 2.434,00	\$ 3.477,00	\$ -	\$ 131.436,00		85
7,09	SALIDA TOMA DOBLE PVC	6,00	un	\$ 151.289,00	\$ 81.005,00	\$ 53.865,00	\$ 907.734,00		200
7,11	SALIDA LUMINARIA + ROSETA PVC	3,00	un	\$ 129.647,00	\$ 75.762,00	\$ 53.885,00	\$ 388.941,00		199
7,16	TABLERO 12 CIRCUITOS	1,00	un	\$ 284.433,00	\$ 171.927,00	\$ 112.506,00	\$ 284.433,00		201
9	CUBIERTAS						\$	1.410.008,84	
9,15	ENTRAMADO CUBIERTA EN METAL (CERCHA-PERLÍN)	12,72	m	\$ 35.240,00	\$ 26.532,00	\$ 8.708,00	\$ 448.407,36		168
9,20	TEJA DE ALUZINC	17,99	m2	\$ 53.452,00	\$ 46.685,00	\$ 6.767,00	\$ 961.601,48		168
10	ENCHAPES Y PISOS						\$	1.028.830,11	
10,01	AFINADO DE PISO MORTERO (ALISTADO) E=.04 MT	17,99	m2	\$ 20.825,00	\$ 18.082,00	\$ 2.743,00	\$ 374.641,75		184
10,31	PISO CERÁMICO COCINA, BAÑO (SENCILLO)	17,99	m2	\$ 36.364,00	\$ 30.877,00	\$ 5.487,00	\$ 654.188,36		182
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES						\$	148.833,00	
11,02	ASCENSOR		un						
11,40	LAVAPLATOS (SENCILLO)	1,00	un	\$ 85.901,00	\$ 85.901,00	\$ -	\$ 85.901,00		83
11,41	LLAVE MANGUERA	2,00	un	\$ 31.466,00	\$ 29.311,00	\$ 2.155,00	\$ 62.932,00		214
13	CARPINTERIA METÁLICA						\$	821.908,50	
13,10	PUERTA EN LAMINA CALIBRE 16	2,00	m2	\$ 198.954,00	\$ 129.294,00	\$ 69.660,00	\$ 397.908,00		163
13,18	VENTANERÍA EN LÁMINA	3,85	m2	\$ 110.130,00	\$ 75.300,00	\$ 34.830,00	\$ 424.000,50		163
14	ESPEJOS Y VIDRIOS						\$	117.040,00	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
14,02	VIDRIO CRISTAL INCOLORO	3,85	m2	\$ 30.400,00	\$ 33.400,00	-	\$ 117.040,00		140
15	PINTURAS Y ESTUCO							\$ 59.332,00	
15,04	ESMALTE SOBRE LAMINA LLENA	4,00	m2	\$ 14.833,00	\$ 4.810,00	\$ 10.023,00	\$ 59.332,00		181
16	CERRAJERIA							\$ 56.411,70	
16,06	CERRADURA PUERTA ENTRADA (ECONOMICA)	1,00	un	\$ 56.411,70	\$ 42.381,00	\$ 14.030,70	\$ 56.411,70		108
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 2.604.250,97	
18,02	ASEO GENERAL	17,99	m2	\$ 8.477,88	-	\$ 8.477,88	\$ 152.517,06		227
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	1,30	mes	\$ 1.802.970,00	\$ 1.802.970,00	-	\$ 2.343.861,00		47
18,09	RETIRO SOBRANTES TIERRA (ESCOMBROS)	1,50	m3	\$ 71.915,27	\$ 48.530,77	\$ 23.384,50	\$ 107.872,91		118

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Presupuesto de Obra por Capítulos 2020

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 124.728	11,80%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ 503.516	47,65%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 53.192	5,03%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 375.319	35,52%
Valor total costo directo		\$ 1.056.755	100,00%
Valor metro costo directo		\$ 100.643	
Valor metro costo indirecto 0%		\$ -	
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 100.643	
Costo Directo + Indirecto		\$	100.643,37

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 124.728,45		
1,12	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	5,25	m2	\$ 11.581	\$ 10.054	\$ 1.527	\$ 60.799			149-165
1,16	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	5,25	m2	\$ 6.911	\$ 5.082	\$ 1.829	\$ 36.283			216
1,20	REPLANTEO	10,50	m-m2	\$ 2.633	\$ 2.267	\$ 366	\$ 27.647			149
9	CUBIERTAS							\$ 503.515,88		
9,21	TEJA CUBIERTA GALVANIZADA (1mX2,44m)	26,25	m2	\$ 19.182	\$ 19.182	\$ -	\$ 503.516			Valor a metro cuadrado 89
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA							\$ 53.191,67		
12,26	PUNTILLA CON CABEZA	4,00	lb	\$ 2.900	\$ 2.900	\$ -	\$ 11.600			127
12,34	VARA DE CLAVO d=6 A 8 CMx3 m (a metro lineal)	17,50	m	\$ 2.377	\$ 2.377	\$ -	\$ 41.592			110
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 375.319,38		
18,02	ASEO GENERAL	10,50	m-m2	\$ 7.998	\$ -	\$ 7.998	\$ 83.979			227
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,15	mes	\$ 1.711.980	\$ 1.711.980	\$ -	\$ 256.797			47
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	0,50	m3	\$ 69.087	\$ 47.026	\$ 22.061	\$ 34.543			118

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Presupuesto de Obra por Capítulos 2020

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 113.018	6,84%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 218.809	13,25%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 219.985	13,32%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 87.115	5,27%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 125.128	7,58%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ 305.613	18,51%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 205.900	12,47%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 41.764	2,53%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 334.130	20,23%
Valor total costo directo		\$ 1.651.461	100,00%
Valor metro costo directo		\$ 308.684	
Valor metro costo indirecto 0%		\$ -	
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 308.684	
Costo Directo + Indirecto		\$	308.684,37

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 113.017,68		
1,12	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	5,35	m2	\$ 11.581	\$ 10.054	\$ 1.527	\$ 61.957			149-165
1,16	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	5,35	m2	\$ 6.911	\$ 5.082	\$ 1.829	\$ 36.974			216
1,20	REPLANTEO	5,35	m-m2	\$ 2.633	\$ 2.267	\$ 366	\$ 14.087			149
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN							\$ 218.808,85		
2,15	RECEBO COMPACTADO (BASE B-200)	0,80	m3	\$ 272.659	\$ 220.552	\$ 52.107	\$ 218.809			149
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO							\$ 219.985,00		
3,32	PLACA MACIZA AEREA E=10	2,50	m2	\$ 87.994	\$ 76.530	\$ 11.464	\$ 219.985			173
3,36	VIGAS CANALES EN CONCRETO		m	\$ 66.174	\$ 45.550	\$ 20.624			146	
5	INSTALACIONES SANITARIAS							\$ 87.114,50		
5,13	TUBERIA PVC SANITARIA 2"	5,50	m	\$ 15.839	\$ 11.745	\$ 4.094	\$ 87.115			213
6	INSTALACIONES HIDRAULICAS							\$ 125.128,00		
6,05	PUNTO HIDRAULICO A.FRIA PVC 1/2"	2,00	un	\$ 32.630	\$ 26.490	\$ 6.140	\$ 65.260			207
6,08	REGISTRO (VÁLVULA DE BOLA) DE 1/2"	2,00	un	\$ 29.934	\$ 25.840	\$ 4.094	\$ 59.868			205
9	CUBIERTAS							\$ 305.613,40		
9,22	TEJA DE ALUZINC	5,35	m2	\$ 57.124	\$ 50.697	\$ 6.427	\$ 305.613			168
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES							\$ 205.900,00		
11,02	ASCENSOR			\$ -	\$ -	\$ -				
11,34	LAVADERO	1,00	un	\$ 205.900	\$ 205.900	\$ -	\$ 205.900			214
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA							\$ 41.764,25		
12,09	DURMIENTE 4x4x2,9 cm ORDINARIO (a metro lineal)	5,00	m	\$ 1.976	\$ 1.976	\$ -	\$ 9.878			108
12,26	PUNTILLA CON CABEZA	2,80	lb	\$ 2.900	\$ 2.900	\$ -	\$ 8.120			127
12,34	VARA DE CLAVO d=6 A 8 CMx3 m (a metro lineal)	10,00	m	\$ 2.377	\$ 2.377	\$ -	\$ 23.767			110
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 334.129,68		
18,02	ASEO GENERAL	5,35	m-m2	\$ 7.998	\$ -	\$ 7.998	\$ 42.789		227	
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,15	mes	\$ 1.711.980	\$ 1.711.980	\$ -	\$ 256.797			47
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	0,50	m3	\$ 69.087	\$ 47.026	\$ 22.061	\$ 34.543		118	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Presupuesto de Obra por Capítulos 2020

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 419.116	18,61%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ 1.212.343	53,82%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 621.219	27,58%
Valor total costo directo		\$ 2.252.678	100,00%
Valor metro costo directo		\$ 113.542	
Valor metro costo indirecto 0%		\$ -	
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 113.542	
Costo Directo + Indirecto		\$	113.542,00

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 419.116,03		
1,12	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	19,84	m2	\$ 11.581	\$ 10.054	\$ 1.527	\$ 229.763			149-165
1,16	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	19,84	m2	\$ 6.911	\$ 5.082	\$ 1.829	\$ 137.114			216
1,20	REPLANTEO	19,84	m-m2	\$ 2.633	\$ 2.267	\$ 366	\$ 52.239			149
9	CUBIERTAS							\$ 1.212.343,04		
9,14	ENTRAMADO CUBIERTA EN MADERA	19,84	m2	\$ 29.400	\$ 12.031	\$ 17.369	\$ 583.296			168
9,25	TEJA FIBROCEMENTO	19,84	m2	\$ 31.706	\$ 21.285	\$ 10.421	\$ 629.047			168
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 621.218,70		
18,02	ASEO GENERAL	19,84	m-m2	\$ 7.998	\$ -	\$ 7.998	\$ 158.680		227	
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,25	mes	\$ 1.711.980	\$ 1.711.980	\$ -	\$ 427.995			47
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	0,50	m3	\$ 69.087	\$ 47.026	\$ 22.061	\$ 34.543		118	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Presupuesto de Obra por Capítulos 2020

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 10.680	3,49%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ 39.987	13,07%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 59.539	19,45%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 195.843	63,99%
Valor total costo directo		\$ 306.049	100,00%
Valor metro costo directo		\$ 624.589	
Valor metro costo indirecto 0%		\$ -	
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 624.589	
Costo Directo + Indirecto		\$	624.588,93

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 10.679,97		
1,04	CERRAMIENTO EN POLISOMBRA H= 2.00 M	1,40	m2	\$ 6.707	\$ 3.781	\$ 2.926	\$ 9.390			149
1,20	REPLANTEO	0,49	m-m2	\$ 2.633	\$ 2.267	\$ 366	\$ 1.290			149
9	CUBIERTAS							\$ 39.986,80		
9,22	TEJA DE ALUZINC	0,70	m2	\$ 57.124	\$ 50.697	\$ 6.427	\$ 39.987			168
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA							\$ 59.538,76		
12,08	DURMIENTE 4x4x2,9 cm AMARILLO (a metro lineal)	11,50	m	\$ 3.951	\$ 3.951	\$ -	\$ 45.441			108
12,26	PUNTILLA CON CABEZA	2,00	lb	\$ 2.900	\$ 2.900	\$ -	\$ 5.800			127
12,29	REPISA 8x4x2,9 cm ORDINARIO (a metro lineal)	2,10	m	\$ 3.951	\$ 3.951	\$ -	\$ 8.298			109
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 195.843,05		
18,02	ASEO GENERAL	0,49	m-m2	\$ 7.998	\$ -	\$ 7.998	\$ 3.919			
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,10	mes	\$ 1.711.980	\$ 1.711.980	\$ -	\$ 171.198		227	47
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	0,30	m3	\$ 69.087	\$ 47.026	\$ 22.061	\$ 20.726		118	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Presupuesto de Obra por Capítulos 2020

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 602.272	2,61%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ 18.119.310	78,56%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 1.980.666	8,59%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 2.361.088	10,24%
Valor total costo directo		\$ 23.063.336	100,00%
Valor metro costo directo		\$ 100.828	
Valor metro costo indirecto 0%		\$ -	
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 100.828	
Costo Directo + Indirecto		\$	100.827,73

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 602.272,42		
1,20	REPLANTEO	228,74	m-m2	\$ 2.633	\$ 2.267	\$ 366	\$ 602.272			149
9	CUBIERTAS							\$ 18.119.310,02		
9,02	CANAL AGUA LL.	30,25	m	\$ 76.903	\$ 76.903	\$ -	\$ 2.326.185			168
9,15	ENTRAMADO CUBIERTA EN METAL (CERCHA-PERLIN)	228,74	m2	\$ 37.338	\$ 29.065	\$ 8.273	\$ 8.540.694			168
9,25	TEJA FIBROCEMENTO	228,74	m2	\$ 31.706	\$ 21.285	\$ 10.421	\$ 7.252.430			168
15	PINTURAS Y ESTUCO							\$ 1.980.666,00		
15,01	ANTICORROSIVO SOBRE LAMINA LINEAL	129,00	m	\$ 8.664	\$ 539	\$ 8.125	\$ 1.117.656			181
15,03	ESMALTE SOBRE LAMINA LINEAL	129,00	m	\$ 6.690	\$ 690	\$ 6.000	\$ 863.010			181
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 2.361.087,66		
18,02	ASEO GENERAL	228,74	m-m2	\$ 7.998	\$ -	\$ 7.998	\$ 1.829.463			
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,25	mes	\$ 1.711.980	\$ 1.711.980	\$ -	\$ 427.995		227	47
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	1,50	m3	\$ 69.087	\$ 47.026	\$ 22.061	\$ 103.630		118	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Presupuesto de Obra por Capítulos 2020

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 174.252	2,91%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ 5.089.441	84,99%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 724.686	12,10%
Valor total costo directo		\$ 5.988.378	100,00%
Valor metro costo directo		\$ 90.486	
Valor metro costo indirecto 0%		\$ -	
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 90.486	
Costo Directo + Indirecto		\$	90.486,23

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 174.251,94		
1,20	REPLANTEO	66,18	m-m2	\$ 2.633	\$ 2.267	\$ 366	\$ 174.252			149
9	CUBIERTAS							\$ 5.089.440,54		
9,02	CANAL AGUA LL.	66,18	m	\$ 76.903	\$ 76.903	\$ -	\$ 5.089.441			168
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 724.686,01		
18,02	ASEO GENERAL	66,18	m-m2	\$ 7.998	\$ -	\$ 7.998	\$ 529.308		227	
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,10	mes	\$ 1.711.980	\$ 1.711.980	\$ -	\$ 171.198			47
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	0,35	m3	\$ 69.087	\$ 47.026	\$ 22.061	\$ 24.180		118	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Presupuesto de Obra por Capítulos 2020

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 308.098	4,95%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 1.802.446	28,96%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 3.032.219	48,71%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ -	0,00%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 341.101	5,48%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 741.060	11,90%
Valor total costo directo		\$ 6.224.924	100,00%
Valor metro costo directo		\$ 119.918	
Valor metro costo indirecto 0%		\$ -	
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 119.918	
Costo Directo + Indirecto		\$	119.917,62

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 308.098,02		
1,12	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	9,27	m2	\$ 11.581	\$ 10.054	\$ 1.527	\$ 107.354			149-165
1,16	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	9,27	m2	\$ 6.911	\$ 5.082	\$ 1.829	\$ 64.065			216
1,20	REPLANTEO	51,91	m-m2	\$ 2.633	\$ 2.267	\$ 366	\$ 136.679			149
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN							\$ 1.802.446,42		
2,01	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	92,70	kg	\$ 2.618	\$ 2.618	\$ -	\$ 242.689			113
2,02	CONCRETO CICLOPEO - MURO CIERRE	2,22	m3	\$ 374.605	\$ 292.971	\$ 81.634	\$ 833.421			165
2,17	VIGA AMARRÉ EN CONCRETO	1,16	m3	\$ 626.828	\$ 442.571	\$ 184.257	\$ 726.337		14 Todo costo	
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES							\$ 3.032.218,83		
4,17	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	51,91	m2	\$ 33.776	\$ 25.091	\$ 8.685	\$ 1.753.312			178
4,23	PAÑETE LISO IMPERMEABILIZADO	51,91	m2	\$ 24.637	\$ 12.131	\$ 12.506	\$ 1.278.907			167
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 741.059,94		
18,02	ASEO GENERAL	51,91	m-m2	\$ 7.998	\$ -	\$ 7.998	\$ 415.176		227	
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,15	mes	\$ 1.711.980	\$ 1.711.980	\$ -	\$ 256.797			47
18,09	RETIRO SOBRESANTES TIERRA (ESCOMBROS)	1,00	m3	\$ 69.087	\$ 47.026	\$ 22.061	\$ 69.087		118	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Presupuesto de Obra por Capítulos 2020

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 135.347	11,86%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ 379.795	33,28%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 56.233	4,93%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 569.843	49,93%
Valor total costo directo		\$ 1.141.218	100,00%
Valor metro costo directo		\$ 57.637	
Valor metro costo indirecto 0%		\$ -	
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 57.637	
Costo Directo + Indirecto		\$	57.637,26

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 135.346,50		
1,12	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	4,50	m2	\$ 11.581	\$ 10.054	\$ 1.527	\$ 52.114			149-165
1,16	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	4,50	m2	\$ 6.911	\$ 5.082	\$ 1.829	\$ 31.100			216
1,20	REPLANTEO	19,80	m-m2	\$ 2.633	\$ 2.267	\$ 366	\$ 52.133			149
9	CUBIERTAS							\$ 379.794,84		
9,21	TEJA CUBIERTA GALVANIZADA (1mX2,44m)	19,80	m2	\$ 19.182	\$ 19.182	\$ -	\$ 379.795			Valor a metro cuadrado 89
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA							\$ 56.233,33		
12,26	PUNTILLA CON CABEZA	3,00	lb	\$ 2.900	\$ 2.900	\$ -	\$ 8.700			127
12,34	VARA DE CLAVO d=6 A 8 CMx3 m (a metro lineal)	20,00	m	\$ 2.377	\$ 2.377	\$ -	\$ 47.533			110
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 569.843,16		
18,02	ASEO GENERAL	19,80	m-m2	\$ 7.998	\$ -	\$ 7.998	\$ 158.360			227
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,20	mes	\$ 1.711.980	\$ 1.711.980	\$ -	\$ 342.396			47
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	1,00	m3	\$ 69.087	\$ 47.026	\$ 22.061	\$ 69.087			118

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Presupuesto de Obra por Capítulos 2020

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 56.509	1,86%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 2.442.202	80,26%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 175.908	5,78%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ -	0,00%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 368.425	12,11%
Valor total costo directo		\$ 3.043.044	100,00%
Valor metro costo directo		\$ 3.043.044	
Valor metro costo indirecto 0%		\$ -	
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 3.043.044	
Costo Directo + Indirecto		\$ 3.043.044,41	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-198 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 56.508,84		
1,12	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	2,68	m2	\$ 11.581	\$ 10.054	\$ 1.527	\$ 30.979			149-165
1,16	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	2,68	m2	\$ 6.911	\$ 5.082	\$ 1.829	\$ 18.487			216
1,20	REPLANTEO	2,68	m-m2	\$ 2.633	\$ 2.267	\$ 366	\$ 7.043			149
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN							\$ 2.442.202,25		
2,01	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	291,31	kg	\$ 2.618	\$ 2.618	\$ -	\$ 762.655			113
2,04	EXCAVACIÓN MANUAL ANCHO0,60CMX1,0M CIMENTOS (ZANJA)	5,35	m3	\$ 19.106	\$ 1.737	\$ 17.369	\$ 102.217			149
2,09	MURO DE CONTENCIÓN CONCRETO	1,71	m3	\$ 792.788	\$ 468.509	\$ 324.279	\$ 1.358.521		85	
2,15	RECEBO COMPACTADO (BASE B-200)	0,80	m3	\$ 272.659	\$ 220.552	\$ 52.107	\$ 218.809			149
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES							\$ 175.908,18		
4,23	PAÑETE LISO IMPERMEABILIZADO	7,14	m2	\$ 24.637	\$ 12.131	\$ 12.506	\$ 175.908			167
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 368.425,14		
18,02	ASEO GENERAL	1,00	m-m2	\$ 7.998	\$ -	\$ 7.998	\$ 7.998			227
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,15	mes	\$ 1.711.980	\$ 1.711.980	\$ -	\$ 256.797			47
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	1,50	m3	\$ 69.087	\$ 47.026	\$ 22.061	\$ 103.630		118	

LOTES DE TERRENO EN BRUTO BUENA LOCALIZACION VIVIENDA						
LOCALIZACION	VR PEDIDO	% NEGOCIACION	VR FINAL	AREA TERRENO	VALOR INTEGRAL TERRENO	FUENTE
CENTRO	\$4.350.000.000	19%	\$3.523.500.000	4.844,00	\$ 727.395	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/soacha/soacha_centro-det-4137661.aspx#pnlMap
SANTA ANA	\$1.750.000.000	20%	\$1.400.000.000	1.750,00	\$ 800.000	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-soacha-santa-ana/342-11780
SANTA ANA	\$2.200.000.000	18%	\$1.804.000.000	2.560,00	\$ 704.688	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-soacha-santa-ana/MC2595053
SAN MATEO	\$12.000.000.000	15%	\$10.200.000.000	11.045,00	\$ 923.495	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-soacha-san-mateo/633-592
					\$ 788.894	
					\$ 98.512	
					12,49%	
					\$ 887.406	
					\$ 690.383	



Fachada principal – Carrera 4



Vista Sur-occidental, sobre Carrera 4



Vista Sur-Oriental, sobre Carrera 4



C1: Fachada

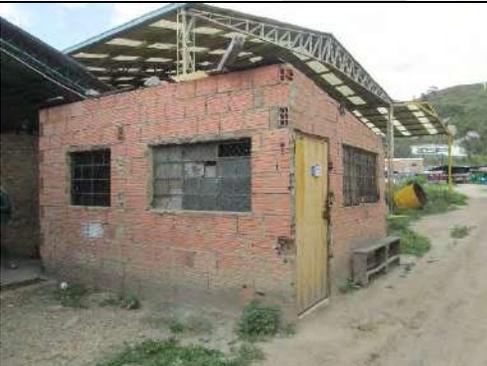


C1: Hall de Acceso



C1: Baño

	
<p>C1: Cocina</p>	<p>C1: Alcoba</p>
	
<p>C2: Fachada</p>	<p>C2: Vista Interna</p>
	
<p>C2: Oficina Segundo Piso</p>	<p>C2: Baño</p>

	
<p>C2: Cuarto Segundo Piso</p>	<p>C2: Cocina</p>
	
<p>C3: Fachada</p>	<p>C3: Baño</p>
	
<p>C3: Zona de Cocina</p>	<p>M1: Adecuación Vehicular M6: Muro</p>

	
<p>M3: Enramada</p>	<p>M4: Enramada</p>
	
<p>M5: Corral</p>	<p>M1: Adecuación Vehicular M7: Porton</p>
	
<p>M8: Enramada</p>	<p>M9: Mezanine</p>



CUNDINAMARCA
"EL DORADO"
"LA LEYENDA VIVE!"

CO - SC-CER 596851

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede
Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C.
Tel. 749 15 35 - 749 15 30

[f/ElCundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

	
<p>M10: Mezanine</p>	<p>M11: Horno</p>
	
<p>M12: Tanque en Acero M13: Mezanine</p>	<p>M14: Horno</p>
	
<p>M15: Horno</p>	<p>M16: Planta de Carbon Activado</p>

	
<p>M17: Bomba de Circulacion</p>	<p>M18: Sistema de Extractor y Calder</p>
	
<p>M19: Zona Dura M22: Cerramiento</p>	<p>M20: Canal Metalica</p>
	
<p>M21: Muro Lateral</p>	<p>M23: Horno</p>



	
<p>M24: Maquinaria Redactor Vitrificado</p>	<p>M25: Maquinaria Tablero de Control</p>
	
<p>M26: Horno de Secado</p>	<p>M27: Maquinaria Centrifuga</p>
	
<p>M28: POZO</p>	<p>M29: Transformador</p>



CUNDINAMARCA
"EL DORADO"
"LA LEYENDA VIVE!"

CO - SC-CER 596851

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede
Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C.
Tel. 749 15 35 - 749 15 30

[f/ElCundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

	
<p>M30: Maquinaria Mezcladora</p>	<p>M31: Maquinaria Mezcladora</p>
	
<p>M31: Maquinaria Granuladora</p>	<p>M32: Tanques</p>



CUNDINAMARCA
"EL DORADO"
"LA LEYENDA VIVE!"

CO - SC-CER 596851

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede
Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C.
Tel. 749 15 35 - 749 15 30

[f/ElCundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

POTENCIAL DE DESARROLLO				
TERRENO BRUTO VIVIENDA VIS/VIP				
AREAS DE URBANISMO				
ITEM	AREA EN M2		% AREA BRUTA	% AREA NETA
AREA JURIDICA	7.640,00		100,00%	
AFECTACIONES	0,00		0,00%	
AREA NETA URBANIZABLE	7.640,00		100,00%	
CESION PUBLICA OBLIGATORIA	3.056,00		40,00%	40,00%
CESION PUBLICA OBLIGATORIA (Sin traslado a Areas protegidas)	3.056,00		40,00%	40,00%
AISLAMIENTO POSTERIOR	198,70			
ANTEJARDIN	403,40			
AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS	1.885,00			
ÁREA MENOS AISLAMIENTOS	5.152,90			
INDICE DE OCUPACIÓN	RESULTANTE	5.152,90	67,45%	
AREA UTIL	4.584,00		60,00%	60,00%
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1,0 / ANU	7640,00	100,00%	
				889,20
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD				
		COMERCIO	VIS	VIP
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA m ² (sin puntos fijos del 10%):		1.111,66	5.639,14	889,20
PUNTOS FIJOS (10%) Y CIRCULACIONES	14%	40,00	692,53	109,20
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA m ² (incl P.fijos y Circ. Adic.)		1.071,66	4.946,61	780,00
No. DE PISOS		1	5,00	5,00
ÁREA VENDIBLE		1.071,66	4.946,61	780,00
NÚMERO DE UNIDADES		10,00	107,00	26,00
AREA POR UNIDAD		107,17	46,23	30,00
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				
EXIGENCIA TOTAL :	100%	96,45	494,66	78,00
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS SERVICIOS COMUNALES minimo 15%	60%	57,87	296,80	46,80
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS minimo 40%	40%	38,58	197,86	31,20
EQUIPAMIENTO ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	0%	-	-	-
ESTACIONAMIENTOS				
EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS	1 x cada	COMERCIO	VIS	VIP
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	120m²/4 viv	9	27,00	7,00
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES	120m²/6 viv	9	18,00	5,00
ESTACIONAMIENTOS PROPUESTOS				
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS		9	27	7,00
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES		9	18	5,00
TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS		18,00	45,00	12,00
CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO		18,00	45,00	12,00
AREA DE ESTACIONAMIENTOS				1.425,00
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO	19,25			1.425,00
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN SÓTANO				-
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN SÓTANO ADICIONAL				-

ANALISIS DE VENTAS Y COSTOS				
VENTAS				
VALOR VENTA CADA M ² VENDIBLE (COM-VIS -VIP)	\$3.630.000	\$2.200.000		\$ 2.048.207
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION (VIS / VIP)			\$0	\$0
VALOR VENTA CADA PARQUEADERO				
TOTAL VENTAS			100%	\$ 16.370.260.548
COSTOS				
DIRECTOS				
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION (VIS / VIP)	\$838.758	\$838.758	\$838.758	\$ 6.408.102.686
DESCUENTO POR ACABADOS EN UNIDADES VIP			\$128.855	\$ 114.577.843
VALOR M ² DE CONSTRUCCION EQUIPAMIENTO			\$838.758	\$ 336.732.777
VALOR M ² DE CONSTRUCCION PARQUEO (Zona Dura)			\$128.905	\$ 183.689.169
VALOR M ² ZONAS VERDES Y RECREATIVAS			\$185.112	\$ 49.544.182
COSTO DIRECTO			41,9%	\$ 6.863.490.971
INDIRECTOS				
GENERALES				
	LICENCIA	0,45%	C.D	\$ 30.885.709
	SEGUROS	0,15%	C.D	\$ 10.295.236
	IMPUESTOS	0,5%	C.D	\$ 34.317.455
	SERVICIOS	0,30%	C.D	\$ 20.590.473
HONORARIOS				
	TOPOGRAFIA	0,04%	C.D	\$ 2.745.396
	ESTUDIO DE SUELOS	0,25%	C.D	\$ 17.158.727
	DISEÑO	1,00%	VTAS	\$ 163.702.605
	DISEÑO ESTRUCTURAS	0,25%	C.D	\$ 17.158.727
	DISEÑO HIDROSANITARIO	0,15%	C.D	\$ 10.295.236
	DISEÑO ELECTRICO	0,15%	C.D	\$ 10.295.236
	PRESUPUESTO PROGRAMACION	0,40%	C.D	\$ 27.453.964
	HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA	5,00%	C.D	\$ 343.174.549
GERENCIA DE OBRA		1,50%	VTAS	\$ 245.553.908
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		5,25%	VTAS	\$ 859.438.679
NOTARIALES		1,00%	VTAS	\$ 163.702.605
TOTAL INDIRECTOS		28,51%	C.D.	\$ 1.956.768.508
FINANCIEROS		3,63%	VTAS	\$ 249.402.103
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION		55,40%	VTAS	\$ 9.069.661.582
URBANISMO				
VIAS LOCALES				\$ 0
CESION PARA ESPACIO PUBLICO				\$ 565.702.868
TOTAL COSTOS DE URBANISMO				\$ 565.702.868
ANALISIS DE VENTAS, COSTOS Y CARGAS				
VENTAS TOTALES				\$ 16.370.260.548
COSTOS TOTALES DE LA CONSTRUCCION				\$ 9.069.661.582
TOTAL URBANISMOS				\$ 565.702.868
UTILIDAD Y LOTE				\$ 6.734.896.097
UTILIDAD PONDERADA	10,09%			\$ 1.651.072.312
LOTE				\$ 5.083.823.785
VALOR M² TERRENO AREA NETA				\$ 665.000

DENSIDAD (VIV/Ha) MAXIMA	
175	10.000
133	7.640,00

VIVIENDAS VIP	26
VIVIENDAS VIS	107

CÁLCULO COSTO FINANCIERO

	EFFECTIVO ANUAL	MENSUAL
TASA DE INTERES	7,65%	0,64%
VALOR CREDITO	\$4.118.094.583	
PLAZO MESES	18	
	SALDO CAPITAL	INTERESES
MES 1	4.118.094.583	26.252.853
MES 2	3.889.311.550	24.794.361
MES 3	3.660.528.518	23.335.869
MES 4	3.431.745.486	21.877.377
MES 5	3.202.962.453	20.418.886
MES 6	2.974.179.421	18.960.394
MES 7	2.745.396.388	17.501.902
MES 8	2.516.613.356	16.043.410
MES 9	2.287.830.324	14.584.918
MES 10	2.059.047.291	13.126.426
MES 11	1.830.264.259	11.667.935
MES 12	1.601.481.227	10.209.443
MES 13	1.372.698.194	8.750.951
MES 14	1.143.915.162	7.292.459
MES 15	915.132.129	5.833.967
MES 16	686.349.097	4.375.475
MES 17	457.566.065	2.916.984
MES 18	228.783.032	1.458.492
TOTAL INTERESES		249.402.103

Tasas de captación semanales: DTF, CDT 180 días, CDT 360 días y TCC

1.1.2.1.2. Últimos datos cargados al sistema - periodicidad semanal

Información disponible en este reporte para la última semana cargada al sistema

Semana del (dd/mm/aaaa) 07/09/2020 al (dd/mm/aaaa) 13/09/2020

Descripción tasa de interés	Tasa de interés efectiva anual
Tasa de interés de los certificados de depósito a término 90 días (DTF)	2,65%
Tasa de interés de los certificados de depósito a término 180 días (CDT180)	2,95%
Tasa de interés de los certificados de depósito a término 360 días (CDT360)	3,24%
Tasa de interés de las corporaciones financieras (TCC)	2,05%

Fuente: cálculos Banco de la República con información proveniente de la Superintendencia Financiera (<http://www.suparfinanciera.gov.co/>).

Banco de la República - Gerencia Técnica - información extraída de la base de datos - Semana - el 10/09/2020 09:59:43