

**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-2-038  
No. AVALÚO EIC: 458.**



**FICHA PREDIAL:  
TM-2-038**

**PROPIETARIOS:  
ANA ISABEL RAMÍREZ FLOREZ Y OTROS**

**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. 20 DE DICIEMBRE DE 2019**

## TABLA DE CONTENIDO

I.	INFORMACIÓN BÁSICA.	3
II.	TITULACIÓN	7
III.	CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN	8
IV.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	11
V.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO	18
VI.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	19
VII.	COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES	21
VIII.	METODOLOGÍA DEL AVALÚO	23
IX.	AVALÚO COMERCIAL	30

**I. INFORMACIÓN BÁSICA.**

**1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO**

Empresa Férrea Regional SAS, solicitado el 22 de julio de 2019.

**1.2. FECHA DE LA VISITA Y COMITÉ DE AVALÚO**

Inspección técnica: 26 de julio de 2019

Comité de Avalúos EIC: 20 de diciembre de 2019.

**1.3. FECHA DEL INFORME**

20 de diciembre de 2019.

**1.4. TIPO DE INMUEBLE**

Lote de terreno, localizado al interior del perímetro urbano de la ciudad, y la construcción que sobre el mismo se edificó de tipo comercial.

**1.5. DIRECCIÓN o NOMBRE**

KR 4 17 85.

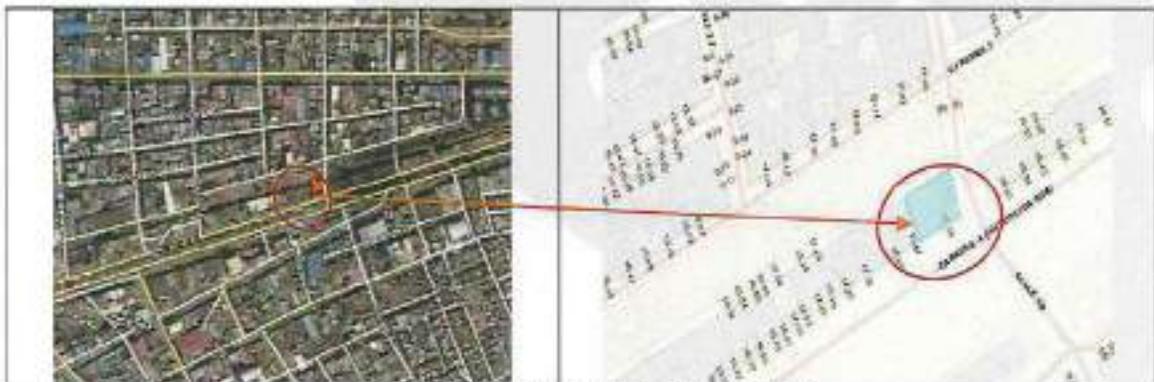
**1.6. ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA**

ABSC. INICIAL: K4+041,14 EJE 1

ABSC. FINAL: K4+059,16 EJE 1

**1.7. UBICACIÓN Y ACCESOS**

El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra localizado en zona central del Municipio de Soacha, en el Barrio San Luis, Jurisdicción de la Comuna 2 Soacha Central. Concretamente, el inmueble se localiza sobre el costado norte de la carrera 4 (Autopista Sur), entre las calles 16 y 18.



FUENTE: Cartografía IGAC, Google Earth.



**CUNDINAMARCA**  
"EL GOBIERNO  
DE LOS VALLES"

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 1531

@EICundinamarca @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

**1.8. PAÍS**

Colombia.

**1.9. DEPARTAMENTO**

Cundinamarca.

**1.10. MUNICIPIO**

Soacha.

**1.11. SECTOR**

Nor-Oriental.

**1.12. COMUNA**

Comuna 2 Soacha Central.

**1.13. BARRIO**

San Luis.

**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 1170 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**

Predio de uso comercial, sobre la Carrera 4 o Autopista Sur.



### 1.17. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Certificado de Tradición No. 051- 4544, de fecha 10 de noviembre de 2018, emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.
- Escritura Pública No. 1011 del 03 de septiembre de 1975 de la Notaría 22 del Circulo de Bogotá.
- Escritura Pública No. 1929 DEL 25 de junio de 1980 de la Notaria 8 del Circulo de Bogotá.
- Escritura Pública No. 3262 del 26 de julio de 1956 de la Notaria 7 del Circulo de Bogotá.
- Concepto de uso del suelo No. 373 de fecha 29 de enero de 2019 emitido por la Secretaria de Planeación del Municipio de Soacha.
- Ficha y plano predial No. TM-2-038 de fecha 04 de enero de 2019.
- Estudio de títulos de fecha 18 de enero de 2019.

### 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 Elicer 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 1998<sup>1</sup>. 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<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> "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 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 las 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. 11001-33-31-030-2008-00536-01.



## II. TITULACIÓN

### 2.1. PROPIETARIOS

ANA ISABEL RAMIREZ FLOREZ  
LUIS MARIA RAMIREZ FLOREZ  
PEDRO PABLO RAMIREZ FLOREZ

### 2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN

a) La señora ANA ISABEL RAMÍREZ FLOREZ adquiere CUOTA PARTE DEL PREDIO por COMPRAVENTA realizada a su favor por ALFONSO RAMÍREZ MEDINA, mediante Escritura Pública No. 1929 DEL 25 DE JUNIO DE 1980 DE la notaria 8 del Circulo de Bogotá. (Anotación No. 3 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 051-4544)

b) El señor PEDRO PABLO RAMIREZ FLOREZ adquiere CUOTAPARTE DEL PREDIO por COMPRAVENTA realizada a su favor por PEDRO BRAULIO RAMIREZ MEDINA, mediante Escritura Pública No. 1011 del 03 de septiembre de 1975 de la Notaria 22 del Circulo de Bogotá. (Anotación No. 2 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 051-4544)

c) El señor LUIS MARIA RAMÍREZ adquiere el predio por COMPRAVENTA realizada a su favor por CARLOS J PARRAGA, mediante la Escritura Pública No. 3262 del 26 de julio de 1956 de la Notaria 7 del Circulo de Bogotá. (Anotación No. 1 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 051-4544)

### 2.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA E IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
Kr 4 17 85	051- 4544	257540101000001070001000000000

### 2.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS

- Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.



**CUNDINAMARCA**  
"EL CORAZÓN DE LA UNIÓN"

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sols  
Administrativa Calle 26 51-53, Torre Beneficencia Piso 3, Bogotá, D.C. Tel.  
749 1535 - 749 1530.

ElCundinamarca @CundinamarcaGov  
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

### III. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

#### 3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

<b>NORTE:</b>	Carrera 7
<b>SUR:</b>	Autopista Sur
<b>ORIENTE:</b>	Calle 18
<b>OCCIDENTE:</b>	Calle 16

#### 3.2. BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES AL SECTOR

<b>NORTE:</b>	Lincoln
<b>SUR:</b>	El Sol
<b>ORIENTE:</b>	Oasis De Jericó
<b>OCCIDENTE:</b>	La Unión

#### 3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El inmueble objeto de avalúo hace parte integral del Municipio de Soacha, en el Barrio San Luis, Jurisdicción de la Comuna 2 Soacha Central. 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 y vivienda multifamiliar mediante construcciones en altura sometidas bajo régimen de propiedad horizontal, adicional a lo anterior el uso comercial y de servicios se encuentra localizado sobre los ejes viales del sector y representado por la venta de artículos de ferretería, insumos agropecuarios, venta de productos al detal y comercio de tipo plaza de mercado.

#### 3.4. TIPOS DE EDIFICACIÓN:

El uso residencial está representado por casas tradicionales del sector de dos y tres pisos principalmente, adicional a lo anterior se presentan construcciones en altura sometidas bajo régimen de propiedad horizontal.

El uso comercial y de servicios está representado por construcciones tipo local y/o bodega, adecuadas para su uso, así como edificaciones tipo grandes superficies y plazas de mercado.

#### 3.5. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:

Entre otras, se destacan las siguientes edificaciones, que hacen parte del sector de localización y sectores colindantes:



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede  
Administrativa Calle 56 51-53 Torre Beneficencia Piso 3, Bogotá, D.C. Tel.  
749 15 25 - 749 15 30

 @Cundinamarca  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

- Centro Comercial Mercurio.
- Centro Comercial Unisur.
- Centro Comercial Gran Plaza Soacha.
- 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 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.

**AVENIDA JULIO CESAR TURBAY (CARRERA 7):**

Vía de la malla vial intermedia, de carácter municipal, comunica al centro del municipio con el sector occidental y en especial con la región Sabana Occidente (sector sur). Avenida Julio Cesar Turbay conocida como La Paralela, que va desde los límites con la Ciudad de Bogotá D.C., en el barrio Despensa hasta la Diagonal 9, pasando por el Parque Central, se encuentra en regular estado de conservación con un flujo vehicular alto.



**3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR**

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

**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. Sin embargo, en sectores aledaños se encuentran proyectos de uso residencial desarrollados en altura con características constructivas acordes al uso y nivel socioeconómico medio.



**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: Nororiental  
 ÁREA DE ACTIVIDAD: Área de Actividad Múltiple.  
 TRATAMIENTO: Consolidación.



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 equipamiento institucionales, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial previsto para las diferentes piezas. Tiene dos modalidades:



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 25-51-03. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 719 15 33 - 719 15 30

Facebook: @ElCundinamarca Twitter: @CundinamarcaGov  
 www.inmobiliariaecundinamarca.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 Consolidación:**

Artículo 383. Definición (Acuerdo 046 del 27 de diciembre del 2000).

Es aquel cuya función es orientar la transformación de las estructuras urbanas del municipio desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público.



**CUNDINAMARCA**  
"EL DORADO"  
LA URBANÍA VIVE

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede  
Administrativa Calle 20 51-53, Torre Beneficencia Piso 3, Bogotá, D.C. Tel.  
749 15 55 - 749 14 50

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

**Artículo 384. Modalidades y áreas de aplicación del tratamiento de consolidación.**

MODALIDAD	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. Urbanística	Urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que por haber gozado de la aplicación constante de la norma original han mantenido sus características urbanas y ambientales, por lo cual deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo. A esta categoría pertenecen también las urbanizaciones nuevas, una vez sean aprobadas, así como aquellas que presentan una alta calidad en sus condiciones urbanas y ambientales, derivadas de la aplicación de una norma general o específica, así ésta no sea la original.
2. Con densificación moderada	Barrios que presentan calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes.
3. Con cambio de patrón.	Zonas y/o ejes viales donde se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente las condiciones del modelo original y su vocación, en los cuales es necesario ajustar los patrones normativos y cualificar o complementar el espacio público.
4. De sectores urbanos especiales.	Zonas industriales y equipamiento institucionales existentes desarrolladas bajo las orientaciones de un norma específica, que deben asegurar y/o recuperar sus condiciones como espacios de calidad.

**Parágrafo 1.** Se entiende por norma original la reglamentación mediante la cual se desarrolló inicialmente la urbanización, agrupación o conjunto.

**Parágrafo 2.** Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización de acuerdo con las normas contenidas en este acuerdo, pasarán al tratamiento de consolidación urbanística.

**Artículo 385 Normas generales para el Tratamiento de Consolidación.**

Con excepción de los predios sometidos en este tratamiento en la modalidad de sectores urbanos especiales, en los demás casos la ficha reglamentaria aplicará los siguientes principios normativos:

**385.1 Aislamientos Laterales.**

385.1.1 Las fichas normativas señalarán la exigencia o no de aislamientos laterales en función de su presencia en el sector objeto de reglamentación y los frentes de los lotes.



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

[@EiCundinamarca](#) [@CundinamarcaGob](#)  
[www.inmobiliaria.cundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliaria.cundinamarquesa.gov.co)

385.1.2 Aquellos sectores en los que predominen tales aislamientos se clasificarán como tipología aislada y en los sectores donde no se presente tal predominio y los frentes de los lotes sean menores a 18 metros., se clasificarán como tipología continua.

385.1.3 En sectores de tipología continua no se permiten aislamientos laterales. Si los predios vecinos previeron aislamiento por aplicación de normas anteriores y estos se consideran permanentes, el aislamiento es opcional, sin generar servidumbre de vista a menos de 3 metros.

385.1.4 Los aislamientos laterales se exigen a partir del nivel de la placa de cubierta del primer piso o a partir del nivel de empate con construcciones permanentes.

385.1.5 En sectores de tipología aislada deberán mantenerse tales aislamientos en la dimensión reglamentada, con excepción de los englobes, los cuales permiten eliminar aquellos aislamientos comprendidos entre los lotes objeto del englobe, pero en ningún caso respecto de los colindantes.

385.1.6 La ficha normativa señalará las dimensiones de los aislamientos, así como las condiciones especiales de pareamiento (aislamiento por un solo costado, por pares de lotes), y de empates en condiciones diferentes a las señaladas.

385.1.7 Se entiende por edificación permanente: Las edificaciones de conservación, edificaciones que tienen una altura igual o mayor de tres pisos en zonas donde se permite hasta 5 pisos. Las de 4 o más pisos, construidas con licencia y las edificaciones correspondientes a conjuntos o agrupaciones de vivienda.

#### **385.2 Aislamientos Posteriores.**

El aislamiento posterior obliga en todos los casos y comprende todos los pisos que conforman el plano de la fachada posterior reservando una franja adosada al fondo del predio de 1,5 metros como mínimo. Esta franja se reserva para vegetación y localización de árboles y debajo de ella no podrá haber sótanos ni semisótanos. La dimensión del aislamiento posterior se determina en las fichas normativas en función de la máxima altura permitida, con un mínimo de 3 metros. En tipología aislada, para el aislamiento posterior de los lotes esquineros la ficha normativa la homologará con las dimensiones del aislamiento lateral, y en tipología continua, la manejará como patio ubicado en la esquina interior del predio, con lado menor igual a la dimensión del aislamiento exigido.



**385.3 Antejardines.**

Sus dimensiones, así como su exigencia y las condiciones de empate, se determinan en las fichas reglamentarias, con base en la dispuesto por la norma original. En su defecto se determinará por el de las edificaciones permanentes por costado de manzana y en última instancia por el predominante.

No se permite la construcción de semisótanos ni sótanos hasta una distancia de 1.50 metros bajo el área del antejardín a partir de la línea de demarcación hacia el interior del predio. En zonas de comercio y servicios no se permite la construcción de semisótanos bajo el área del antejardín.

**385.4 Voladizos.** Se permite la construcción de voladizos con las siguientes dimensiones máximas de acuerdo con la vía a que da frente el predio:

Ancho de vía	Dimensión del voladizo
Menores de 10 metros	0,60 metros
De 10 a 21. 99 metros	1,00 metro
Mayor de 22 metro	1,50 metros
Sobre zonas verdes	no se permite

**Parágrafo.** Cualquier ampliación o modificación a la estructura original será considerada como una adecuación.

**Artículo 386 Normas para el Tratamiento de Consolidación Urbanística.**

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las normas originales del barrio sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás normas volumétricas. Su edificabilidad se define así:

386.1 En agrupaciones y conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal, así como con usos distintos del residencial se regula por los índices de ocupación y construcción resultantes de la aplicación de la norma original.

386.2 En urbanizaciones por sistema de loteo, se establecen los siguientes índices máximos: Índice de Ocupación (IO): 0,6 Índice de Construcción (IC): El resultante de aplicar la altura autorizada.

**Artículo 387 Normas generales para el Tratamiento de Consolidación con densificación moderada.**

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación con densificación moderada se rigen por lo siguiente:



387.1 Deben mantener las normas originales del barrio sobre dimensionamiento y características de los aislamientos, jardines y antejardines.

382.2 Las alturas máximas para las nuevas construcciones no podrán superar los 2 pisos adicionales a la altura permitida en la norma original, con un máximo de 5 pisos.

387.3 Su edificabilidad, la cual se aplica únicamente a urbanizaciones por sistema de loteo, se define así: Índice de Ocupación (IO): 0,6 Índice de Construcción (IC): resultante de aplicar la altura autorizada.

#### **Artículo 388 Normas generales para el Tratamiento de Consolidación con cambio de patrón.**

La reglamentación específica, que expida la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL para los sectores normativos sometidos a este tratamiento seguirá el siguiente procedimiento para definir su edificabilidad:

388.1 Definición de subsectores por tope máximo de edificabilidad propuesta. Se toma en consideración la capacidad de la malla vial predominante para soportar una edificabilidad determinada: (a mayor ancho de vía, mayor edificabilidad).

388.2 Se clasifican las características del lote en función del frente y área predominante en un subsector, con el fin de identificar la capacidad del mismo para albergar las densidades propuestas (índices de ocupación y de construcción).

388.3 Los índices de construcción y ocupación máximos según el ancho de vías y frente de los predios.

388.4 En zonas residenciales cuando en un costado de manzana, o sector normativo se preserve inalterado el antejardín original, la norma específica podrá incrementar la altura en un piso, con el consiguiente incremento en la edificabilidad de dicho sector o costado de manzana, hasta en un 0,5 del índice de construcción.

388.5 En zona de comercio y servicios, cuando se ceda a la Administración Municipal de Soacha como espacio público el área del antejardín integrado al andén, podrá acogerse a la bonificación enunciada en el numeral anterior.

388.6 Al englobar los predios colindantes se permite eliminar los aislamientos laterales y se permite un incremento en la altura básica que se define en las fichas reglamentarias de cada zona.



**Parágrafo.** La Administración Municipal de Soacha podrá crear y reglamentar un fondo común para gestionar la generación de zonas verdes, ampliación de vías y centros de parqueo, según las conclusiones del diagnóstico que elabore la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL en la norma específica. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 307 del presente Acuerdo.

**CONCLUSIÓN NORMATIVA:**

De acuerdo con la normatividad vigente, el predio materia de estudio se encuentra al interior del Tratamiento de Consolidación, 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.

Para el presente avalúo comercial se contó con un concepto de uso del suelo emitido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Soacha, de fecha 29 de enero de 2019 documento contenido en el expediente predial TM-2-038.



**CUNDINAMARCA**  
"EL ORO DEL  
LA CUNDINAMARCA"

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede  
Administrativa Calle 20 51-53, Torre Beneficencia Piso 3, Bogotá, D.C. Tel.  
749 13 33 - 749 15 10

[@ElCundinamarca](#) [@CundinamarcaGob](#)  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

**V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO**

**5.1. CUADRO DE ÁREAS DE TERRENO**

ÁREA TOTAL TERRENO	176,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA	176,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA	<b>176,00 m<sup>2</sup></b>

Fuente: Ficha predial TM-2-038

NOTA: Es de resaltar que el área ocupada por la edificación que sobre el terreno se desarrolla, ocupa una planta de 238.46 m<sup>2</sup>, la cual supera la cabida del predio en 62,46 m<sup>2</sup>, sin evidenciarse la ocupación de espacio público por el predio. Por tal motivo, se recomienda efectuar la aclaración de cabida y linderos ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

**5.2. LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA**

**POR EL NORTE:** En extensión de diecinueve metros con cuarenta centímetros (19,40 m), con la Carrera 5 (Corredor Férreo).

**POR EL ORIENTE:** En extensión de doce metros con cuarenta y cinco centímetros (12,45 m), con la calle 18

**POR EL SUR:** En extensión de dieciséis metros con cincuenta centímetros (16,50 m), con la Carrera 4 - Autopista Sur.

**POR EL OCCIDENTE:** En extensión de trece metros con cuarenta centímetros (13,40 m), Con el predio de LUIS MIGUEL RODRIGUEZ OSORIO

Fuente: Ficha predial TM-2-038

**5.3. FORMA GEOMÉTRICA**

Polígono regular 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 tres frentes, un frente de 16,50 metros sobre el costado norte de la carrera 4 (Autopista Sur); otro frente de 19,40 metros con el costado sur de la carrera 5 y 12,45 metros sobre el costado occidental de la calle 18.

Fuente: Ficha predial TM-2-038

**VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN**

Sobre el terreno objeto de estudio, se encuentra edificada una construcción de un (1) piso, los cuales tienen un uso actual mixto residencial y comercial.

**6.1. CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCIONES**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
C1	CONSTRUCCIÓN DE UN PISO	58,12	m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TM-2-038

**6.2. CUADRO DE ÁREAS ANEXOS O MEJORAS**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
M1	PISO EN AFIRMADO	180,34	m <sup>2</sup>
M2	MURO PERIMETRAL	127,05	m <sup>2</sup>
M3	MURO ANTEPECHO	11,94	m <sup>2</sup>
M4	PORTÓN CORREDIZO	1,00	Und
M5	ENRAMADA EN MADERA	92,83	m <sup>2</sup>
M6	CERRAMIENTO EN MALLA	35,19	m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TM-2-038

**6.3. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

**6.3.1. CONSTRUCCIÓN 1**

Conformado por construcción de un piso. Con cimentación ciclópea, muros portantes en ladrillo macizo, placa de contrapiso en concreto y cubierta en teja ondulada de fibrocemento soportada en cercha metálica y malla en varillas corrugadas soldadas. No presenta cielorraso. Muros de cerramiento en ladrillo



macizo con recubrimiento en vinilo en vía pública y sin recubrimiento en muros con vista a patio interior. Muros interiores con recubrimiento en pañete y vinilo; el área de construcción de baño presenta muro en bloque sin recubrimiento. Puertas, dos cortinas enrollables y ventanas se encuentran en carpintería metálica. No presenta cubrimiento en pisos en toda la construcción. Cuenta con un baño en obra gris, solo con inodoro sencillo como único aparato sanitario, sin recubrimiento cerámico en pisos ni muros. Distribución: piso 1 – dos locales, depósito, un baño.

#### 6.4. DESCRIPCIÓN DE LOS ANEXOS O MEJORAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LOS ANEXOS O MEJORAS	CANTIDAD	UNIDAD
M1	PISO EN AFIRMADO GRANULADO PARA TRÁFICO PESADO.	180,34	m <sup>2</sup>
M2	MURO PERIMETRAL EN LADRILLO MACIZO CONFINADO EN COLUMNAS DE CONCRETO 0,30 m X 0,30 m, DIMENSIONES MURO LARGO= 38,50 m ALTO= 3,30 m.	127,05	m <sup>2</sup>
M3	MURO DE ANTEPECHO, EN BLOQUE CON RECUBRIMIENTO EXTERIOR EN VINILO E INTERIOR SIN RECUBRIMIENTO.LONG=17,05m, ALTURA=0,70 m	11,94	m <sup>2</sup>
M4	PORTÓN CORREDIZO EN CARPINTERÍA METÁLICA DE DOS HOJAS FRENTE=4,54m Y ALTO=2,8m.	1,00	Und
M5	ENRAMADA EN PERFILERÍA EN MADERA ROLLIZA Y MADERA RUSTICA CON CUBIERTA EN LÁMINA DE ZINC SOPORTADAS EN TRAVESAÑOS EN MADERA RUSTICA, SIN ELEMENTOS DE CERRAMIENTO LATERAL.	92,83	m <sup>2</sup>
M6	CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA SOPORTADA EN PERFILERIA EN MADERA ROLLIZA, LONG=9,51 m, ALTURA=3,70m	35,19	m <sup>2</sup>

#### 6.5. SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble cuenta con los siguientes servicios públicos instalados:

- Energía Eléctrica : Una acometida



**CUNDINAMARCA**  
— EL DORADO —  
CALIENTE Y VIVO

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 51-55, Torre Beneficencia Piso 3, Bogotá, D.C. Telf. 749 15 35 - 749 15 30

Facebook: EICundinamarca Instagram: @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 central del Municipio de Soacha, en el Barrio San Luis, sector nororiental, Jurisdicción de la Comuna 2 Soacha Central.
- El corresponder el sector nororiental, 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.
- La favorable localización espacial del sector nororiental, 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 y la Calle 7, 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, anotando que en sectores aledaños se evidencia un nivel moderado de desarrollos constructivos mediante edificaciones en altura sometidas bajo régimen de propiedad horizontal principalmente para uso residencial de condiciones socioeconómicas bajas (Santa Cecilia), los cuales presentan buenas características constructivas.
- El alto nivel de tráfico presente en el sector, lo cual dificulta la movilidad tanto al interior del sector como sobre los sectores aledaños.
- 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 del Área de Actividad Múltiple, con tratamiento de consolidación.



**CUNDINAMARCA**  
"EL DORADO"  
LA CAPITAL DEL VALLE

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

 /E/Cundinamarca  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

- El predio en estudio presenta un uso acorde a la normatividad urbanística vigente.
- La cabida superficial del lote de terreno, normal dentro del sector de localización.
- La forma regular del terreno objeto de estudio similar a un rectángulo.
- La disposición esquinera frente de 16,50 metros sobre el costado norte de la carrera 4 (Autopista Sur); otro frente de 19,40 metros con el costado sur de la carrera 5 y 12,45 metros sobre el costado occidental de la calle 18.
- Las características particulares de la construcción que se encuentra edificada sobre el lote objeto de estudio, la cual presenta especificaciones acordes con el uso residencial y comercial, con un adecuado proceso de mantenimiento.
- 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.



**CUNDINAMARCA**  
"EL DORADO"  
ESTADOS UNIDOS

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede  
Administrativa Calle 26-51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel.  
780 75 75 - 780 15 30

@EiCundinamarca @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://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:



$$Vc = (Ct * D) + Vt$$

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).

## **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.

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 Fase II 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 desarrollar el método comparativo o de mercado se realizó investigación de ofertas existentes de inmuebles que pudieran ser de alguna manera comparables con el bien en estudio, ofertas que principalmente se localizaron sobre la Autopista Sur (Carrera 4) y en sectores comerciales al interior del municipio de Soacha. De esta investigación se pudo capturar un número importante de ofertas inmobiliarias de inmuebles comerciales, en el costado sur de la Carrera 4, sobre el corredor de la Carrera 7 y en sectores comerciales aledaños a este último eje vial (Ver Tabla 01).

Para determinar adecuadamente el valor del terreno del inmueble materia de estudio, conviene caracterizar el eje vial de la Carrera 4 a fin de poder establecer el nivel de consolidación de este y su relación con otros ejes comerciales en el municipio.

En primer lugar, la Carrera 4 o Autopista Sur, corresponde a un corredor comercial que se desarrolló principalmente como terminal de transporte, al consolidarse como punto de parada para las rutas que de Bogotá comunican con el sur del país. En tal medida, su principal tramo de desarrollo se generó entre las Calles 12 y 14, las cuales albergaron a las primeras oficinas de transporte de pasajeros y los usos conexos que estos implican.

Paralelo a este comercio, se desarrollaron otras actividades de servicios de carretera, entre los que se encuentran aún talleres automotrices y estaciones de servicio principalmente. Adicionalmente, en este sector se han establecido locales comerciales con destino a suministro de insumos para construcción y de insumos agropecuarios, actividades que se ven potenciadas por la ubicación estratégica del corredor a la salida de la capital del país.

Es de resaltar, que estos usos presentan un mayor nivel de consolidación en el costado norte de la Carrera 4 (sentido Bogotá - Sibaté) por la facilidad de acceso saliendo de la ciudad y por la prácticamente nula posibilidad de acceder vehicularmente al costado contrario de la vía, condición que establece a priori una diferenciación en el valor del suelo entre los costados de la Carrera 4.

Ahora bien, este comercio de servicios de carretera, concentra su demanda en aquellos transeúntes y automotores que se desplazan hacia los municipios del sur del departamento y



del país, condición que restringe de manera importante la demanda de servicios en esta zona por lo que no permite equipararla con otros sectores comerciales del municipio, especialmente el corredor de la Carrera 7 y sectores aledaños, los cuales corresponden a la zona comercial más importante del municipio de Soacha y en los que el tráfico peatonal es bastante más alto y corresponde a un sector al cual todo el municipio se dirige para adquirir bienes y servicios.

Dadas las consideraciones anteriores, se procede a analizar económicamente estos sectores a fin de establecer el valor de suelo del inmueble materia de estudio.

En segundo lugar, es de destacar que en el sector de localización no se encuentran ofertas de inmuebles disponibles para venta (o renta), condición que puede obedecer a los múltiples procesos de adquisición predial que se han iniciado en este sector para el desarrollo de la ampliación de la troncal de Transmilenio, los cuales no han sido culminados y que han generado una incertidumbre frente al futuro del sector. Esta situación establece la necesidad de determinar el valor del suelo mediante el análisis de sectores comerciales aledaños:

En cuanto al mercado inmobiliario de la Carrera 4 Costado Sur (sentido Soacha - Bogotá) se identificaron ofertas de inmuebles disponibles para venta con un valor de suelo que varía entre 2.5 y 2.8 millones de pesos por metro cuadrado de terreno (Ver Tabla 02). Es de resaltar, que las ofertas analizadas se encuentran localizadas en el tramo comprendido entre las Calle 12 y Calle 25, sector que presenta una consolidación comercial inferior a la presente sobre el costado norte de la Carrera 4 (Sentido Bogotá – Sibaté). En tal medida, este valor de suelo puede determinarse como un valor piso para el inmueble objeto de valoración.

Por otro lado, se estudió el valor del suelo del corredor de la Carrera 7 donde se encontró que el valor del suelo de la misma presenta una variación entre los 3.2 y 6.0 millones de pesos por metro cuadrado de suelo útil. Sin embargo, es de atender que las ofertas 5 y 6 presentan condiciones particulares (en cuanto a cabida y relación frente fondo, respectivamente) que no permiten ser comparadas directamente.

En tal medida, estas ofertas fueron ajustadas para obtener el valor de la oferta homogenizada al corredor de la Carrera 7. De esta manera, el valor del suelo en el corredor se mueve entre 5.0 y 5.7 millones de pesos por metro cuadrado (Ver tabla 03):

MEDIA	\$ 5.404.308
DESVIACION ESTANDAR	\$ 330.613
COEFICIENTE DE VARIACION	6,12%
LIMITE SUPERIOR	\$ 5.734.921
LIMITE INFERIOR	\$ 5.073.695



Atendiendo como se mencionó anteriormente que la Carrera 7 corresponde a un eje comercial de mayor jerarquía que el sector donde se localiza el inmueble de estudio, se establece el valor de este corredor como un valor techo, es decir, el valor del suelo del inmueble objeto de valoración se encuentra entre 2.8 y 5.0 millones de pesos por metro cuadrado de suelo.

Dado que el rango establecido es muy amplio es necesario reducirlo para determinar el valor del terreno del inmueble, para lo cual, se analizaron ofertas ubicadas en inmediaciones del eje de la Carrera 7, a fin de hallar una relación entre el sector comercial consolidado y sectores aledaños de menor jerarquía (Ver tabla 04). Este sector aledaño presenta valores que varían entre 3.8 y 4.4 millones de pesos por metro cuadrado de suelo con un valor promedio de 4.1 millones de pesos por metro que comparado con el valor medio del eje de la Carrera 7 (\$5.4 millones/m<sup>2</sup>), el valor del eje principal presenta un valor superior en un 31,70% al valor de la zona aledaña o de comercio de menor intensidad.

Análogamente, el valor del suelo de la Carrera 4 en el costado norte (sentido Bogotá -Sibaté) debe conservar una relación similar con el valor del suelo del costado sur o sector comercial de menor intensidad, por lo cual el sector de la Carrera 4, ha de presentar valores entre 3.3 y 3.7 millones de pesos por metro cuadrado con un valor medio de \$3'510.000/m<sup>2</sup>. En tal medida, atendiendo las condiciones particulares del bien y los bajos coeficientes de variación que presentan las ofertas inmobiliarias para cada uno de los sectores, se establece esta última cifra como el valor por metro cuadrado de suelo para el bien de estudio.

#### PARA EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

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:*

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

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación



**CUNDINAMARCA**  
EL DORADO  
SUA MARCA ES UN VALOR

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede  
Administrativa Calle 26-51-55, Torre Beneficencia Piso 5, Bogotá, D.C. Tel.  
749 13 35 - 749 13 30

[@ElCundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

$V_t$  = 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 <sup>2</sup> )	VALOR DEPRECIADO (\$/M <sup>2</sup> )	VALOR ADOPTADO (\$/M <sup>2</sup> )
C1	40	70	57,14%	3,5	63,07%	\$788.462	\$291.211	\$291.000

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%
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%



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 51-03. Torre Betanizosa Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 15 35 - 749 15 30

@EiCundinamarca @CundinamarcaGov  
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

ITEM	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/M)	DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL (\$/M)	VALOR ADOPTADO (\$/M)
M1	3,5	\$80.805	\$26.827	33,20%	\$53.978	\$54.000
M2	3,5	\$134.718	\$44.726	33,20%	\$89.992	\$90.000
M3	3,5	\$82.458	\$27.376	33,20%	\$55.082	\$55.000
M4	4,5	\$4.451.924	\$3.347.847	75,20%	\$1.104.077	\$1.104.000
M5	3,5	\$84.276	\$27.980	33,20%	\$56.297	\$56.000
M6	3,5	\$135.048	\$44.836	33,20%	\$90.212	\$90.000

#### 8.4. VALORES APROBADOS

De acuerdo con los resultados obtenidos mediante los anteriores métodos, se toma como referencia los valores arrojados mediante el *Método de Comparación o de Mercado* y se adopta como valor para el componente suelo la cifra de **\$3.510.000** por metro cuadrado y para las construcciones levantadas sobre el mismo los siguientes valores:

##### Construcciones:

C1: \$291.000/m<sup>2</sup>

##### Anexos:

M1: \$54.000/m<sup>2</sup>  
 M2: \$90.000/m<sup>2</sup>  
 M3: \$55.000/m<sup>2</sup>  
 M4: \$1.104.000/Und.  
 M5: \$56.000/m<sup>2</sup>  
 M6: \$90.000/m<sup>2</sup>



**CUNDINAMARCA**  
"EL DORADO"  
LA CIUDAD DEL VALLE

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 31-53 Torre Beneficencia Piso 3, Bogotá, D.C. Tel. 740 1535 - 749 13 90

📍 @Cundinamarca  
 🌐 @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

**IX. AVALÚO COMERCIAL**

**9.1 INMUEBLE VALORADO**

KR 4 17 85. BARRIO SAN LUIS. COMUNA 2 SOACHA CENTRAL. SECTOR NORORIENTAL. SOACHA – CUNDINAMARCA. COLOMBIA.

**9.2 FECHA DEL INFORME VALUATORIO**

20 de diciembre de 2019.

**9.3 CUADRO DE VALUACIÓN (VALOR RAZONABLE)**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
	TERRENO	176,00	m <sup>2</sup>	\$ 3.510.000	\$ 617.760.000
C1	CONSTRUCCIÓN DE UN PISO	58,12	m <sup>2</sup>	\$ 291.000	\$ 16.912.920
M1	PISO EN AFIRMADO	180,34	m <sup>2</sup>	\$ 54.000	\$ 9.738.360
M2	MURO PERIMETRAL	127,05	m <sup>2</sup>	\$ 90.000	\$ 11.434.500
M3	MURO ANTEPECHO	11,94	m <sup>2</sup>	\$ 55.000	\$ 656.700
M4	PORTÓN CORREDIZO	1,00	Und	\$ 1.104.000	\$ 1.104.000
M5	ENRRAMADA EN MADERA	92,83	m <sup>2</sup>	\$ 56.000	\$ 5.198.480
M6	CERRAMIENTO EN MALLA	35,19	m <sup>2</sup>	\$ 90.000	\$ 3.167.100
<b>AVALÚO TOTAL</b>					<b>\$ 665.972.060</b>

**9.4 VALOR EN LETRAS: SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL SESENTA 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

**SANDRA CECILIA RIVEROS MORENO**

Subgerente

EMPRESA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA

Bogotá D.C., 20 de diciembre de 2019.



**CUNDINAMARCA**  
"EL DORADO"  
LA OPORTUNIDAD

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Bodequeros Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 15 35 - 749 15 39

@EICundinamarca @CundinamarcaGov  
www.inmobiliariacundinamarquesa.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
- TABLA DE MERCADO INMOBILIARIO
- ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS
- REGISTRO FOTOGRÁFICO



**CUNDINAMARCA**  
"EL CORAZÓN DE LA CAPITAL DEL VALLE"  
GOBIERNO DEPARTAMENTAL

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sode  
Administrativa Calle 26-51-53, Torre Beneficencia Piso 3, Bogotá, D.C. Tel.  
749 13 33 - 749 13 30

📍@ElCundinamarca 📍@CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarca.uesb.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.uesb.gov.co)

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

KR 4 17 85. BARRIO SAN LUIS. COMUNA 2 SOACHA CENTRAL. SECTOR NORORIENTAL. SOACHA – CUNDINAMARCA. COLOMBIA.

1. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
1.1 Notariado y Registro	\$14.899.107
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0
1.3 Desconexión de Servicios Públicos	\$191.819
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
<b>TOTAL AVALÚO DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$15.090.026</b>
2. LUCRO CESANTE	
2.1 Pérdida por utilidad por renta (Arrendamiento)	\$27.631.140
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0
<b>TOTAL AVALÚO LUCRO CESANTE</b>	<b>\$27.631.140</b>
<b>3. TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$42.722.066</b>

**VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTIDÓS MIL SESENTA Y SEIS 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

**SANDRA CECILIA RIVEROS MORENO**

Subgerente

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

Bogotá D.C., 20 de diciembre de 2019



**CUNDINAMARCA**  
"EL DORADO"  
SU ESPERANZA VIVE

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sode  
Administrativa Calle 26 51-55. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel.  
749 15 35 - 749 15 30

 /EiCundinamarca
  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://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			\$665.972.060
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención en la Fuente (1%)	1	Ver Nota 1	-
Gastos Acto de Compraventa	1	Ver Nota 2	\$2.017.605
Copias (3 Copias de 50)	150	\$3.700,00	\$555.000
IVA Gastos actos de compraventa y Copias (19%)	1	19%	\$489.795
Recaudos a terceros		0,034 SMLMV	\$46.400
<b>Total Gastos de Escrituración</b>			<b>\$3.107.800</b>
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Registro	1	7,5x1.000	\$4.994.790
Certificado de Tradición y Libertad	1	\$16.300,00	\$16.300
Gastos de sistematización 2%		2%	\$99.896
<b>Total Gastos Registro</b>			<b>\$5.110.986</b>
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Beneficencia (1%)	1	1%	\$6.659.721
Costos administrativos (Boleta)	1	\$20.600,00	\$20.600
<b>Total Gastos Beneficencia</b>			<b>\$6.680.107</b>
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$14.899.107</b>

Fuente: Cálculos realizados conforme a consultas notariales y tarifas establecidas en la Resolución 2854/2018, Resolución 691/ 2019 y Resolución 1002/ 2019.

**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.

**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 691 de 2019): 1. Para cuantías iguales o inferiores a \$170.300 se establece un monto de \$20.200. 2. A las sumas que exceden el valor antes señalado (es decir, valor comercial del inmueble menos \$170.300), 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.



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede  
Administrativa Calle 26 31-53. Torre Beneficencia Piso 3, Bogotá, D.C. Tel.  
740 1515 - 740 1533

@EiCundinamarca @CundinamarcaGov  
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

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

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.

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

### 1.3. CÁLCULOS GASTOS DESCONEXIÓN 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	Desconexión energía – No Residencial	1	\$191.819,00	\$191.819,00
<b>TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS</b>				<b>\$191.819,00</b>

**Fuente:** Consulta a entidades prestadoras de los servicios públicos.

### 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.

ÍTEM	VALOR IMPUESTO	TRIMESTRE AÑO	VALOR A RECONOCER (0 %)	SUBTOTAL
Impuesto Predial	\$815.000	4	\$0	\$0
<b>TOTAL GASTOS IMPUESTO PREDIAL</b>				<b>\$0</b>

**Fuente:** Factura de cobro No. 5596703 del impuesto predial unificado, periodo facturado 2019.

### 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:** En el inmueble no se requiere de este concepto al tratarse de adquisición total.



**CUNDINAMARCA**  
"EL DORADO"  
EXCELENCIA

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sude  
Administrativa Calle 26 51-53 Torre Beneficencia Piso 3, Bogotá, D.C. Tel.  
748 15 35 - 749 15 30

Facebook: @ElCundinamarca  
Twitter: @CundinamarcaGov  
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

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

**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 local comercial para taller de reparación y reconstrucción de maquinaria. Fuente: Contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre EUCLIDES ZAMBRANO en su calidad de arrendatario y PEDRO PABLO RAMIREZ FLOREZ en su calidad de arrendador, el día 01 de enero de 2014.	\$3.221.020,00	6	\$19.326.120,00
Arrendamiento de local comercial para venta de lubricantes y filtros para maquinaria en general. Fuente: Contrato de arrendamiento de local comercial, celebrado entre WILLIAM ALEXANDER SANCHEZ PRIETO en su calidad de arrendatario y PEDRO PABLO RAMIREZ FLOREZ en su calidad de arrendador, el día 01 de enero de 2018.	\$1.452.000,00	6	\$8.712.000,00
<b>SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES</b>			<b>\$28.038.120,00</b>
EGRESOS			
DESCRIPCIÓN	VALOR DIARIO	N° DÍAS	SUBTOTAL
Impuesto predial.	\$2.261,00	180	\$406.980,00
<b>SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES</b>			<b>\$406.980,00</b>
<b>TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA</b>			<b>\$27.631.140,00</b>

**Fuente:** Factura de cobro No. 5596703 del impuesto predial unificado, periodo facturado 2019 y contratos de arrendamiento.



**CUNDINAMARCA**  
"EL DORADO"  
CUNDINAMARCA

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 51-53 Torre Beneficencia Piso 5 Bogotá, D.C. Tel. 740 15 35 - 740 15 30

Facebook: @Cundinamarca  
Twitter: @Cundinamarca60b  
www.inmobiliariacundinamarca60b.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.



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sode  
Administrativa Calle 26 51-53 Torre Beneficencia Piso 3 Bogotá, D.C. Tel.  
749 15 35 • 749 15 39

📍@EICundinamarca 📍@CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)



Tabla de Precios Comercial Contorno Sur

DT	TPO	UBO DE ORIGEN	SECTOR	DIRECCION SECTOR	TIPO DE BIEN	DIR	DESCRIPCION DEL BIEN	TOPE DE SUPERFICIE	VALOR DE REFERENCIA	VALOR DE REFERENCIA	VALOR DE REFERENCIA	VALOR DE REFERENCIA
1	CALLE DOMINGO AL	CAMPO	CARLOS TORRES	AUTOPISTA DEL SUR COTACALLI 28	RECIBIMOS AJUDA DE BOMBE	ERG	PARCELA DE 1200 M <sup>2</sup> CON BOCANA, CUBIERTA Y ALCOBAS 3 BARRAS 2 COCINAS PARA DOPLOTES POR COMERCIALIZAR UN SALON Y TERRAZA 4 BARRAS Y 14 AGUAS CALIENTES	84.20	\$ 1.200.000,000	10,00%	\$ 1.320.000,000	\$ 1.320.000,000
2	CASA DOMINGO AL	CAMPO		HR 4 - 1208	SAR HERRANDEZ SANCHEZ	URB	CONDICION DE CUATRO PUEBLOS UNIVIERNAVAL DON LOCAL COMIENZA ACTUAL DE 6 MILLONES PESOS SUPERIORES DE PUEBLOS COMERCIALES	215.00	\$ 1.300.000,000	4,50%	\$ 1.369.500,000	\$ 2.038.000
4	CASA DOMINGO AL	CAMPO	LA AMISTAD	INDUSTRIA AUTOPISTA DEL SUR COTACALLI 28	DEPARTAMENTO LOCAL	MIO	CASA DE DOS PISOS EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION BUENA CON DOS LOCALS DE COMERCIALIZAR Y AMBIENTADO	415.00	\$ 1.800.000,000	11,00%	\$ 2.000.000,000	\$ 2.440.000
TOTAL												
DEPARTAMENTO LOCAL												
COMERCIALIZAR DE COMERCIALIZAR												
\$ 2.038.000												
\$ 2.440.000												
\$ 2.440.000												
\$ 2.440.000												









Origenativo	Actividad	Cantidad	Unidad	Moneda	Valor Referencial	Valor	Valor Referencial	Unidad	Valor
13	<b>CARPINTERIA</b>								
	3000 CERRAJES METALICOS	200 un		\$ 134,240	\$ 368,345	\$ 0	\$ 266,680	73	1,672,355,533
	3000 INSTALACION CARPINTERIA METALICA	400 m2		\$ 30,601	\$ 4,285	\$ 26,316	\$ 103,720	-23	
	3000 MANTENIMIENTO CARPINTERIA METALICA	400 m2		\$ 134,240	\$ 134,240	\$ 48,028	\$ 862,500	181	
	3005 PUERTA PRINCIPAL DE LA CASA CALIENTE II	400 m2		\$ 226,184	\$ 50,070	\$ 68,304	\$ 602,776	181	
	3005 VENTANERA EN ALUMINIO	300 m2		\$ 60,128	\$ 60,120	\$ 0	\$ 266,380	86	
14	<b>ESTRUCTURAS</b>								
	3000 ESTRUCO DE BLOQUE	124 m2		\$ 47,662	\$ 47,662	\$ 0	\$ 11,486	180	
	3000 MURDO CEMENTO REFORZADO	300 m2		\$ 30,400	\$ 30,400	\$ 0	\$ 7,200	180	
15	<b>PAVIMENTACION</b>								
	3011 PAVIMENTO DE CEMENTO	65,30 m2		10,671	\$ 1,066	\$ 4,815	\$ 240,277	281	449,577,220
16	<b>OTROS</b>								
	3000 CONDUCCION FIBRA OPTICA EN UN PROYECTO	200 un		\$ 84,621	\$ 84,621	\$ 0	\$ 162,500	180	
	3006 CONDUCCION PARA PUESTOS DE BOMBAS	100 un		\$ 31,036	\$ 31,036	\$ 0	\$ 7,020	180	
	3007 INSTALACION DE CORROSION EXTERNA	200 un		\$ 30,086	\$ 30,086	\$ 0	\$ 7,518	81	
	3008 INSTALACION DE CORROSION INTERNA	100 un		\$ 30,086	\$ 30,086	\$ 0	\$ 26,080	81	
18	<b>ARTICULO ELEMENTAL METEOROLOGICO PERMANENTE</b>								
	3000 RECORRIDO GENERAL	3632 m2		\$ 1,896	\$ 0	\$ 7,228	\$ 46,644	44	
	3006 MANTENIMIENTO PREVENTIVO	200 m2		\$ 406,621	\$ 406,621	\$ 0	\$ 98,240	44	
	3008 REFINO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO	563 m2		\$ 83,685	\$ 47,020	\$ 20,261	\$ 280,268	218	



**PRESUPUESTO C1**

60-50030000

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-2-038 POR EL METODO DE REPOSICIÓN			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 2.640.646,48	18,12%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 9.834.264,81	67,49%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAESTRÍA Y PAÑETES	\$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRAULICAS	\$ -	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	\$ 2.097.453,32	14,35%
Valor total costo directo		\$ 14.572.364,62	
Valor metro costo directo		\$ 80.804,96	
Valor metro costo indirecto		\$ -	0%
<b>Valor metro costo directo + indirecto</b>		<b>\$ 80.804,95</b>	<b>100,00%</b>



## PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-2-038 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 723.784,60	4,23%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 3.124.630,64	18,26%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PANETES	\$ 12.582.777,90	73,52%
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	\$ 684.710,49	4,00%
Valor total costo directo		\$ 17.115.903,63	
Valor metro costo directo		\$ 134.717,86	
Valor metro costo indirecto		\$ 0%	
<b>Valor metro costo directo + indirecto</b>		<b>\$ 134.717,86</b>	<b>100,00%</b>

**PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-2-388 POR EL METODO DE REPOSICION**

Categorías	Actividad	Cantidad	Unidad	Detalle	Materiales (q/m3)	Marcos de Oros	Valor	Valor = q/m3 * S	Indice	OTAS RUBRO A 1.00
1	1.01 MANTENIMIENTO DE OBRAS							231,704.00		
1.01	1.01.01 REPARACION DE OBRAS									
1.01.01	1.01.01.01 REPARACION DE OBRAS									
1.01.01.01	1.01.01.01.01 REPARACION DE OBRAS	38.55	m2	\$ 12.16	\$ 30.033	\$ 1.084	\$ 466.528			399 + 1864.3
1.01.01.01	1.01.01.01.02 REPARACION DE OBRAS	38.55	m2	\$ 4.157	\$ 2.420	\$ 1.737	\$ 160.045			254
1.01.01.01	1.01.01.01.03 REPARACION DE OBRAS	38.55	m2	\$ 2.225	\$ 2.179	\$ 3.247	\$ 87.213			360
2	2.01 OBRAS DE OBRAS Y OBRAS DE OBRAS							3,124,620.00		
2.01	2.01.01 OBRAS DE OBRAS Y OBRAS DE OBRAS									
2.01.01	2.01.01.01 OBRAS DE OBRAS Y OBRAS DE OBRAS	332.78	m3	\$ 2.270	\$ 2.270	\$ 0	\$ 871.221			85
2.01.01.01	2.01.01.01.01 OBRAS DE OBRAS Y OBRAS DE OBRAS	241	m3	\$ 120.420	\$ 442.571	\$ 184.257	\$ 1,508,304			195 + 1.000 + 1
2.01.01.01.01	2.01.01.01.01.01 OBRAS DE OBRAS Y OBRAS DE OBRAS	207	m3	\$ 877.724	\$ 287.174	\$ 0	\$ 748,506			249
3	3.01 OBRAS DE OBRAS Y OBRAS DE OBRAS							12,582,777.00		
3.01	3.01.01 OBRAS DE OBRAS Y OBRAS DE OBRAS									
3.01.01	3.01.01.01 OBRAS DE OBRAS Y OBRAS DE OBRAS	12.75	m2	\$ 93.033	\$ 77.267	\$ 21.711	\$ 12,582,778			68
3.01.01.01	3.01.01.01.01 OBRAS DE OBRAS Y OBRAS DE OBRAS	38.09	m2	\$ 7.000	\$ 0	\$ 1,008	\$ 307,920			227
3.01.01.01.01	3.01.01.01.01.01 OBRAS DE OBRAS Y OBRAS DE OBRAS	121	m2	\$ 121,000	\$ 1,711,000	\$ 0	\$ 262,910			
3.01.01.01.01.01	3.01.01.01.01.01.01 OBRAS DE OBRAS Y OBRAS DE OBRAS	6.29	m2	\$ 81,087	\$ 47,028	\$ 12,061	\$ 17,272			318

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 249.656,33	25,37%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 403.116,56	40,98%
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	\$ 78.457,74	7,97%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 252.902,05	25,70%
Valor total costo directo		\$ 984.132,68	
Valor metro costo directo		\$ 82.457,70	
Valor metro costo indirecto	0%	\$ -	
<b>Valor metro costo directo + indirecto</b>		<b>\$ 82.457,70</b>	<b>100,00%</b>



PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-2-038 POR EL METODO DE REPOSICIÓN			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 11.463,50	0,26%
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 AJIRE 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	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 3.176.848,16	71,36%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCCO	\$ 618.248,02	18,38%
16,00	CERRAJERÍA	\$ 84.609,00	1,90%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 360.757,01	8,10%
Valor total costo directo		\$ 4.451.923,69	
Valor metro costo directo		\$ 4.451.923,69	
Valor metro costo indirecto		\$ -	0%
<b>Valor metro costo directo + indirecto</b>		<b>\$ 4.451.923,69</b>	<b>100,00%</b>

**PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-2-038 POR EL METODO DE REPOSICIÓN**

Código	Descripción	Actividad	Cantidad	Unidad	Valor de Obra	Materiales	Mano de Obra	Valor	Valor Liquidado	TÉRMINO D.E.	CONTRATO D.E.
1	REPOSICIÓN DE OBRA								\$ 11,463,13		
1.1	REPOSICIÓN DE OBRA		4,54 m <sup>2</sup>		\$ 2,605		\$ 2,30	\$ 13,684			
1.1.1	REPOSICIÓN DE OBRA	CONSTRUCIÓN DE MUEBLES							\$ 3,013,348.76		
1.1.1.1	REPOSICIÓN DE OBRA	33.01 RECALZOS DE CIMENTACIÓN METÁLICA	10.71 m <sup>2</sup>		\$ 4,860		\$ 2,622.07	\$ 5,322.707			
1.1.1.1.1	REPOSICIÓN DE OBRA	33.01 RECALZOS DE CIMENTACIÓN METÁLICA	1.08 m <sup>2</sup>		\$ 124,371		\$ 174,734	\$ 194,377			
1.1.1.1.2	REPOSICIÓN DE OBRA	33.01 RECALZOS DE CIMENTACIÓN METÁLICA	10.63 m <sup>2</sup>		\$ 1,735.64		\$ 1,447.34	\$ 2,272.924			
1.1.1.2	REPOSICIÓN DE OBRA	33.02 RECALZOS DE CIMENTACIÓN METÁLICA							\$ 117,324.02		
1.1.1.2.1	REPOSICIÓN DE OBRA	33.02 RECALZOS DE CIMENTACIÓN METÁLICA	20.42 m <sup>2</sup>		\$ 13,384		\$ 10,326	\$ 26,621.4			
1.1.1.2.2	REPOSICIÓN DE OBRA	33.02 RECALZOS DE CIMENTACIÓN METÁLICA	20.42 m <sup>2</sup>		\$ 13,680		\$ 12,375	\$ 47,532			
1.1.2	REPOSICIÓN DE OBRA	CONSTRUCCIÓN DE MUEBLES							\$ 34,823		
1.1.2.1	REPOSICIÓN DE OBRA	33.01 RECALZOS DE CIMENTACIÓN METÁLICA	1.08 m <sup>2</sup>		\$ 1,585		\$ 1,585	\$ 1,585			
1.1.2.2	REPOSICIÓN DE OBRA	33.02 RECALZOS DE CIMENTACIÓN METÁLICA	0.25 m <sup>2</sup>		\$ 171,190		\$ 0	\$ 171,190			
1.1.2.3	REPOSICIÓN DE OBRA	33.03 RECALZOS DE CIMENTACIÓN METÁLICA	0.15 m <sup>2</sup>		\$ 1,600		\$ 172,061	\$ 173,661			
1.2	REPOSICIÓN DE OBRA	REPOSICIÓN DE OBRA							\$ 17,228		
1.2.1	REPOSICIÓN DE OBRA	REPOSICIÓN DE OBRA							\$ 32,208		
1.2.2	REPOSICIÓN DE OBRA	REPOSICIÓN DE OBRA							\$ 16,200		

### PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-2-038 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 234.395,75	3,30%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAESTRÍA Y PAÑETES	\$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRAULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ 5.302.820,92	74,56%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 300.465,00	4,22%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ 1.146,36	0,02%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 1.273.320,03	17,90%
Valor total costo directo		\$ 7.112.148,06	
Valor metro costo directo		\$ 76.614,76	
Valor metro costo indirecto		\$ 7.661,48	10%
<b>Valor metro costo directo + indirecto</b>		<b>\$ 84.276,23</b>	<b>100,00%</b>



## PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-2-038 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 4.105.700,85	86,39%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAPOSTERÍA 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	\$ -	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	\$ 132.229,50	2,78%
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERÍA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 514.418,99	10,82%
Valor total costo directo		\$ 4.752.349,34	
Valor metro costo directo		\$ 135.048,29	
Valor metro costo indirecto		\$ -	0%
<b>Valor metro costo directo + indirecto</b>		<b>\$ 135.048,29</b>	<b>100,00%</b>

PRESUPUESTO DE OBRAS PARA TM-2-038 POR EL METODO DE REPOSICION.

Concepto	Actividad	Cantidad	Unidad	Materiales y Equipo	Mano de obra	Valor	Valor Equivalente	Índice	CONSTRUCCION
1	1.01 CERRAMIENTO MALLA ESQUADRA	15.15 m2		\$ 115.980	\$ 88.376	\$ 1.28.812	\$ 4.281.688	185	CONSTRUCCION 1.58
	1.11 REPLANTEO	0.51 m2		\$ 2.525	\$ 2.176	\$ 347	\$ 24.013	188	
10	10.01 ACERQUE EN TUBERIAS Y CLOACAS ENTERRADAS	15.45 m		\$ 1.765	\$ 1.765	\$ 0	\$ 27.868	57	
	10.07 OBRAS DE TUBERIAS Y CLOACAS ENTERRADAS	18.55 m		\$ 1.652	\$ 1.652	\$ 0	\$ 304.622	87	
10	10.02 REBOZADO GENERAL	0.51 m2		\$ 7.978	\$ 0	\$ 7.978	\$ 16.021	207	
	10.03 REBOZADO + PREGES ACORNE	0.25 m2		\$ 1.311.880	\$ 1.311.880	\$ 0	\$ 627.565	69	
	10.04 RETIRO SOBANTES TIERRA (DESCAMAROS)	0.15 m3		\$ 60.087	\$ 47.206	\$ 27.081	\$ 10.363	118	



Fachada Calle 18



Fachada Carrera 5 (Corredor Férreo).



Vista general Carrera 5 (Corredor Férreo).



Fachada Carrera 4 (Autopista Sur).



Vista general Carrera 5 (Corredor Férreo).



Local Comercial #1. Piso 1.





**M1: Afirmado.**



**M2: Muro Perimetral.**



**M3: Antepecho**



**M4: Portón.**



**M5: Enramada.**



**M6: Cerramiento.**