

**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-3M-111
No. AVALÚO EIC: 82.**



FICHA PREDIAL:
TM-3M-111

PROPIETARIOS:
HECTOR GERMAN RAMIREZ VASQUEZ 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. 06 DE NOVIEMBRE 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	8
IV.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	11
V.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO	16
VI.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	17
VII.	COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES	20
VIII.	METODOLOGÍA DEL AVALÚO	22
IX.	AVALÚO COMERCIAL	31



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

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO

Empresa Férrea Regional SAS.

1.2. FECHA DE LA VISITA Y COMITÉ DE AVALÚO

Inspección técnica: 21 de mayo de 2020.

Comité de Avalúos EIC: 06 de noviembre de 2020.

1.3. FECHA DEL INFORME

06 de noviembre de 2020.

1.4. TIPO DE INMUEBLE

Lote de terreno y las construcciones que sobre este se edificaron, con uso comercial.

1.5. DIRECCIÓN o NOMBRE

CL 7 3 40 Lo 2

1.6. ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA

ABSC. INICIAL: K+230,34 GNorte

ABSC. FINAL: K+328,14 GNorte

1.7. UBICACIÓN Y ACCESOS

El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra localizado en zona central del Municipio de Soacha, en el Barrio El Altico, Jurisdicción de la Comuna 06 San Humberto. Concretamente, el inmueble se localiza a 33 metros del costado oriental de la calle 7, entre la Autopista Sur (Carrera 4) y Calle 3.



FUENTE: Cartografía IGAC, 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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

1.8. PAÍS

Colombia.

1.9. DEPARTAMENTO

Cundinamarca.

1.10. MUNICIPIO

Soacha.

1.11. COMUNA

Comuna 6 San Humberto.

1.12. SECTOR

Sur-Occidental.

1.13. BARRIO

El Altico.

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.



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 051-97991 emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, de fecha 28 de marzo de 2020.
- Escritura Pública 3063 de 2008 de la Notaría 1 de Bogotá, Escritura Pública 1353 de 2010 de la Notaría 61 de Bogotá, Escritura Pública 2866 del 2009 de la notaría 34 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-3M-111 de fecha 26 de marzo de 2020.
- Estudio de títulos de fecha 17 de marzo 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 termino de caducidad



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

Nombre	Identificación	Participación
JORGE RAMIREZ URIBE	3176704	14,2859
ENRIQUE RAMÍREZ VÁSQUEZ	3175250	17,8571
GLADYS ROSA RAMÍREZ VASQUEZ	20938195	17,8571
GLORIA STELLA RAMÍREZ VÁSQUEZ	20937688	17,8571
HECTOR GERMÁN RAMÍREZ VÁSQUEZ	390787	17,8571
JORGE HERNAN RAMÍREZ HERNÁNDEZ	79284510	4,7619
LIBIA MARIA RAMÍREZ HERNÁNDEZ	52415561	4,7619
SANDRA PATRICIA RAMÍREZ HERNÁNDEZ	39661080	4,7619

2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN

1. Jorge Ramírez Uribe adquiere su derecho de cuota en la Restitución de fiducia mercantil a través de la Escritura Pública 3063 de 2008 de la Notaría 1 de Bogotá.

2. Enrique Ramírez Vásquez; Gladys Rosa Ramírez Vásquez; Gloria Stella Ramírez Vásquez; Héctor Germán Ramírez Vásquez, adquirieron así:

- Cada uno una 1/7 parte en la Restitución de fiducia mercantil a través de la Escritura Pública 3063 de 2008 de la Notaría 1 de Bogotá:
- Cada uno 1.75% de 1/7 parte mediante adjudicación en la sucesión del derecho de cuota de LUIS ALFONSO RAMÍREZ VÁSQUEZ mediante escritura pública 1353 de 2010 de la Notaría 61 de Bogotá.

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 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.inmobiliariacundinamarca.gov.co

3. Jorge Hernán Ramírez Vásquez; Libia María Ramírez Vásquez; Sandra Patricia Ramírez Vásquez, lo adquirieron mediante adjudicación en sucesión del derecho de cuota de JORGE HERNANDO RAMÍREZ VÁSQUEZ, a través de la Escritura Pública 2866 del 2009 de la notaría 34 de Bogotá.

2.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA E IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
CL 7 3 40 Lo 2	051 – 97991	257540102000000660002000000000

2.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS

Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.



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

III. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

NORTE: Transversal 5.
SUR: Carrera 3.
ORIENTE: Calle 7.
OCCIDENTE: Carrera 3.

3.2. BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES AL SECTOR

NORTE: Barrio San Martín.
SUR: Barrio La Florida.
ORIENTE: Barrio España.
OCCIDENTE: Barrio El Topacio.

3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El inmueble objeto de avalúo hace parte integral del Municipio de Soacha, en el Barrio El Altico, Jurisdicción de la Comuna 6 San Humberto. 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:

- Centro Comercial Mercurio.
- Centro Comercial Unisur.
- Centro Comercial Gran Plaza Soacha.
- Universidad de Cundinamarca.



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

- 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.

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.



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

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:

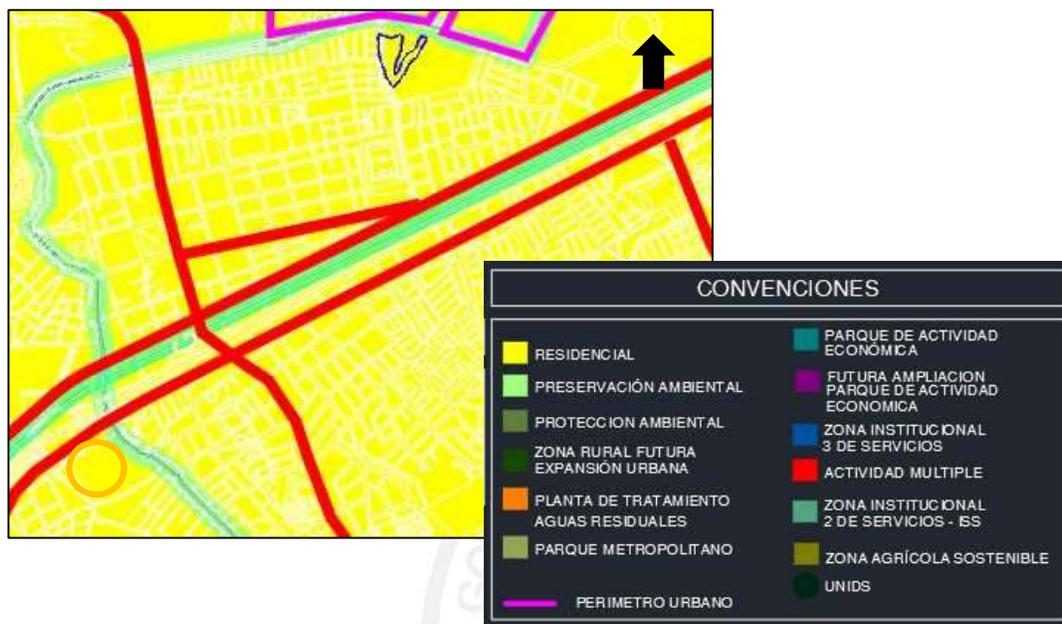
Suroccidental.

ÁREA DE ACTIVIDAD:

Zona Residencial y área de protección.

TRATAMIENTO:

Renovación Urbana.



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

Artículo 170. DETERMINACIÓN DE ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS

170.1 Área de Actividad Residencial: Son aquellas áreas cuyas construcciones están destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes de la ciudad. Se clasifica en densidad baja, media, alta y especial vivienda de interés social, a desarrollarse en unifamiliar, bifamiliar, o multifamiliar de acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla esta actividad.



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) [@CundinamarcaGob](https://twitter.com/CundinamarcaGob)
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

Artículo 291 SECCIÓN 2: ÁREA PARA DESARROLLO HABITACIONAL. DEFINICIÓN.

Las áreas para desarrollo habitacional, son las determinadas para satisfacer las necesidades de vivienda de estratos tres (3) en adelante, generadas por el crecimiento de la población, en esta área se reducen ostensiblemente los usos impactantes, para permitir un mejor hábitat especializado en vivienda.

ARTÍCULO 292 USOS

Los usos determinados para las edificaciones de desarrollo habitacional son los siguientes:

Principal:

- Vivienda
- Institucional tipo 1
- Comercio tipo 1

Restringidos

- Comercio tipo 2 y 3
- Industria tipo 1 y 2

El anterior uso restringido se permite siempre y cuando mitigue sus impactos ambientales y urbanos.

Prohibidos

- Los no mencionados

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  @CundinamarcaGob
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

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGob](#)
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.

Por lo anterior, atendiendo que ni en el predio ni en los predios aledaños se ha efectuado proceso alguno de urbanismo, este ha de analizarse como un predio bruto (predio que no ha surtido el proceso de urbanización).

Artículo 258. ÁREAS DE PROTECCIÓN. Las áreas de protección del sistema hídrico son de uso público, contiguas a la de la ronda técnica, necesarias para la preservación y manejo ecológico de los recursos hídricos. Se define como distancia mínima así: Río Bogotá 270 mts, río Soacha 30 mts. Humedales Neuta, Tierra Blanca y Maiporé 30 mts, y embalse de Terreros 30 mts.

Artículo 260 USOS En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos: - Forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico. - Recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las cadenas ecológicas. - Tratamiento de aguas residuales, comprendiendo las construcciones, instalaciones, y toda la infraestructura requerida para los procesos de tratamiento, las actividades propias de las tecnologías



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

que se utilicen, y el manejo de los productos y residuos resultantes de las operaciones que se realice. En general las actividades que propendan por la descontaminación de los cuerpos de agua.

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 Residencial y área de protección, 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 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	4.630,04 m ²
ÁREA REQUERIDA	4.630,04 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	0,00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	4.630,04 m²

Fuente: Ficha predial TM-3M-111

5.2. LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA

POR EL NORTE: En extensión de ciento veinticuatro metros con sesenta y un centímetros (124,61 m), con propiedad de Benjamín Bogotá Cubillos y otros.

POR EL ORIENTE: En extensión de cuarenta y dos metros con cincuenta y cinco centímetros (42,55 m), con propiedad de la U.C.N. Sociedad Fiduciaria S.A.

POR EL SUR: En extensión de ciento veintiocho metros con setenta y nueve centímetros (128,79 m), con propiedad de la U.C.N. Sociedad Fiduciaria S.A.

POR EL OCCIDENTE: En extensión de treinta y cinco metros con sesenta y seis centímetros (35,66 m), con propiedad de la U.C.N. Sociedad Fiduciaria S.A.

Fuente: Ficha predial TM-3M-111

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 no cuenta con frente sobre alguna vía pública, su acceso se presenta a través del predio identificado con número predial 25754010200000066017800000000.

Fuente: Ficha predial TM-3M-111



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.inmobiliariacundinamarcaquesa.gov.co

VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Sobre el terreno objeto de estudio, se encuentran tres edificaciones de un nivel, desarrolladas para el uso comercial.

6.1. CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCIONES

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
C1	CONSTRUCCION DE UN PISO	90,25	m ²
C2	CONSTRUCCION DE UN PISO	11,55	m ²
C3	CONSTRUCCION DE UN PISO	4,30	m ²

Fuente: Ficha predial TM-3M-111

6.2. CUADRO DE ÁREAS ANEXOS O MEJORAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
M1	CERRAMIENTO	182,68	m ²
M2	PORTADA EN TABLEROS METALICOS	1,00	Und
M3	ENRAMADA CON ESTRUCTURA EN MADERA	431,06	m ²
M4	ENRAMADA CON ESTRUCTURA EN MADERA	21,76	m ²
M5	ENRAMADA CON ESTRUCTURA EN MADERA	142,33	m ²
M6	ADECUACION EN TIERRA PISADA	4.028,48	m ²
M7	ENRAMADA CON ESTRUCTURA EN MADERA	125,53	m ²

Fuente: Ficha predial TM-3M-111

6.3. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

6.3.1. CONSTRUCCIÓN 1

Conformado por construcción de un piso. Estructura en mampostería. Fachada principalmente en bloque con recubrimiento en pañete y pintura. Cubierta en teja de zinc soportada sobre estructura de madera. Puertas y ventanas principalmente metálica. Un baño con pisos en concreto a la vista, muros con recubrimiento en pañeta y pintura, aparatos sanitarios sencillos. Cocina con pisos en concreto a la vista y muros en bloque con recubrimiento en pañete y pintura, adicionalmente cuenta con un mesón en madera de dimensiones Long= 1,2m, ancho= 0,80m, soportado sobre muros laterales en bloque con pañete y pintura con altura= 0,90m. Pisos en concreto a la vista. Cieloraso en listón de madera a la vista. Adicionalmente cuenta con dos mesones; un mesón



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

con lavaplatos en acero inoxidable y dimensiones Long=1,20m. Y ancho 0,60m, soportado sobre muro en ladrillo a la vista a una altura = 0,90m, y un mesón con lavaplatos en acero inoxidable y dimensiones Long=1,60m. Y ancho 0,60m, soportado sobre muro en ladrillo a la vista a una altura = 0,90m. Distribución: piso 1- sala + comedor + cocina + baño + zona de ropas + una alcoba + local+ acceso local restaurante.

6.3.2. CONSTRUCCIÓN 2

Construcción de un piso, estructura en hormigón prefabricado con perfiles metalicos. Fachada en muros de hormigón a la vista. Cubierta en teja de fibrocemento soportada sobre cerchas metalicas. Pisos en concreto a la vista. No cuenta con baño ni cocina. Distribución: piso 1 - 2 cuartos.

6.3.3. CONSTRUCCIÓN 3

Construcción de un piso. Estructura en mamposteria. Fachada en bloque a la vista. Cubierta en teja de zinc soportada en cercha de madera. No presenta cocina ni baño. Pisos en concreto a la vista. Distribución: piso 1 - deposito.

6.4. DESCRIPCIÓN DE LOS ANEXOS O MEJORAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LOS ANEXOS O MEJORAS	CANTIDAD	UNIDAD
M1	CERRAMIENTO PRINCIPALMENTE EN TEJA DE ZINC SOPORTADO EN POSTES DE MADERA. DIMENSIONES LONG= 91,34 m Y ALTO = 2,00 m	182,68	m ²
M2	PORTADA EN TABLEROS METALICOS CON DIMENSIONES LONG = 6,21 m Y ALTO = 2,20 m, ANCLADA A PERFILERIA TUBULAR	1,00	Und
M3	ENRAMADA CON ESTRUCTURA EN MADERA, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC. CERRAMIENTO LATERAL EN LAMINA METALICA. PISO EN TIERRA PISADA	431,06	m ²
M4	ENRAMADA CON ESTRUCTURA EN MADERA Y CUBIERTA EN TEJA DE ZINC. PISO EN TIERRA PISADA.	21,76	m ²
M5	ENRAMADA CON ESTRUCTURA EN MADERA Y CUBIERTA EN TEJA DE ZINC. PISO EN TIERRA PISADA.	142,33	m ²
M6	ADECUACIÓN VEHICULAR EN TIERRA PISADA	4.028,48	m ²
M7	ENRAMADA CON ESTRUCTURA EN MADERA Y CUBIERTA EN TEJA DE ZINC. MUROS LATERALES EN LAMINA METALICA. PISO EN TIERRA PISADA..	125,53	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

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble cuenta con los siguientes servicios públicos instalados:

- Energía eléctrica : 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 central del Municipio de Soacha, en el Barrio El Altico, sector suroccidental, Jurisdicción de la Comuna 6 San Humberto.
- 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 y la Calle 7 (Diagonal 6), 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 Residencial y área de protección, con tratamiento de Renovación Urbana, contando con una afectación de Área de Protección del Río Soacha. Se debe resaltar que aun cuando el predio en estudio se



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

encuentra al interior del tratamiento de renovación urbana, dada su cabida superficial y el no contar con licencias de urbanismo ejecutoriadas para su desarrollo, el predio se encuentra obligado a la entrega de Cesiones Tipo A, por lo cual este 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 medianera del predio materia de estudio.
- El predio objeto de estudio no cuenta con frente directo sobre vía pública, sin embargo su acceso se presenta desde la Calle 7 a través del predio identificado con número predial 257540102000000660178000000000.
- Las características particulares de las construcciones que se encuentran edificadas sobre el lote objeto de estudio, las cuales fueron edificadas hace aproximadamente diez y veinte años, desarrollada para uso comercial.
- 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  @CundinamarcaGov
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 mercado.

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).

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 las mejoras efectuadas al interior del inmueble, 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 y Fase III de Transmilenio, por consiguiente, para dar



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

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.

SUELO DESARROLLABLE.

Corresponde a la fracción de terreno que no se encuentra dentro de la afectación por suelo protegido (Área de Protección).

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.

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.



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 tal medida, discriminando las ofertas internas, se obtiene que el valor del suelo en la zona interna es de aproximadamente \$1.100.000/m².

Por lo tanto, para el sector de localización, se establece un valor de **\$1.100.000/m²** de terreno útil.

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: \$1.100.000. 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 **\$506.000/m²**.



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

SUELO DE PROTECCIÓN (ÁREA DE PROTECCIÓN)

En cuanto a la fracción de terreno que se encuentra al interior de suelo protegido, es necesario indicar que no se cuenta con ofertas recientes y/o directas de predios urbanos en suelo protección, por lo cual para su determinación se efectúan los siguientes análisis de valor:

Se consultaron ofertas de inmuebles en suelo protegido adquiridos en la zona o en sectores aledaños al municipio, en donde se pudo contar con los precios de adquisición de inmuebles ubicados en Ronda Hidráulica y Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Bogotá, predios Adquiridos por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR en el año 2010 (Ver anexo predios CAR Río Bogotá), en donde se puede establecer que el valor más cercano a la zona de estudio correspondería a las compras efectuadas en la zona de Bosa (Bogotá) por un valor de \$16.500/m², valor asociado a suelos rurales.

En tal medida, se procedió a efectuar otro análisis de valor, a partir de la tesis que el valor del suelo protegido está asociado a la renta absoluta urbana la cual presenta como valor de referencia la renta total rural. Por tanto, se tendría bajo esta teoría que, el valor de un suelo de protección urbano debe ser como mínimo el valor de suelo rural agropecuario más cercano o inmediato.

De tal manera, se consultaron ofertas de predios en suelo rural agropecuario ubicados en Bogotá y la sabana, resultando un total de 34 datos, los cuales se encuentran consignados en la tabla de mercado de predios rurales y presentan un promedio general de \$63.574/m², valor que no es asignable en este primer análisis, toda vez que los datos con los que se calcula el valor promedio presentan una alta dispersión (superior al 7.5%). De una depuración de extremos y considerando la tendencia que muestran los datos de la investigación al valor promedio antes anotado y teniendo como referencia una mediana de \$59.715/M2 (para los 34 datos), se seleccionaron los datos con valores por m² cercanos a este valor medio, descartando tanto valores altos como bajos, con el fin de disminuir la dispersión y buscar reducir el coeficiente de variación inicialmente mencionado (que superaba el 7.5%). Así las cosas, se hace un análisis para los siguientes datos

La selección arrojó un total de trece datos y el resumen es el siguiente:

DATO	TIPO	MUNICIPIO	ÁREA TERRENO METROS	VALOR METRO CUADRADO
55	FINCA	MOSQUERA	70.400,00	\$ 42.259
92	FINCA	TENJO	20.000,00	\$ 42.375
87	LOTE	SOPÓ	31.200,00	\$ 43.269



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

DATO	TIPO	MUNICIPIO	ÁREA TERRENO METROS	VALOR METRO CUADRADO
51	LOTE	FUNZA	43.385,00	\$ 44.548
80	FINCA	TENJO	34.300,00	\$ 45.041
88	LOTE	TABIO	7.974,00	\$ 46.902
106	FINCA	SOPÓ	51.200,00	\$ 48.896
			PROMEDIO	\$ 44.756
			DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 2.449
			COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5%
			LÍMITE INFERIOR	\$ 42.307
			LÍMITE SUPERIOR	\$ 47.205

Teniendo en cuenta la dispersión de los valores de la tabla anterior, el resultado de la estadística se considera aceptable dentro de los términos establecidos por la Resolución 620 de 2008, respecto a que, cuando se calcule un valor promedio y este se acoja para la definición del valor del bien, el coeficiente de variación de los datos utilizados debe ser inferior al 7,5%.

De otra parte, observando que el coeficiente de asimetría es positivo y que el predio del cual hace parte la fracción de terreno objeto de avalúo se ubica al interior del Suelo Urbano del Municipio de Soacha, se adopta para el valor del terreno la tendencia al límite superior de la estadística \$47.205/m² valor que se adopta como valor metro cuadrado de suelo protegido.

De tal manera, los valores de suelo para cada zona normativa se establecen así:

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
	TERRENO AREA DE PROTECCION RIO SOACHA	636,69	m ²	\$ 47.205
	TERRENO URBANIZABLE	3.993,35	m ²	\$ 506.000

Por lo tanto, el valor del suelo correspondería a la ponderación de estos valores con lo que se obtiene un valor por metro cuadrado de terreno de \$442.900/m².

PARA EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

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.



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

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:

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

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:



CO-SC-CER 598851



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

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	10	70	14,29%	3,0	24,79%	\$645.313	\$485.362	\$485.000
C2	20	70	28,57%	3,0	33,14%	\$410.802	\$274.652	\$275.000
C3	10	70	14,29%	3,5	38,65%	\$854.215	\$524.101	\$524.000

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%

ÍTEM	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR REPOSICIÓN (\$/UND DE MEDIDA)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/UND DE MEDIDA)	DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL (\$/UND DE MEDIDA)	VALOR ADOPTADO (\$/UND DE MEDIDA)
M1	3,0	\$21.323	\$3.859	18,10%	\$17.463	\$17.000
M2	3,0	\$3.645.697	\$659.871	18,10%	\$2.985.826	\$2.986.000
M3	3,0	\$71.347	\$12.914	18,10%	\$58.433	\$58.000
M4	3,0	\$65.683	\$11.889	18,10%	\$53.794	\$54.000
M5	3,0	\$65.683	\$11.889	18,10%	\$53.794	\$54.000
M6	3,0	\$19.317	\$3.496	18,10%	\$15.820	\$16.000
M7	3,0	\$107.666	\$19.488	18,10%	\$88.178	\$88.000



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

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 **\$442.900/m²** de terreno y para las construcciones y anexos levantadas sobre el mismo los siguientes valores:

Construcciones

C1: \$485.000/m².

C2: \$275.000/m².

C3: \$524.000/m².

Anexos

M1: \$17.000/m².

M2: \$2.986.000/und.

M3: \$58.000/m².

M4: \$54.000/m².

M5: \$54.000/m.

M6: \$16.000/m².

M7: \$88.000/ m².



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

CL 7 3 40 Lo 2. BARRIO EL ALTICO. COMUNA 6 SAN HUMBERTO. SOACHA. SECTOR SUROCCIDENTAL CUNDINAMARCA. COLOMBIA

9.2 FECHA DEL INFORME VALUATORIO

06 de noviembre de 2020.

9.3 CUADRO DE VALUACIÓN (VALOR RAZONABLE)

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
	TERRENO	4.630,04	m ²	\$ 442.900	\$ 2.050.644.716
C1	CONSTRUCCION DE UN PISO	90,25	m ²	\$ 485.000	\$ 43.771.250
C2	CONSTRUCCION DE UN PISO	11,55	m ²	\$ 275.000	\$ 3.176.250
C3	CONSTRUCCION DE UN PISO	4,30	m ²	\$ 524.000	\$ 2.253.200
M1	CERRAMIENTO	182,68	m ²	\$ 17.000	\$ 3.105.560
M2	PORTADA EN TABLEROS METALICOS	1,00	Und	\$ 2.986.000	\$ 2.986.000
M3	ENRAMADA CON ESTRUCTURA EN MADERA	431,06	m ²	\$ 58.000	\$ 25.001.480
M4	ENRAMADA CON ESTRUCTURA EN MADERA	21,76	m ²	\$ 54.000	\$ 1.175.040
M5	ENRAMADA CON ESTRUCTURA EN MADERA	142,33	m ²	\$ 54.000	\$ 7.685.820
M6	ADECUACION EN TIERRA PISADA	4.028,48	m ²	\$ 16.000	\$ 64.455.680
M7	ENRAMADA CON ESTRUCTURA EN MADERA	125,53	m ²	\$ 88.000	\$ 11.046.640
AVALÚO TOTAL					\$ 2.215.301.636

9.4 VALOR EN LETRAS: DOS MIL DOSCIENTOS QUINCE MILLONES TRESCIENTOS UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS 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., 06 de noviembre 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](https://www.facebook.com/EICundinamarca) [@CundinamarcaGov](https://www.instagram.com/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
- MERCADO INMOBILIARIO RURAL SABANA DE BOGOTÁ
- ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS
- 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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

ANEXO LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE

RESOLUCIÓN 898 DE 2014

RESOLUCIÓN 1044 DE 2014

CL 7 3 40 Lo 2. BARRIO EL ALTICO. COMUNA 6 SAN HUMBERTO. SOACHA. SECTOR SUROCCIDENTAL
CUNDINAMARCA. COLOMBIA

1. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
1.1 Notariado y Registro	\$30.053.909
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0
1.3 Desconexión de Servicios Públicos	\$202.209
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	\$30.256.118
2. LUCRO CESANTE	
2.1 Perdida por utilidad por renta (Arrendamiento)	\$31.450.860
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0
TOTAL AVALÚO LUCRO CESANTE	\$31.450.860
3. TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$61.706.978

VALOR EN LETRAS: SESENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO 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., 06 de noviembre 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.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			\$2.215.301.636
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención en la Fuente (1%)	1	Ver Nota 1	-
Gastos Acto de Compraventa	1	Ver Nota 2	\$6.666.375
Copias (3 Copias de 50)	150	\$3.800	\$570.000
IVA Gastos actos de compraventa y Copias (19%)	1	19%	\$1.374.911
Recaudos a terceros		0,075 SMLMV	\$65.800
¹Total Gastos de Escrituración			\$8.677.086
REGISTRO			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Registro	1	9,10X1.000	\$20.159.245
Certificado de Tradición y Libertad	1	\$16.800	\$16.800
Gastos de sistematización 2%		2%	\$403.185
Total Gastos Registro			\$20.579.230
²Total Gastos Registro correspondiente al propietario			\$10.289.615
IMPUESTO DE REGISTRO (BENEFICENCIA)			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia) (1%)	1	1%	\$22.153.016
Costos administrativos (Boleta)	1	\$21.400	\$21.400
Total Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia)			\$22.174.416
³Total Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia) correspondiente al propietario			\$11.087.208
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$30.053.909

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.

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

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

 /EiCundinamarca
  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

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.

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 de energía – No Residencial	1	\$202.209	\$202.209
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$202.209

Fuente: Los costos se determinan de acuerdo a las consultas con las entidades prestadoras de 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.

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



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

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

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 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 lote. Lote 2. Fuente: Contrato de arrendamiento de lote celebrado ENRIQUE RAMIREZ VASQUEZ y JORGE RAMIREZ URIBE en su calidad de arrendadores y DEIVISON FABIAN GOMEZ GUEVARA en su calidad de arrendatario, el día 28 de febrero de 2019 y otro si al contrato de arrendamiento firmado el día 31 de enero del año 2020.	\$5.670.000	6	\$34.020.000
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$34.020.000



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

EGRESOS			
DESCRIPCIÓN	VALOR DIARIO	N° DÍAS	SUBTOTAL
Impuesto predial.	\$14.273	180	\$2.569.140
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$2.569.140
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$31.450.860

Fuente: Factura de cobro No. 7273554 del impuesto predial unificado, periodo facturado 2020 y contrato de arrendamiento.

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

 /EICundinamarca
  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

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	

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	\$ 0	\$ 1.581.000
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	\$ 0	\$ 2.796.053
3	BODEGA	EL ALTICO	CARRERA 4 6- 49	DAVID LEÓN 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	\$ 0	\$ 2.732.456
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 TRIFASICA, 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	5,60%	\$ 236.000.000	\$ 400.000	\$ 1.004.762
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	9,00%	\$ 455.000.000	\$ 350.000	\$ 1.108.967
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		\$ 960.000

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	5,60%	\$ 236.000.000	\$ 400.000	\$ 1.004.762
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	9,00%	\$ 455.000.000	\$ 350.000	\$ 1.108.967
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		\$ 960.000
PROMEDIO												\$ 1.024.576	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR												76434,82541	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN												7,46%	
LIMITE SUPERIOR												\$ 1.101.011	
LIMITE INFERIOR												\$ 948.142	

LISTADO DE COMPRAS RONDA RIO BOGOTA RURAL

MUNICIPIO	SECTOR	Topografia	Características Generales	Area Terreno m2	Area Construcción M2	Valor Pedido \$	% Negociación	Valor Final \$	Valor M2 Construcción \$	Valor M2 Terreno \$
BOGOTA D.C	BOSA	PLANA	ÁREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS, ARROYOS, LAGUNAS, CIÉNAGAS, PANTANOS, EMBALSES Y HUMEDALES EN GENERAL	24.658,61	-	\$ 221.927.490,00	0,00%	\$ 221.927.490,00	\$ 0	\$ 9.000
BOGOTA D.C	BOSA	PLANA	AREA DE MANEJO ESPECIAL DEL RIO BOGOTA	154.331,14	-	\$ 1.234.649.120,00	0,00%	\$ 1.234.649.120,00	\$ 0	\$ 8.000
BOGOTA D.C	BOSA	PLANA	AREA DE MANEJO ESPECIAL DEL RIO BOGOTA	177.990,00	-	\$ 1.334.925.000,00	0,00%	\$ 1.334.925.000,00	\$ 0	\$ 7.500
BOGOTA D.C	BOSA	PLANA	AREA DE MANEJO ESPECIAL DEL RIO BOGOTA	2.287,65	-	\$ 20.588.850,00	0,00%	\$ 20.588.850,00	\$ 0	\$ 9.000
BOGOTA D.C	BOSA	PLANA	AREA DE MANEJO ESPECIAL DEL RIO BOGOTA	73.997,53	-	\$ 665.977.770,00	0,00%	\$ 665.977.770,00	\$ 0	\$ 9.000
BOGOTA D.C	BOSA	PLANA	AREA DE MANEJO ESPECIAL DEL RIO BOGOTA	2.784,57	-	\$ 45.945.405,00	0,00%	\$ 45.945.405,00	\$ 0	\$ 16.500
BOGOTA D.C	BOSA	PLANA	AREA DE MANEJO ESPECIAL DEL RIO BOGOTA	34.054,41	-	\$ 561.897.765,00	0,00%	\$ 561.897.765,00	\$ 0	\$ 16.500
MOSQUERA	Mosquera	PLANA	EA DISTRITO DE ADECUACIÓN DE TIERRA	61.587,98	-	\$ 523.497.830,00	0,00%	\$ 523.497.830,00	\$ 0	\$ 8.500
BOGOTA D.C	ENGATIVA	PLANA	AREA DE MANEJO ESPECIAL RIO BOGOTA	24.489,38	-	\$ 440.808.840,00	0,00%	\$ 440.808.840,00	\$ 0	\$ 18.000
FUNZA	FLORIDA	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	15.932,46	-	\$ 254.919.360,00	0,00%	\$ 254.919.360,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	LA FLORIDA	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	3.350,47	-	\$ 53.607.520,00	0,00%	\$ 53.607.520,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	FLORIDA	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	4.904,36	-	\$ 78.469.760,00	0,00%	\$ 78.469.760,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	FLORIDA	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	13.571,07	-	\$ 217.137.120,00	0,00%	\$ 217.137.120,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	FLORIDA	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	4.931,27	-	\$ 78.900.320,00	0,00%	\$ 78.900.320,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	FLORIDA	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	915,82	-	\$ 14.663.120,00	0,00%	\$ 14.663.120,00	\$ 0	\$ 16.011
FUNZA	FLORIDA	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	5.844,75	-	\$ 93.516.000,00	0,00%	\$ 93.516.000,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	FLORIDA	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	1.000,00	-	\$ 16.000.000,00	0,00%	\$ 16.000.000,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	FLORIDA	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	2.888,72	-	\$ 46.219.520,00	0,00%	\$ 46.219.520,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	FLORIDA	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	2.721,75	-	\$ 43.548.000,00	0,00%	\$ 43.548.000,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	FLORIDA	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	2.975,94	-	\$ 47.615.040,00	0,00%	\$ 47.615.040,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	FLORIDA	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	3.413,49	-	\$ 54.615.840,00	0,00%	\$ 54.615.840,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	FLORIDA	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	3.869,35	-	\$ 61.909.600,00	0,00%	\$ 61.909.600,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	FLORIDA	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	12.669,67	-	\$ 202.714.720,00	0,00%	\$ 202.714.720,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	FLORIDA	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	14.390,47	-	\$ 230.247.520,00	0,00%	\$ 230.247.520,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	FLORIDA	PLANA	ZONA AEROPORTUARIA	13.560,91	-	\$ 216.974.560,00	0,00%	\$ 216.974.560,00	\$ 0	\$ 16.000
FUNZA	FLORIDA	PLANA	ZONA AGROINDUSTRIAL Y LOGISTICA	36.734,86	-	\$ 587.757.760,00	0,00%	\$ 587.757.760,00	\$ 0	\$ 16.000
MOSQUERA	SAN FRANCISCO	PLANA	RONDA DE 50 MTS	62.658,32	-	\$ 783.270.500,00	0,00%	\$ 783.270.500,00	\$ 0	\$ 12.501
MOSQUERA	SAN FRANCISCO	PLANA	RONDA DE 50 MTS	2.362,71	-	\$ 29.533.875,00	0,00%	\$ 29.533.875,00	\$ 0	\$ 12.500
MOSQUERA	SAN FRANCISCO	PLANA	RONDA DE 50 MTS AREA DE DISTRITO	41.867,70	-	\$ 523.346.250,00	0,00%	\$ 523.346.250,00	\$ 0	\$ 12.500
MOSQUERA	SAN FRANCISCO	PLANA	RONDA DE 50 MTS AREA DE DISTRITO	2.505,61	-	\$ 31.320.125,00	0,00%	\$ 31.320.125,00	\$ 0	\$ 12.500
MOSQUERA	SAN FRANCISCO	PLANA	RONDA DE 50 MTS AREA DE DISTRITO	10.845,77	-	\$ 135.572.125,00	0,00%	\$ 135.572.125,00	\$ 0	\$ 12.500
MOSQUERA	SAN FRANCISCO	PLANA	RONDA DE 50 MTS AREA DE DISTRITO	22.473,82	-	\$ 280.922.750,00	0,00%	\$ 280.922.750,00	\$ 0	\$ 12.500
MOSQUERA	SAN FRANCISCO	PLANA	RONDA DE 50 MTS AREA DE DISTRITO	11.132,77	-	\$ 166.991.550,00	0,00%	\$ 166.991.550,00	\$ 0	\$ 15.000
BOGOTA D.C	Localidad Fontibon	PLANA	ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION DEL MEANDRO DEL SAY	8.677,40	-	\$ 112.806.200,00	0,00%	\$ 112.806.200,00	\$ 0	\$ 13.000
MOSQUERA	San Francisco	PLANA	INDUSTRIAL RONDA DE RIO	677.425,00	-	\$ 5.021.208.000,00	0,00%	\$ 5.021.208.000,00	\$ 0	\$ 7.412

LISTADO DE COMPRAS RONDA RIO BOGOTA RURAL

MUNICIPIO	SECTOR	Topografia	Características Generales	Area Terreno m2	Area Construcción M2	Valor Pedido \$	% Negociación	Valor Final \$	Valor M2 Construcción \$	Valor M2 Terreno \$
MOSQUERA	SAN FRANCISCO	PLANA	INDUSTRIAL	30.412,00	-	\$ 304.120.300,00	0,00%	\$ 304.120.300,00	\$ 0	\$ 10.000

TABLA DE MERCADO PREDIOS RURALES EN BOGOTÁ Y LA SABANA

DATO	TIPO	MUNICIPIO	SECTOR	CONTACTO	FUENTE	DESCRIPCION GENERAL	AREA TERRENO METROS	AREA CONST M2	VALOR PEDIDO	NEG	VALOR FINAL	V/M2 CONST	VALOR GLOBAL TERRENO	VALOR DE CONST	VALOR METRO CUADRADO	IMAGEN
11	LOTE	BOGOTÁ	GUAYMARAL	3108653148	CRISTINA	LOTE INTERIOR	5.960,00	-	\$ 774.800.000	10%	\$ 697.320.000	\$ 0	\$ 697.320.000	\$ 0	\$ 117.000	
12	LOTE	BOGOTÁ	GUAYMARAL	3108653148	CRISTINA	LOTE CON FRENTE SOBRE VIA SECUNDARIA	15.840,00	-	\$ 2.542.953.600	10%	\$ 2.288.658.240	\$ 0	\$ 2.288.658.240	\$ 0	\$ 144.486	
27	FINCA	TENJO	SIBERIA	3143168311 3144656229	ELÍAS SALGADO	PREDIO DE USO AGROPECUARIO, TOPOGRAFIA PLANA, SE ENCUENTRA A UNOS 500 METROS DE LA VIA PRINCIPAL	22.000,00	-	\$ 1.980.000.000	8%	\$ 1.821.600.000	\$ 0	\$ 1.821.600.000	\$ 0	\$ 82.800	
31	FINCA	FUNZA	SIBERIA	3142952705 8415816	ALBERTO RODRÍGUEZ	LOTE UBICADO A UNOS 900 METROS DE LA VIA FUNZA SIBERIA, USO AGROPECUARIO	57.000,00	-	\$ 6.840.000.000	15%	\$ 5.814.000.000	\$ 0	\$ 5.814.000.000	\$ 0	\$ 102.000	
41	FINCA	FUNZA	CACIQUE	3105747407	ESNEDA ROBLES	Finca agropecuaria de 26.57 Fanegadas (170.048 M2), ubicada a 2.5 kms aproximadamente desde la Vía Funza-Siberia por el Camino del Cacique. Agua del Distrito de Riego. Cuenta con las siguientes instalaciones: (2) casas, la primera consta de sala – comedor, dos (2) alcobas, baño y cocina en el primer piso y en el mezanine una (1) alcoba y estar de televisión, la segunda casa consta de una (1) alcoba, baño, cocina y lavadero de ropa.	170.048,00	320,00	\$ 4.300.000.000	6%	\$ 4.042.000.000	\$ 500.000	\$ 3.882.000.000	\$ 160.000.000	\$ 22.829	
42	FINCA	MADRID		3132498479	GUSTAVO MEDINA	Finca ubicada en el Municipio de Madrid, por la vía que comunica con Puente Piedra, antes de la floristería de La Alborada. Cuenta con 17 fanegadas totalmente plana. Documentos al día.	108.800,00	180,00	\$ 3.500.000.000	10%	\$ 3.150.000.000	\$ 600.000	\$ 3.042.000.000	\$ 108.000.000	\$ 27.960	
43	FINCA	FUNZA	LA PUNTA	3132498479	GUSTAVO MEDINA	Finca de 27 fanegadas con topografía plana ubicada en el Municipio de Funza, sobre un eje vial secundaria. cuenta con una casa de campo con los servicios energía eléctrica, acueducto vereda, reservorio, pozo profundo y riego. Documentos al día.	172.500,00	100,00	\$ 4.294.967.295	7%	\$ 3.994.319.584	\$ 0	\$ 3.994.319.584	\$ 0	\$ 23.155	
44	FINCA	FUNZA	LA PUNTA	3132498479	GILBERTO HERRERA	Infraestructura: casa cabaña, dos casas administrador, una bodega, vía acceso carreteable. Usos permitidos: agrícola, ganadero, cultivos de flores, institucional, clubes. Aguas: reservorio (nacedero natural), un pozo profundo de 2 pulgadas, autorización de otro de 6 pulgadas, infraestructura de ordeño para 10 vacas. a 5.3 kms del centro de Funza. Uso Actual: ganadero. vecino de fincas floricultoras. TRANSACCIÓN	352.000,00	800,00	\$ 11.000.000.000	0%	\$ 11.000.000.000	\$ 500.000	\$ 10.600.000.000	\$ 400.000.000	\$ 30.114	
45	FINCA	MOSQUERA	SAN JOSE	3005526460	ALBERTO	. Como suelo rural permite la construcción de instituciones educativas, clubes y centros vacacionales. Como suburbano permite uso residencial de 5 a 10 viviendas de baja densidad por hectárea. La propiedad no cuenta con servicios públicos, pero colinda con otras urbanizaciones y las tuberías y acometidas se encuentran muy cerca.	59.000,00	-	\$ 2.150.000.000	8%	\$ 1.978.000.000	\$ 0	\$ 1.978.000.000	\$ 0	\$ 33.525	

DATO	TIPO	MUNICIPIO	SECTOR	CONTACTO	FUENTE	DESCRIPCION GENERAL	AREA TERRENO METROS	AREA CONST M2	VALOR PEDIDO	NEG	VALOR FINAL	V/M2 CONST	VALOR GLOBAL TERRENO	VALOR DE CONST	VALOR METRO CUADRADO	IMAGEN
46	LOTE	FUNZA	LA PUNTA	3224721020 3123787556	OMAR ALFONSO	Finca de 63 fanegadas aproximadamente dividida en tres predios de 37, 13 y 12 fanegadas. Ubicada vía funza -la punta y a 2,5 kms de la autop. Medellín. Ideal para proyectos agropecuarios, instituciones educativas, clubes vacacionales, centros agroturísticos y cultivo de flores. Tiene dos casas. Dos bodegas. Acueducto. Cada lote tiene su escritura ,se venden por separado o juntos. Se piden 45 millones por fanegada negociables. Area construida total aprox 600 m2	404.000,00	600,00	\$ 28.125.000.000	12%	\$ 24.750.000.000	\$ 550.000	\$ 24.420.000.000	\$ 330.000.000	\$ 60.446	
47	LOTE	FUNZA	LA ISLA	3132498479	GILBERTO HERRERA	Finca de produccion de 22 fanegadas, uso agropecuario e institucional, a 2km de la via que de funza conduce a siberia, costado izquierdo, uso actual ganadería excentes pastos, sistema de riego CAR y nacedero propio, tiene ciento veinte metros de frente sobre via veredal San Ramón en buen estado , pavimentada. Tiene una casa con tres habitaciones, 2 baños, 3 garajes de aproximadamente 200 m2. No tiene cultivos actualmente	140.800,00	200,00	\$ 12.672.000.000	15%	\$ 10.771.200.000	\$ 650.000	\$ 10.641.200.000	\$ 130.000.000	\$ 75.577	
49	LOTE	FUNZA	LA ARGENTINA	3105747407	BOOM INMOBILIARIA	Lote de 33.400 m2 con uso Agroindustrial. Topografía plana. Tienes vías de acceso por los dos extremos del lote. Colinda con parques Industriales. No tiene construcciones.	33.400,00	-	\$ 4.676.000.000	15%	\$ 3.974.600.000	\$ 0	\$ 3.974.600.000	\$ 0	\$ 119.000	
50	LOTE	FUNZA	SIBERIA	3132498479	GILBERTO HERRERA	FINCA LOCALIZADA A UNOS OCHOCIENTOS METROS DE LA VÍA QUE DE FUNZA CONDUCE A SIBERIA ANTES DEL PEAJE A LA ALTURA CANCHAS DE FUTBOL, CON CASA DE UNOS CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS. CON FRENTE SOBRE CARRETERA VEREDAL. NEGOCIABLE	51.500,00	200,00	\$ 7.500.000.000	15%	\$ 6.375.000.000	\$ 500.000	\$ 6.275.000.000	\$ 100.000.000	\$ 121.845	
51	LOTE	FUNZA	EL CACIQUE		LUIS SOTO	LOTE PLANO EN ZONA MUY BUENA UBICACIÓN Y PROYECCIÓN. SOBRE VÍA SECUNDARIA EL CACIQUE, LA CUAL COMUNICA LA AUTOPISTA MEDELLÍN/ CALLE 80/ Y LA TORCAL DE OCCIDENTE. ENTRADA POR LA AUTOPISTA MEDELLÍN, VINIENDO DE BOGOTÁ A LA IZQUIERDA POR LA DE BIMBO Y BAIANDO 3000 METROS. (SOLO AGRÍCOLA)	43.385,00	-	\$ 2.147.483.647	10%	\$ 1.932.735.282	\$ 0	\$ 1.932.735.282	\$ 0	\$ 44.548	
52	CASA LOTE	FUNZA	EL CACIQUE	3152198725	JHOHANA SÁNCHEZ	EXCELENTE FINCA DE USO RURAL UBICADA EN LA VEREDA EL CACIQUE, PARA SIEMBRA VEINTICINCO HECTÁREAS POZO PROFUNDO, ÁREA PLANA, DE ALTO IMPACTO, EN DESARROLLO FÁCIL ACCESO VÍA EN EXCELENTE ESTADO ID DOS MIL QUINCE	250.000,00	-	\$ 19.968.000.000	13%	\$ 17.372.160.000	\$ 0	\$ 17.372.160.000	\$ 0	\$ 69.489	
55	FINCA	MOSQUERA	SAN JOSE	3125302594 3103046440	WEB	FINCA CON BUENA LOCALIZACIÓN, EN CERCANÍAS A LA VIA BOGOTA - GIRADOT, BUENAS TIERRAS	70.400,00	-	\$ 3.500.000.000	15%	\$ 2.975.000.000	\$ 0	\$ 2.975.000.000	\$ 0	\$ 42.259	
56	FINCA	SOPÓ		3188648248	LUIS FERNANDO	USO DE GANADERÍA, CUENTA CON UNA RESERVA FORESTAL, CON CASA CAMPESTRE CON SALA AMPLIA, COMEDOR, COCINA, ZONA DE BBQ Y REUNIONES, HERMOSA VISTA DE LA SABANA, SENDERO ECOLÓGICO, DOS POZOS DE AGUA PROPIA, HERMOSOS JARDINES Y ÁRBOLES, CAPACIDAD PARA 20 VEHÍCULOS, SISTEMA DE RIEGO, CUARTO DE HERRAMIENTAS, SE VENDE DOS FINCAS UNIDAS, A SOLO 100 METROS DE LA VÍA PRINCIPAL DE SOPÓ, KILÓMETRO Y MEDIO DE SOPÓ.	50.000,00	344,00	\$ 4.000.000.000	12%	\$ 3.520.000.000	\$ 800.000	\$ 3.244.800.000	\$ 275.200.000	\$ 64.896	
79	FINCA	COTA	VÍA ANTIGUA DE COTA, DEBAJO DE LA ESCUELA DEL DAS; CERCA DEL COLEGIO DEL CAMBRIDGE.	321 358 42 09	PEDRO HUMBERTO	FINCA PARA CULTIVAR; AGUA ABUNDANTE, PAPELES AL DÍA; COLINDA CON EL RÍO BOGOTÁ. APTA PARA CULTIVAR PESEBRERAS, TUBERCULOS, CILANTRO. CUENTA CON UNA CASA ESTILO CAMPESINO.	402.600,00	200,00	\$ 19.000.000.000	10%	\$ 17.100.000.000	\$ 300.000	\$ 17.040.000.000	\$ 60.000.000	\$ 42.325	

DATO	TIPO	MUNICIPIO	SECTOR	CONTACTO	FUENTE	DESCRIPCION GENERAL	AREA TERRENO METROS	AREA CONST M2	VALOR PEDIDO	NEG	VALOR FINAL	V/M2 CONST	VALOR GLOBAL TERRENO	VALOR DE CONST	VALOR METRO CUADRADO	IMAGEN
80	FINCA	TENJO	A 1,5 KM. DEL CASCO URBANO Y 500 M DE LA VÍA PRINCIPAL.	313 348 29 05 / 031 627 23 62	FRANCY OTALORA	USO DEL SUELO PARA AGRICULTURA INTENSIVA, GANADERÍA, PERRERAS Y CABALLERIZAS	34.300,00	250,00	\$ 1.855.000.000	12%	\$ 1.632.400.000	\$ 350.000	\$ 1.544.900.000	\$ 87.500.000	\$ 45.041	
82	FINCA	TENJO	VEREDA LA PUNTA TENJO A 1 CUADRA DE LA AUTOPISTA MEDELLÍN.	312 408 53 84 / 031 927 78 33 / 321 371 58 34	GIOVANNI CUBILLOS	TERRENO COMPLETAMENTE PLANO. CUENTA CON CASA PRINCIPAL Y CASA DE CUIDANDERO, 4 ALCOBAS, 4 BAÑOS, ESTUDIO, ZONA DE ROPAS, ÁREA DE TV, CUARTO DE SERVICIO, COCINA SENCILLA, SALA-COMEDOR. SERVICIO DE ACUEDUCTO VEREDAL Y LAGUNA, RED DE MEDIA TENSIÓN ACOMETIDA MUNICIPAL.	217.600,00	300,00	\$ 18.000.000.000	10%	\$ 16.200.000.000	\$ 500.000	\$ 16.050.000.000	\$ 150.000.000	\$ 73.759	
83	FINCA	TENJO	A 5 MINUTOS DEL PUEBLO	317 759 65 30 / 031 552 22 67 / 311 208 31 45	VIVIANA AMAYA	FINCA DE DESCANSO; VÍAS DE ACCESO, TODA PAVIMENTADA, A LA ENTRADA PLACAHUELLA. CASA DE TRES NIVELES, CHIMENEA, SALON DE JUEGOS, CUATRO BAÑOS, CASA DE ADMINISTRADOR, PARQUE INFANTIL, VAGON DE TREN ADAPTADO PARA ESTAR: SALA, HABITACION Y BAÑO, COMPLETAMENTE FUNCIONAL, ARBOLES FRUTALES (FEIJOA, BREVAS, DURAZNO Y CIRUELAS), JARDINES, RODEADA DE PINOS.	19.200,00	400,00	\$ 1.500.000.000	9%	\$ 1.365.000.000	\$ 450.000	\$ 1.185.000.000	\$ 180.000.000	\$ 61.719	
84	FINCA	TENJO	VEREDA PALMARITO	315 258 28 21 / 031 909 85 46 / 317 291 21 23	JOSE VILLAMIZAR	TIENE 1 CABAÑA CON 3 ALCOBAS, SALA COMEDOR COCINA, 5 SALONES AMPLIOS, MARRANERA, PICADERO, HUERTO, 2 CASAS PARA PERROS, CUARTO PARA ALIMENTOS DEL GANADO, GALLINEROS, CABALLERIZAS CON PISTA SONORA, 2 CASAS PARA MAYORDOMOS, CASA PARA HUÉSPEDES, BODEGA PARA HERRAMIENTAS, PARQUEADEROS, HERMOSAS ZONAS VERDES CON ÁRBOLES FRUTALES Y UNA VISTA ESPECTACULAR DEL PAISAJE. SE VENDE A PARTIR DE 4 FANEGADAS DE POTRERO.	51.200,00	500,00	\$ 3.500.000.000	5%	\$ 3.325.000.000	\$ 400.000	\$ 3.125.000.000	\$ 200.000.000	\$ 61.035	
85	FINCA	TENJO	AL SUR DEL CASCO URBANO	311 564 90 32	OSCAR NARVÁEZ	TOPOGRAFÍA PLANA, ABUNDANTE AGUA; GANADERA. CASA PRINCIPAL, SENCILLA Y CASA PARA EL MAYORDOMO. EXCELENTE UBICACION. CUENTA CON UN PROYECTO DE DIVISION HECHO POR AMARILLO.	256.000,00	120,00	\$ 20.000.000.000	12%	\$ 17.600.000.000	\$ 400.000	\$ 17.552.000.000	\$ 48.000.000	\$ 68.563	
86	FINCA	TABIO	RIO FRIO OCCIDENTAL, A 22 KM DE CENTRO CHÍA.	311 564 90 32	OSCAR NARVÁEZ	FINCA CAMPESTRE, CARRETERA PAVIMENTADA EN UN 95%, ACCESO PARA AUTOMÓVILES, TOPOGRAFÍA PLANA, DOS LAGOS, ÁRBOLES Y JARDINES. CASA QUINTA DE UN PISO, BODEGA Y CASA DE ADMINISTRADOR.	34.900,00	250,00	\$ 2.400.000.000	8%	\$ 2.208.000.000	\$ 450.000	\$ 2.095.500.000	\$ 112.500.000	\$ 60.043	
87	LOTE	SOPÓ	A 2,5 KM DEL PUEBLO; A 400 M DE LA FUTURA PERIMETRAL DE SOPO Y A 3,5 KM DE LA AUTOPISTA NORTE	315 306 86 57	RICARDO TORRES	APTO PARA PROYECTO AGROPECUARIO, VIVIENDA O FINCA DE RECREO. TIENE UNA SERVIDUMBRE DE AGUA Y ACCESO A SERVICIOS PÚBLICOS (ACUEDUCTO Y ENERGÍA).	31.200,00	-	\$ 1.500.000.000	10%	\$ 1.350.000.000	\$ 0	\$ 1.350.000.000	\$ 0	\$ 43.269	
88	LOTE	TABIO	RIO FRIO ORIENTAL; A 10 KM DEL PARQUE PRINCIPAL DE TABIO	311 564 90 32	OSCAR NARVÁEZ	TOPOGRAFÍA SEMIPLANA. VIABILIDAD DE ACUEDUCTO APROBADA. LAGO PEQUEÑO, ESTÁ EN ZONA RURAL, NO CUENTA CON ALCANTARILLADO; LAS AGUAS NEGRAS SE MANEJAN CON POZO SÉPTICO, LICENCIA APROBADA PARA DOS CASAS CON UN AREA DE 156 M2 Y 154M2. TRANSPORTE PUBLICO A 1.8 KILOMETROS, SERVICIO DE TAXI PUERTA A PUERTA LAS 24 HORAS. DOCUMENTOS EN REGLA.	7.974,00	-	\$ 425.000.000	12%	\$ 374.000.000	\$ 0	\$ 374.000.000	\$ 0	\$ 46.902	

DATO	TIPO	MUNICIPIO	SECTOR	CONTACTO	FUENTE	DESCRIPCION GENERAL	AREA TERRENO METROS	AREA CONST M2	VALOR PEDIDO	NEG	VALOR FINAL	V/M2 CONST	VALOR GLOBAL TERRENO	VALOR DE CONST	VALOR METRO CUADRADO	IMAGEN
92	FINCA	TENJO	VIA TENJO A TABIO; A 500 M DE LA CARRETERA PAVIMENTADA	311 564 90 32	OSCAR NARVÁEZ	ACTUALMENTE NO CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS. TOPOGRAFÍA SEMI PLANA, TERRENO RURAL. USOS PERMITIDOS CONSTRUCCIÓN DE CASA UNIFAMILIAR O BIFAMILIAR DE MÁXIMO 2 PISOS, EL TERRENO TIENE UN PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DEL 20%, FÁCIL ACCESO.	20.000,00	150,00	\$ 1.000.000.000	10%	\$ 900.000.000	\$ 350.000	\$ 847.500.000	\$ 52.500.000	\$ 42.375	
93	FINCA	TABIO	RIO FRIO ORIENTAL - SAN ISIDRO / A 12 KM DEL CENTRO	311 564 90 32	OSCAR NARVÁEZ	FÁCIL ACCESO CON VEGA DEL RIO FRIO, TOPOGRAFÍA LEVEMENTE TENDIDA HACIA EL RIO, ACTUALMENTE NO CUENTA CON SERVICIOS PUBLICOS, EL POT PERMITE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR O BIFAMILIAR DE MÁXIMO 2 PISOS, RESPETANDO UNA RONDA DE 30 METROS CON EL RIO.	10.000,00	-	\$ 650.000.000	8%	\$ 598.000.000	\$ 0	\$ 598.000.000	\$ 0	\$ 59.800	 
101	FINCA	TENJO	VEREDA CARRASQUILLA, AL COSTADO IZQUIERDO DE LA VÍA.	322 399 23 45		FINCA AGROINDUSTRIAL AGUA: LAGUNA EXISTENTE. ACOMETIDA MUNICIPAL LUZ: RED DE MEDIA TENSIÓN. CASA FINCA Y CASA MAYORDOMO; SE ENCUENTRAN CONSTRUIDAS EN LADRILLO Y TEJA DE CONSTRUCCIÓN ANTIGUA Y SU ESTADO ES ACEPTABLE.	221.600,00	200,00	\$ 20.778.000.000	10%	\$ 18.700.200.000	\$ 500.000	\$ 18.600.200.000	\$ 100.000.000	\$ 83.936	
102	FINCA	TENJO	VEREDA GUANGATA	312 493 11 08		FINCA CON 2 CASAS NUEVAS, 2 POZOS PROFUNDOS, BODEGA, 23 PESEBRERAS, RIEGO, TANQUE DE RESERVA, 3 PUESTOS DE ORDEÑO, PARQUEADERO ESTERCOLERO.	32.000,00	300,00	\$ 2.500.000.000	12%	\$ 2.200.000.000	\$ 750.000	\$ 1.975.000.000	\$ 225.000.000	\$ 61.719	
103	FINCA	TENJO	VEREDA CHITASUGA CENTRO	3132917340	PACO PARDO	FINCA CON TOPOGRAFIA PLANA, SOBRE VIA PRINCIPAL, AL INTERIOR CUENTA CON UNA CASA ANTIGUA GRANDE (TIENE 7 HABITACIONES, SALA COMEDOR, COCINA, BAÑO, UN PATIO AMPLIO) HA SIDO REMODELADA , QUEDA SOBRE LA VIA QUE VA A LA PUNTA, TIENE AMPLIAS ZONAS DE PARQUEO, CUENTA CON AGUA PROPIA POR PERMISO DE LA CAR.	7.020,00	500,00	\$ 720.000.000	9%	\$ 655.200.000	\$ 400.000	\$ 455.200.000	\$ 200.000.000	\$ 64.843	
104	FINCA	FUNZA	VEREDA LA ISLA	3123778654	GILBERTO HERRERA	FINCA CON TOPOGRAFIA PLANA, SE LOCALIZA A 2 KM DE LA VIA QUE CONDUCE DE FUNZA A SIBERIA, ACTUALMENTE SE DESARROLLA GANADERIA, SE ENCUENTRA EN PASTOS, TIENE SISTEMA DE RIEGO CAR, Y NACEDERO PROPIO, POSEE 120 METROS DE FRENTE SOBRE CARRETERA VEREDAL. EXISTE UNA CONSTRUCCION.	140.800,00	450,00	\$ 10.560.000.000	15%	\$ 8.976.000.000	\$ 500.000	\$ 8.751.000.000	\$ 225.000.000	\$ 62.152	
105	FINCA	TENJO	VÍA A LA PUNTA	3016464699		PREDIO CON 10 CORRALES EN MADERA , TIENE POZO DE AGUA, TANQUE PARA 15000 LITROS, UNA CASA PREFABRICADA (TIENE 3 HABITACIONES, SALA COMEDOR, COCINA, BAÑO) .	12.000,00	80,00	\$ 780.000.000	5%	\$ 741.000.000	\$ 350.000	\$ 713.000.000	\$ 28.000.000	\$ 59.417	
106	FINCA	SOPÓ	VIOLETA	3115649032	OSCAR NARVÁEZ	FINCA CON TOPOGRAFIA PLANA, SE ENCUENTRA UBICADA A 1,5 KILOMETROS DEL CONDOMINIO LA TOSCANA, PRESENTA NACEDERO. TIENE UNA CONSTRUCCION DE 4 HABITACIONES, 2 BAÑOS, SALA COMEDOR, COCINA, PATIO ADICIONAL CUENTA CON UNA BODEGA.	51.200,00	140,00	\$ 2.950.000.000	13%	\$ 2.566.500.000	\$ 450.000	\$ 2.503.500.000	\$ 63.000.000	\$ 48.896	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-111 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 1.647.734,40	3,27%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 3.999.913,96	7,95%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 9.832.980,72	19,54%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 5.138.450,86	10,21%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1.322.610,94	2,63%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 1.761.423,00	3,50%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 6.361.699,00	12,64%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ 3.979.044,00	7,91%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 273.907,84	0,54%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 894.979,32	1,78%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 1.117.753,90	2,22%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 3.502.004,60	6,96%
16,00	CERRAJERIA	\$ 802.273,80	1,59%
17,00	EXTERIORES	\$ 3.278.474,73	6,51%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 6.421.131,16	12,76%
Valor total costo directo		\$ 50.334.382,23	100,00%
Valor costo directo		\$ 645.312,59	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 645.312,59	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-111 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 1.647.734,40	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
1,12	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	78,00	m2	\$ 11.580,80	\$ 10.053,60	\$ 1.527,20	\$ 903.302,40		149-165
1,16	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	78,00	m2	\$ 6.911,00	\$ 5.082,00	\$ 1.829,00	\$ 539.058,00		216
1,20	REPLANTEO	78,00	m2	\$ 2.633,00	\$ 2.267,00	\$ 366,00	\$ 205.374,00		149
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN							\$ 3.999.913,96	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
2,01	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	368,63	kg	\$ 2.637,00	\$ 2.618,00	\$ -	\$ 972.077,31		113
2,04	EXCAVACIÓN MANUAL ANCHO0,60CMX1,0M CIMIENTOS (ZANJA)	4,34	m3	\$ 20.119,00	\$ 1.830,00	\$ 18.289,00	\$ 87.255,23		149
2,16	RETIRO DE SOBANTES	5,20	m3	\$ 8.779,00	\$ 1.463,00	\$ 7.316,00	\$ 45.688,97		165
2,19	VIGA AMARRE EN CONCRETO	4,34	m3	\$ 667.494,00	\$ 541.483,00	\$ 126.011,00	\$ 2.894.892,46		165
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO							\$ 9.832.980,72	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
3,01	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	493,20	kg	\$ 2.637,00	\$ 2.618,00	\$ -	\$ 1.300.568,40		113
3,13	PLACA CONTRAPISO E=0,10 CTO 3000 PSI. + MALLA	78,00	m2	\$ 106.953,00	\$ 88.664,00	\$ 18.289,00	\$ 8.342.334,00		172
3,36	VIGA DE CIERRE	0,32	m3	\$ 603.423,25	\$ 408.111,30	\$ 195.311,95	\$ 190.078,32		228
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES							\$ 5.138.450,86	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
4,05	DINTELES EN BLOQUE	3,00	m	\$ 29.296,32	\$ 11.160,51	\$ 18.135,81	\$ 87.888,96		97
4,09	FILOS Y DILATAIONES	77,70	m	\$ 7.476,00	\$ 4.550,00	\$ 2.926,00	\$ 580.885,20		187
4,13	MACHÓN EN LADRILLO (COLUMNA DE CONFINAMIENTO EN LADRILLO)	10,00	m	\$ 106.505,00	\$ 82.729,00	\$ 23.776,00	\$ 1.065.050,00		178
4,14	MESON EN CONCRETO	1,10	m2	\$ 119.497,00	\$ 82.919,00	\$ 36.578,00	\$ 131.446,70		180
4,16	MURO BLOQUE NO. 4 E= 0,10	20,00	m2	\$ 31.386,00	\$ 22.241,00	\$ 9.145,00	\$ 627.720,00		178
4,17	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	81,00	m2	\$ 32.660,00	\$ 23.515,00	\$ 9.145,00	\$ 2.645.460,00		178
5	INSTALACIONES SANITARIAS							\$ 1.322.610,94	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
5,01	ACCESORIO DRENAJE 4"	0,75	un	\$ 12.590,00	\$ 10.435,00	\$ 2.155,00	\$ 9.442,50		209
5,02	ACCESORIO DRENAJE 6"	1,00	un	\$ 137.604,00	\$ 135.449,00	\$ 2.155,00	\$ 137.604,00		209
5,05	CAJA INSPECCIÓN 60X60	1,00	un	\$ 349.401,00	\$ 338.637,00	\$ 36.578,00	\$ 349.401,00		208
5,06	EXCAVACIÓN MANUAL (ZANJA)	0,65	m3	\$ 26.153,00	\$ 2.377,00	\$ 23.776,00	\$ 17.025,60		222
5,08	PUNTO DE DESAGUE PVC (3" - 4")	1,00	un	\$ 208.720,34	\$ 165.180,48	\$ 43.539,86	\$ 208.720,34		96
5,10	TUBERÍA DRENAJE 4"	1,50	m	\$ 122.633,00	\$ 110.000,00	\$ 12.633,00	\$ 183.949,50		209
5,11	TUBERÍA DRENAJE 6"	1,00	m	\$ 18.896,00	\$ 6.613,00	\$ 12.283,00	\$ 18.896,00		209
5,12	TUBERIA PVC BAJANTE AGUAS LLUVIAS 4"	6,00	m	\$ 38.488,00	\$ 34.177,00	\$ 4.311,00	\$ 230.928,00		209
5,13	TUBERÍA PVC SANITARIA 2"	4,00	m	\$ 16.946,00	\$ 12.635,00	\$ 4.311,00	\$ 67.784,00		213
5,14	TUBERÍA PVC SANITARIA 3"	2,00	m	\$ 19.602,00	\$ 15.291,00	\$ 4.311,00	\$ 39.204,00		138+ 4094 de M de obra
5,15	TUBERIA PVC SANITARIA 4"	2,00	m	\$ 29.828,00	\$ 32.342,00	\$ 4.311,00	\$ 59.656,00		213
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS							\$ 1.761.423,00	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
6,01	ACOMETIDA PVC 1/2"	1,00	un	\$ 1.284.430,00	\$ 1.284.430,00	\$ -	\$ 1.284.430,00		72
6,04	PUNTO HIDRÁULICO A.CALIENTE CPVC	2,00	m	\$ 32.944,00	\$ 22.167,00	\$ 10.777,00	\$ 65.888,00		206
6,05	PUNTO HIDRÁULICO A.FRÍA PVC 1/2"	4,00	un	\$ 36.897,00	\$ 30.431,00	\$ 6.466,00	\$ 147.588,00		207
6,06	RED DE SUMINISTRO (TUBERÍA) CPVC 1/2"	5,00	m	\$ 7.873,00	\$ 4.640,00	\$ 3.233,00	\$ 39.365,00		205
6,07	RED DE SUMINISTRO (TUBERÍA) PVCP 1/2"	10,00	m	\$ 8.652,00	\$ 5.419,00	\$ 3.233,00	\$ 86.520,00		205
6,08	REGISTRO (VÁLVULA DE BOLA) DE 1/2"	2,00	un	\$ 68.816,00	\$ 58.039,00	\$ 10.777,00	\$ 137.632,00		205
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS							\$ 6.361.699,00	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
7,01	ACCESORIOS DE ACOMETIDA(CALIBRACIONES+INSPECCI+VERIFIC INICIAL)	2,00	gb	\$ 320.775,00	\$ 320.775,00	\$ -	\$ 641.550,00		72

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
7,02	ACOMETIDA AÉREA CODENSA	1,00	un	\$ 1.026.905,00	\$ 971.174,00	\$ 55.731,00	\$ 1.026.905,00		193
7,03	ACOMETIDA GENERAL	5,00	m	\$ 85.051,00	\$ 85.051,00	\$ -	\$ 425.255,00	72	
7,05	ALAMBRE DESNUDO #10	111,00	m	\$ 3.863,00	\$ 3.863,00	\$ -	\$ 428.793,00		84
7,06	CABLE COBRE AISLADO 12 THW	222,00	m	\$ 2.434,00	\$ 3.477,00	\$ -	\$ 540.348,00		85
7,09	SALIDA TOMA DOBLE CLÁSICA TUB PVC	10,00	un	\$ 151.289,00	\$ 81.005,00	\$ 53.865,00	\$ 1.512.890,00		200
7,11	SALIDA LUMINARIA + ROSETA PVC	10,00	un	\$ 129.647,00	\$ 75.762,00	\$ 53.885,00	\$ 1.296.470,00		199
7,13	SALIDA TIMBRE + TIMBRE PVC	1,00	un	\$ 205.055,00	\$ 123.150,00	\$ 81.905,00	\$ 205.055,00		199
7,16	TABLERO CON PUERTA 12 CIRCUITOS	1,00	un	\$ 284.433,00	\$ 171.927,00	\$ 112.506,00	\$ 284.433,00		201
9	CUBIERTAS							\$ 3.979.044,00	TEKHNE 83 CONSTRU DATA 193
9,02	CANAL AGUA LL.	5,00	m	\$ 68.880,00	\$ 50.559,00	\$ 18.321,00	\$ 344.400,00		168
9,14	ENTRAMADO CUBIERTA EN MADERA	78,00	m2	\$ 30.441,00	\$ 7.581,00	\$ 22.860,00	\$ 2.374.398,00		168
9,24	TEJA DE ZINC	78,00	m2	\$ 16.157,00	\$ 9.390,00	\$ 6.767,00	\$ 1.260.246,00		168
10	ENCHAPES Y PISOS							\$ 273.907,84	TEKHNE 83 CONSTRU DATA 193
10,08	CERÁMICA MUROS BAÑOS (SENCILLO)	4,50	m2	\$ 31.457,00	\$ 28.531,00	\$ 2.926,00	\$ 141.556,50		170
10,11	CERÁMICA MUROS COCINA (SENCILLO)	0,26	m2	\$ 31.457,00	\$ 28.531,00	\$ 2.926,00	\$ 8.021,54		170
10,14	CERÁMICA MUROS ZONA DE ROPAS (SENCILLO)	0,60	m2	\$ 31.457,00	\$ 28.531,00	\$ 2.926,00	\$ 18.874,20		170
10,31	PISO CERÁMICO COCINA, BAÑO (SENCILLO)	2,90	m2	\$ 36.364,00	\$ 30.877,00	\$ 5.487,00	\$ 105.455,60		182
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES							\$ 894.979,32	TEKHNE 83 CONSTRU DATA 193
0,16	DUCHA (SENCILLO)	1,00	un	\$ 94.731,00	\$ 83.954,00	\$ 10.777,00	\$ 94.731,00		214
0,21	GRIFERÍA LAVAMANOS (SENCILLO)	1,00	un	\$ 22.900,00	\$ 22.900,00	\$ -	\$ 22.900,00		77
0,25	GRIFERIA LAVAPLATOS (SENCILLO)	1,00	un	\$ 52.900,00	\$ 52.900,00	\$ -	\$ 52.900,00		83
0,28	INSTALACIÓN APARATO SANITARIO (NACIONAL)	1,00	un	\$ 27.108,89	\$ 609,00	\$ 26.499,89	\$ 27.108,89	95	
0,32	LAVADERO	1,00	un	\$ 255.682,00	\$ 226.616,00	\$ 29.066,00	\$ 255.682,00		214
0,35	LAVAMANOS (SENCILLO)	1,00	un	\$ 73.534,43	\$ 57.300,00	\$ 16.234,43	\$ 73.534,43	95	
0,39	LLAVE MANGUERA	1,00	un	\$ 31.466,00	\$ 29.311,00	\$ 2.155,00	\$ 31.466,00		214
0,45	SANITARIO (SENCILLO)	1,00	un	\$ 314.303,00	\$ 314.303,00	\$ 10.777,00	\$ 314.303,00		214
0,52	TUBO CORTINA DUCHA	1,00	m	\$ 22.354,00	\$ 22.354,00	\$ 2.926,00	\$ 22.354,00		169
13	CARPINTERIA METÁLICA							\$ 1.117.753,90	TEKHNE 83 CONSTRU DATA 193
13,03	CAJILLAS MEDIDORES	2,00	un	\$ 79.445,00	\$ 79.445,00	\$ 47.419,00	\$ 158.890,00		195
13,07	MARCO EN LAMINA PARA PUERTA	3,00	un	\$ 112.944,00	\$ 60.699,00	\$ 52.245,00	\$ 338.832,00		163
13,18	VENTANERÍA EN LÁMINA	5,63	m2	\$ 110.130,00	\$ 75.300,00	\$ 34.830,00	\$ 620.031,90		163
15	PINTURAS Y ESTUCO							\$ 3.502.004,60	TEKHNE 83 CONSTRU DATA 193
15,03	ESMALTE SOBRE LAMINA LINEAL	15,00	m	\$ 5.829,00	\$ 969,00	\$ 4.860,00	\$ 87.435,00		181
15,07	ESTUCO Y PINTURA VINILO 3 MANOS INTERIOR	102,70	m2	\$ 21.354,00	\$ 6.168,00	\$ 15.186,00	\$ 2.193.055,80		181
15,11	PINTURA VINILO DOS MANOS	205,40	m2	\$ 5.947,00	\$ 1.999,00	\$ 3.948,00	\$ 1.221.513,80		181
16	CERRAJERIA							\$ 802.273,80	TEKHNE 83 CONSTRU DATA 193
16,03	CERRADURA PARA PUERTAS TIPO ALCOBA	3,00	un	\$ 163.894,83	\$ 149.196,00	\$ 14.698,83	\$ 491.684,49	108	
16,08	CERRADURA PUERTA PATIO INTERIOR	1,00	un	\$ 48.256,31	\$ 36.230,00	\$ 12.026,31	\$ 48.256,31	108	
16,10	CERRADURAS PARA PUERTAS (ECONÓMICA)	1,00	un	\$ 33.853,00	\$ 29.281,00	\$ 4.572,00	\$ 33.853,00		169
16,12	INSTALACIÓN CERRADURA EXTERNA	1,00	un	\$ 38.080,00	\$ 38.080,00	\$ -	\$ 38.080,00	62	
16,13	INSTALACIÓN CERRADURA INTERNA	5,00	un	\$ 38.080,00	\$ 38.080,00	\$ -	\$ 190.400,00	62	

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
17	EXTERIORES							\$ 3.278.474,73	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
17,01	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	42,50	kg	\$ 2.637,00	\$ 2.618,00	\$ -	\$ 112.072,50		113
17,07	EXCAVACIÓN MANUAL ANCHO0,60CMX1,0M CIMIENTOS (ZANJA)	4,34	m3	\$ 20.119,00	\$ 1.830,00	\$ 18.289,00	\$ 87.255,23		149
17,09	MACHÓN EN LADRILLO ANTEJARDÍN / PATIO	4,00	m	\$ 106.505,00	\$ 82.729,00	\$ 23.776,00	\$ 426.020,00		178
17,10	MURO EN LADRILLO TOLETE E = 0,12 PATIO	20,00	m2	\$ 115.969,00	\$ 93.108,00	\$ 22.861,00	\$ 2.319.380,00		179
17,16	VIGA AMARRE EN CONCRETO ANTEJARDÍN / PATIO	0,50	m3	\$ 667.494,00	\$ 541.483,00	\$ 126.011,00	\$ 333.747,00		165
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 6.421.131,16	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
18,02	ASEO GENERAL	78,00	m2	\$ 8.477,88	\$ -	\$ 8.477,88	\$ 661.274,64		227
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	3,00	mes	\$ 1.802.970,00	\$ 1.802.970,00	\$ -	\$ 5.408.910,00		47
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	4,88	m3	\$ 71.915,27	\$ 48.530,77	\$ 23.384,50	\$ 350.946,52		118

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-111 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 538.678,14	11,35%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 1.235.307,15	26,04%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 2.656.500,00	55,99%
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	\$ 314.275,91	6,62%
Valor total costo directo		\$ 4.744.761,20	100,00%
Valor costo directo		\$ 410.801,84	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 410.801,84	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-111 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 538.678,14	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
	1,01 CAJON MEZCLADERO		un	\$ 1.320.000,00	\$ 1.300.000,00	\$ 450.000,00	\$ -		Oswaldo
	1,02 CAMPAMENTO 18M2		un	\$ 1.686.113,00	\$ 1.272.782,00	\$ 413.331,00	\$ -		148
	1,03 CERRAMIENTO CERCA LÁMINA H=2,25		m	\$ 500.563,00	\$ 466.728,00	\$ 33.835,00	\$ -		149
	1,04 CERRAMIENTO EN POLISOMBRA H= 2.00 M		m2	\$ 6.707,00	\$ 3.781,00	\$ 2.926,00	\$ -		149
	1,05 CERCA EN ALAMBRE DE PUAS H=1,6 3 HILOS		m	\$ 9.978,00	\$ 5.406,00	\$ 4.572,00	\$ -		148
	1,06 DEMOLICIÓN DE MUROS 0,15 M		m2	\$ 5.487,00	\$ 915,00	\$ 4.572,00	\$ -		149
	1,07 DEMOLICIÓN DE MUROS 0,25 M		m2	\$ 10.974,00	\$ 1.829,00	\$ 9.145,00	\$ -		149
	1,08 DEMOLICIÓN EXISTENTE		gl	\$ 10.568.696,00	\$ 2.242.084,00	\$ 8.326.612,00	\$ -		149
	1,09 DEMOLICIÓN PLACAS ALIGERADAS 0,25 M		m2	\$ 25.351,00	\$ 7.062,00	\$ 18.289,00	\$ -		149
	1,10 DEMOLICIÓN PLACASMACIZAS 0,15 M		m2	\$ 47.299,00	\$ 10.721,00	\$ 36.578,00	\$ -		149
	1,11 DEMOLICION VIGAS Y COLUMNAS		m3	\$ 52.404,00	\$ 15.826,00	\$ 36.578,00	\$ -		149
	1,12 DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	11,55	m2	\$ 11.580,80	\$ 10.053,60	\$ 1.527,20	\$ 133.758,24		149-165
	1,13 DESMONTA DE CUBIERTAS		m2	\$ 6.584,00	\$ 1.097,00	\$ 5.487,00	\$ -		149
	1,14 DESMONTA MARCOS Y PUERTAS		un	\$ 6.584,00	\$ 1.097,00	\$ 5.487,00	\$ -		149
	1,15 DESMONTA DE MARCOS Y PUERTAS		un	\$ 4.390,00	\$ 732,00	\$ 3.658,00	\$ -		149
	1,16 LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	11,55	m2	\$ 6.911,00	\$ 5.082,00	\$ 1.829,00	\$ 79.822,05		216
	1,17 RED AGUA PROVISIONAL		un	\$ 199.709,00	\$ 121.684,00	\$ 78.025,00	\$ -		149
	1,18 RED PROVISIONAL ELÉCTRICA		un	\$ 3.450.057,00	\$ 3.018.977,00	\$ 431.080,00	\$ -		149
	1,19 RELLENOS EN MATERIAL SITIO (COMPACTADO)	11,55	m3	\$ 25.514,00	\$ 7.225,00	\$ 18.289,00	\$ 294.686,70		149
	1,20 REPLANTEO	11,55	m2	\$ 2.633,00	\$ 2.267,00	\$ 366,00	\$ 30.411,15		149
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO							\$ 1.235.307,15	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
	3,13 PLACA CONTRAPISO E=0,10 CTO 3000 PSI. + MALLA	11,55	m2	\$ 106.953,00	\$ 88.664,00	\$ 18.289,00	\$ 1.235.307,15		172
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 314.275,91	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
	18,01 ALMACENISTA + PRESTACIONES		mes	\$ 2.368.907,00	\$ 2.368.907,00	\$ -	\$ -		50
	18,02 ASEO GENERAL	11,55	m2	\$ 8.477,88	\$ -	\$ 8.477,88	\$ 97.919,51		227
	18,03 AYUDANTE + PRESTACIONES	0,12	mes	\$ 1.802.970,00	\$ 1.802.970,00	\$ -	\$ 216.356,40		47
	18,04 CELADOR + PRESTACIONES 24 HORAS		mes	\$ 4.467.782,00	\$ 4.467.782,00	\$ -	\$ -		50
	18,05 LIMPIEZA FACHADA		m2	\$ 9.583,16	\$ 3.570,00	\$ 6.013,16	\$ -		228
	18,06 MAESTRO + PRESTACIONES		mes	\$ 4.287.402,00	\$ 4.287.402,00	\$ -	\$ -		50
	18,07 PLUMA GRUA + OPERARIO (AYUDANTE)		mes	\$ 3.371.910,00	\$ 3.371.910,00	\$ -	\$ -		48 94
	18,08 RESIDENTE + PRESTACIONES		mes	\$ 6.716.432,00	\$ 6.716.432,00	\$ -	\$ -		50
	18,09 RETIRO SOBRESANTES TIERRA (ESCOMBROS)		m3	\$ 71.915,27	\$ 48.530,77	\$ 23.384,50	\$ -		118

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-111 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 90.836,64	2,47%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 30.829,38	0,84%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 358.945,51	9,77%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 591.886,75	16,11%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 877.721,44	23,90%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 131.669,00	3,58%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 343.906,00	9,36%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ 200.371,40	5,46%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 476.554,32	12,97%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 169.758,00	4,62%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 17.487,00	0,48%
16,00	CERRAJERIA	\$ 94.491,70	2,57%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 288.667,15	7,86%
Valor total costo directo		\$ 3.673.124,30	100,00%
Valor costo directo		\$ 854.214,95	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 854.214,95	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-111 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 90.836,64	TEKHNE 83 CONSTRU DATA 193
1,12	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	4,30	m2	\$ 11.580,80	\$ 10.053,60	\$ 1.527,20	\$ 49.797,44		149-165
1,16	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	4,30	m2	\$ 6.911,00	\$ 5.082,00	\$ 1.829,00	\$ 29.717,30		216
1,20	REPLANTEO	4,30	m2	\$ 2.633,00	\$ 2.267,00	\$ 366,00	\$ 11.321,90		149
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN							\$ 30.829,38	TEKHNE 83 CONSTRU DATA 193
2,04	EXCAVACIÓN MANUAL ANCHO0,60CMX1,0M CIMIENTOS (ZANJA)	1,00	m3	\$ 20.119,00	\$ 1.830,00	\$ 18.289,00	\$ 20.119,00		149
2,16	RETIRO DE SOBANTES	1,22	m3	\$ 8.779,00	\$ 1.463,00	\$ 7.316,00	\$ 10.710,38		165
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO							\$ 358.945,51	TEKHNE 83 CONSTRU DATA 193
3,12	PLACA CONTRAPISO E=0,10 CTO 3000 PSI.	4,30	m2	\$ 83.475,70	\$ 51.973,77	\$ 31.501,93	\$ 358.945,51		140
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES							\$ 591.886,75	TEKHNE 83 CONSTRU DATA 193
4,13	MACHÓN EN LADRILLO (COLUMNA DE CONFINAMIENTO EN LADRILLO)	0,47	m	\$ 106.505,00	\$ 82.729,00	\$ 23.776,00	\$ 50.057,35		178
4,17	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	16,59	m2	\$ 32.660,00	\$ 23.515,00	\$ 9.145,00	\$ 541.829,40		178
5	INSTALACIONES SANITARIAS							\$ 877.721,44	TEKHNE 83 CONSTRU DATA 193
5,01	ACCESORIO DRENAJE 4"	0,75	un	\$ 12.590,00	\$ 10.435,00	\$ 2.155,00	\$ 9.442,50		209
5,02	ACCESORIO DRENAJE 6"	1,00	un	\$ 137.604,00	\$ 135.449,00	\$ 2.155,00	\$ 137.604,00		209
5,05	CAJA INSPECCIÓN 60X60	1,00	un	\$ 349.401,00	\$ 338.637,00	\$ 36.578,00	\$ 349.401,00		208
5,06	EXCAVACIÓN MANUAL (ZANJA)	0,65	m3	\$ 26.153,00	\$ 2.377,00	\$ 23.776,00	\$ 17.025,60		222
5,08	PUNTO DE DESAGUE PVC (3" - 4")	1,00	un	\$ 208.720,34	\$ 165.180,48	\$ 43.539,86	\$ 208.720,34	96	
5,11	TUBERÍA DRENAJE 6"	1,00	m	\$ 18.896,00	\$ 6.613,00	\$ 12.283,00	\$ 18.896,00		209
5,12	TUBERIA PVC BAJANTE AGUAS LLUVIAS 4"	2,00	m	\$ 38.488,00	\$ 34.177,00	\$ 4.311,00	\$ 76.976,00		209
5,15	TUBERIA PVC SANITARIA 4"	2,00	m	\$ 29.828,00	\$ 32.342,00	\$ 4.311,00	\$ 59.656,00		213
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS							\$ 131.669,00	TEKHNE 83 CONSTRU DATA 193
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
6,07	RED DE SUMINISTRO (TUBERÍA) PVCP 1/2"	3,00	m	\$ 8.652,00	\$ 5.419,00	\$ 3.233,00	\$ 25.956,00		205
6,08	REGISTRO (VÁLVULA DE BOLA) DE 1/2"	1,00	un	\$ 68.816,00	\$ 58.039,00	\$ 10.777,00	\$ 68.816,00		205
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS							\$ 343.906,00	TEKHNE 83 CONSTRU DATA 193
7,05	ALAMBRE DESNUDO #10	10,00	m	\$ 3.863,00	\$ 3.863,00	\$ -	\$ 38.630,00		84
7,06	CABLE COBRE AISLADO 12 THW	10,00	m	\$ 2.434,00	\$ 3.477,00	\$ -	\$ 24.340,00		85
7,09	SALIDA TOMA DOBLE CLÁSICA TUB PVC	1,00	un	\$ 151.289,00	\$ 81.005,00	\$ 53.865,00	\$ 151.289,00		200
7,11	SALIDA LUMINARIA + ROSETA PVC	1,00	un	\$ 129.647,00	\$ 75.762,00	\$ 53.885,00	\$ 129.647,00		199
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO							\$ -	TEKHNE 83 CONSTRU DATA 193
9	CUBIERTAS							\$ 200.371,40	TEKHNE 83 CONSTRU DATA 193
9,14	ENTRAMADO CUBIERTA EN MADERA	4,30	m2	\$ 30.441,00	\$ 7.581,00	\$ 22.860,00	\$ 130.896,30		168
9,24	TEJA DE ZINC	4,30	m2	\$ 16.157,00	\$ 9.390,00	\$ 6.767,00	\$ 69.475,10		
10	ENCHAPES Y PISOS							\$ -	TEKHNE 83 CONSTRU DATA 193
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES							\$ 476.554,32	TEKHNE 83 CONSTRU DATA 193
0,21	GRIFERÍA LAVAMANOS (SENCILLO)	1,00	un	\$ 22.900,00	\$ 22.900,00	\$ -	\$ 22.900,00		77

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
0,28	INSTALACIÓN APARATO SANITARIO (NACIONAL)	1,00	un	\$ 27.108,89	\$ 609,00	\$ 26.499,89	\$ 27.108,89		95
0,31	JUEGO INCRUSTACIONES BAÑOS (SENCILLO)	1,00	un	\$ 38.708,00	\$ 34.136,00	\$ 4.572,00	\$ 38.708,00		169
0,35	LAVAMANOS (SENCILLO)	1,00	un	\$ 73.534,43	\$ 57.300,00	\$ 16.234,43	\$ 73.534,43		95
0,45	SANITARIO (SENCILLO)	1,00	un	\$ 314.303,00	\$ 314.303,00	\$ 10.777,00	\$ 314.303,00		214
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA							\$ 169.758,00	TEKHNE 83 CONSTRUDDATA 193
12,17	HOJA PUERTA 0,75 ENTAMBORADA (SENCILLO)	1,00	un	\$ 169.758,00	\$ 158.328,00	\$ 11.430,00	\$ 169.758,00		162
13	CARPINTERIA METÁLICA							\$ -	TEKHNE 83 CONSTRUDDATA 193
14	ESPEJOS Y VIDRIOS							\$ -	TEKHNE 83 CONSTRUDDATA 193
15	PINTURAS Y ESTUCO							\$ 17.487,00	TEKHNE 83 CONSTRUDDATA 193
15,03	ESMALTE SOBRE LAMINA LINEAL	3,00	m	\$ 5.829,00	\$ 969,00	\$ 4.860,00	\$ 17.487,00		181
16	CERRAJERIA							\$ 94.491,70	TEKHNE 83 CONSTRUDDATA 193
16,06	CERRADURA PUERTA EXTERIOR / PRINCIPAL	1,00	un	\$ 56.411,70	\$ 42.381,00	\$ 14.030,70	\$ 56.411,70		108
16,13	INSTALACIÓN CERRADURA INTERNA	1,00	un	\$ 38.080,00	\$ 38.080,00	\$ -	\$ 38.080,00		62
17	EXTERIORES							\$ -	TEKHNE 83 CONSTRUDDATA 193
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 288.667,15	TEKHNE 83 CONSTRUDDATA 193
18,02	ASEO GENERAL	4,30	m2	\$ 8.477,88	\$ -	\$ 8.477,88	\$ 36.454,88		227
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,10	mes	\$ 1.802.970,00	\$ 1.802.970,00	\$ -	\$ 180.297,00		47
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	1,00	m3	\$ 71.915,27	\$ 48.530,77	\$ 23.384,50	\$ 71.915,27		118

	LARGO	ANCHO	AREA
TEJA DE ZINC	3,048	0,8	2,4384
DURMIENTE MADERA	3,000	0,4	
COSTO UNIDAD TEJA	\$ 27.500	UN	
COSTO DE POSTE MADERA	\$ 1.859	ML	
CERRAMIENTO	91,34	ML	
NUMERO DE TEJAS	114,175		CANTIDAD
NUMERO DE POSTES	30,447	60,8933333	CANTIDAD
VALOR MANO OBRA		\$ 450.000	DIA
HORAS HOMBRE	11,418	1,427	
COSTO DE ELEMENTOS	\$ 3.895.248		3139812,5
VALOR ML	\$ 42.646		
VALOR M2	\$ 21.323		

Comparar



Acesco
Teja Zinc Ondulada
3.048x0.80mt Cal 35 0.17mm
★★★★★ (0)

\$9.391 M2

TEKHNE 83

DURMIENTE ORDINARIO 4cmX4cmX3M	891	ML	1,388.00	MADERAS PUERTO BOYACA
DURMIENTE ORDINARIO 4cmX4cmX4M	892	ML	1,859.00	MADERAS PUERTO BOYACA

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-111 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ -	0,00%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ -	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	\$ -	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	\$ 2.976.296,04	81,64%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 566.431,80	15,54%
16,00	CERRAJERIA	\$ 94.491,70	2,59%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 8.477,88	0,23%
Valor total costo directo		\$ 3.645.697,42	100,00%
Valor costo directo		\$ 3.645.697,42	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 3.645.697,42	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-111 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipos	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
13	CARPINTERIA METÁLICA							\$ 2.976.296,04	TEKHNE 83 CONSTRUADATA 193
13,07	MARCO EN LAMINA PARA PUERTA	2,00	un	\$112.944	\$60.699	\$ 52.245,00	\$ 225.888,00		163
13,08	MARQUESINAS EN LÁMINA		m2	\$114.500	\$79.670	\$ 34.830,00	-		163
13,09	PUERTA ELÉCTRICA		un	\$6.025.553	\$5.971.465	\$ 54.088,00	-		163
13,10	PUERTA EN LAMINA CALIBRE 16	13,66	m2	\$198.954	\$129.294	\$ 69.660,00	\$ 2.717.711,64		163
13,11	ÁNGULO 3/16" X 1" (4.5MM X 25MM)	6,60	m	\$4.954	\$0	\$ 4.954,00	\$ 32.696,40		13
15	PINTURAS Y ESTUCO							\$ 566.431,80	TEKHNE 83 CONSTRUADATA 193
15,01	ANTICORROSIVO SOBRE LAMINA LINEAL		m	\$7.312	\$1.541	\$ 5.771,00	-		181
15,02	ANTICORROSIVO SOBRE LAMINA LLENA		m2	\$12.839	\$2.816	\$ 10.023,00	-		181
15,03	ESMALTE SOBRE LAMINA LINEAL	13,20	m	\$5.829	\$969	\$ 4.860,00	\$ 76.942,80		181
15,04	ESMALTE SOBRE LAMINA LLENA	33,00	m2	\$14.833	\$4.810	\$ 10.023,00	\$ 489.489,00		181
15,05	ESMALTE SOBRE MADERA LINEAL		m	\$23.508	\$1.425	\$ 22.083,30	-		100
15,06	ESMALTE SOBRE MADERA LLENA		m2	\$18.246	\$4.290	\$ 13.956,61	-		100
15,07	ESTUCO Y PINTURA VINILO 3 MANOS INTERIOR		m2	\$21.354	\$6.168	\$ 15.186,00	-		181
15,08	GRANIPLAST (ESGRAFIADO FACHADA)		m2	\$86.746	\$79.153	\$ 7.593,00	-		181
15,09	LACA / TINTILLA MADERA		m2	\$17.500	\$5.047	\$ 12.453,00	-		181
15,10	MARMOLINA SOBRE PAÑETE		m2	\$16.051	\$11.191	\$ 4.860,00	-		181
15,11	PINTURA VINILO DOS MANOS		m2	\$5.947	\$1.999	\$ 3.948,00	-		181
16	CERRAJERIA							\$ 94.491,70	TEKHNE 83 CONSTRUADATA 193
16,01	CERRADURA ANTIPANICO PUERTA DOBLE		un	\$1.405.524	\$1.300.000	\$ 105.523,80	-		108
16,02	CERRADURA ANTIPANICO PUERTA SENCILLA		un	\$685.524	\$580.000	\$ 105.523,80	-		108
16,03	CERRADURA PARA PUERTAS TIPO ALCOBA		un	\$163.895	\$149.196	\$ 14.698,83	-		108
16,04	CERRADURA PARA PUERTAS TIPO ALCOBA (ECONÓMICA)		un	\$37.615	\$25.589	\$ 12.026,31	-		108
16,05	CERRADURA PUERTA ENTRADA		un	\$245.840	\$233.814	\$ 12.026,31	-		108
16,06	CERRADURA PUERTA ENTRADA (ECONOMICA)	1,00	un	\$56.412	\$42.381	\$ 14.030,70	\$ 56.411,70		108
16,07	CERRADURA PUERTA OFICINA		un	\$56.442	\$42.411	\$ 14.030,70	-		108
16,08	CERRADURA PUERTA PATIO ENTRADA INTERIOR		un	\$48.256	\$36.230	\$ 12.026,31	-		108
16,09	CERRADURA PUERTA TERRAZA		un	\$161.222	\$149.196	\$ 12.026,31	-		108
16,10	CERRADURAS PARA PUERTAS (ECONÓMICA)		un	\$33.853	\$29.281	\$ 4.572,00	-		169
16,11	CERRADURAS PARA PUERTAS BAÑOS		un	\$150.137	\$136.106	\$ 14.030,70	-		108
16,12	INSTALACIÓN CERRADURA EXTERNA	1,00	un	\$38.080	\$38.080	\$ -	\$ 38.080,00		62
16,13	INSTALACIÓN CERRADURA INTERNA		un	\$38.080	\$38.080	\$ -	-		62
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 8.477,88	TEKHNE 83 CONSTRUADATA 193
18,01	ALMACENISTA + PRESTACIONES		mes	\$2.368.907	\$2.368.907	\$ -	\$ -		50
18,02	ASEO GENERAL	1,00	m2	\$8.478	\$0	\$ 8.477,88	\$ 8.477,88		227

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-111 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 8.226.207,55	26,75%
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	\$ 22.526.544,09	73,25%
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	\$ -	0,00%
Valor total costo directo		\$ 30.752.751,64	100,00%
Valor metro 2 costo directo		\$ 71.347,13	
Valor metro 2 costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR METRO 2 COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 71.347,13	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-111 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	FUENTE
1	PRELIMINARES DE OBRA						\$	8.226.207,55	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
1,01	CAJON MEZCLACERO		un	1300000,00	1300000,00	0,00	\$ -		Oswaldo
1,02	CAMPAMENTO 18M2		un	1738143,00	1345604,00	392539,00	\$ -		168
1,03	CERRAMIENTO CERCA LÁMINA H=2,25		m	449113,00	416980,00	32133,00	\$ -		168
1,04	CERRAMIENTO EN POLISOMBRA H= 2.00 M		m2	6345,00	3566,00	2779,00	\$ -		168
1,05	DEMOLICION EXISTENTE		gl	9126102,00	2209780,00	6916322,00	\$ -		169
1,06	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	431,03	m2	12117,60	10033,20	2084,40	\$ 5.223.049,13		169 + 185x0,3
1,07	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO		m2	4157,00	2420,00	1737,00	\$ -		254
1,08	RED AGUA PROVISIONAL		un	188582,00	114477,00	74105,00	\$ -		169
1,09	RED PROVISIONAL ELÉCTRICA		un	3007027,00	2597607,00	409420,00	\$ -		169
1,10	RELLENOS EN MATERIAL SITIO (COMPACTADO)	86,21	m3	21672,00	4303,00	17369,00	\$ 1.868.256,43		169
1,11	REPLANTEO	431,03	m2	2633	2267	366	\$ 1.134.901,99		149
9	CUBIERTAS						\$	22.526.544,09	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
9,01	AFINADO CUBIERTA PLANA E=3-4CM		m2	16597,00	4439,00	12158,00	\$ -		188
9,02	CANAL AGUA LL.		m	76903,00	76903,00	0,00	\$ -		200
9,03	CIELO RASO EN MARMOLINA		m2	20903,00	14903,00	6000,00	\$ -		201
9,04	CIELO RASO FALSO EN LISTON MACHIHEMBRADO 8CM SENCILLA		m2	37426,00	24120,00	13306,00	\$ -		185
9,05	CIELO RASO FALSO EN MADERA GRANADILLO BUENO		m2	176250,83	157971,84	18278,99	\$ -	84	
9,06	CIELO RASO FALSO EN MADERA AMARILLO MEDIANO		m2	80205,02	73905,02	6300,00	\$ -	84	
9,07	CIELO RASO FALSO ESTERILLA /MALLA VENA		m2	12185,00	5237,00	6948,00	\$ -		187
9,08	CIELO RASO FALSO TIPO PANEL (FIBRA) DRY WALL		m2	46834,00	29466,00	0,00	\$ -		184
9,09	ENTRAMADO CUBIERTA EN MADERA	431,03	m2	30441	7581	22860	\$ 13.120.984,23		168
9,10	ENTRAMADO CUBIERTA EN METAL (CERCHA-PERLÍN)		m2	35240	26532	8708	\$ -		168
9,11	ENTRAMADO CUBIERTA TEJA DE BARRO		m2	64769,86	23799,71	40970,15	\$ -	87	
9,12	IMPERMEABILIZACION CUBIERTA BAJO ACABADO		m2	79351,00	75877,00	3474,00	\$ -		196
9,13	TEJA CANALETA		m2	63214,00	56266,00	6948,00	\$ -		188
9,14	TEJA DE ALUZINC	45,67	m2	53452	46685	6767	\$ 2.441.408,15		168
9,15	TEJA DE ARCILLA TIPO ESPAÑOLA		m2	135781,39	96968,22	38813,17	\$ -	87	
9,16	TEJA DE BARRO NATURAL		m2	52057,00	34077,00	17980,00	\$ -		188
9,17	TEJA FIBROCEMENTO		m2	31706,00	21285,00	10421,00	\$ -		188
9,18	TEJA DE ZINC	431,03	m2	16157,00	9390,00	6767,00	\$ 6.964.151,71		188

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-111 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 415.289,60	29,06%
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	\$ 1.013.972,48	70,94%
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	\$ -	0,00%
Valor total costo directo		\$ 1.429.262,08	100,00%
Valor metro 2 costo directo		\$ 65.683,00	
Valor metro 2 costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR METRO 2 COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 65.683,00	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-111 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	FUENTE
1	PRELIMINARES DE OBRA						\$	415.289,60	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
1,01	CAJON MEZCLACERO		un	1300000,00	1300000,00	0,00	\$ -		Oswaldo
1,02	CAMPAMENTO 18M2		un	1738143,00	1345604,00	392539,00	\$ -		168
1,03	CERRAMIENTO CERCA LÁMINA H=2,25		m	449113,00	416980,00	32133,00	\$ -		168
1,04	CERRAMIENTO EN POLISOMBRA H= 2.00 M		m2	6345,00	3566,00	2779,00	\$ -		168
1,05	DEMOLICION EXISTENTE		gl	9126102,00	2209780,00	6916322,00	\$ -		169
1,06	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	21,76	m2	12117,60	10033,20	2084,40	\$ 263.678,98		169 + 185x0,3
1,07	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO		m2	4157,00	2420,00	1737,00	\$ -		254
1,08	RED AGUA PROVISIONAL		un	188582,00	114477,00	74105,00	\$ -		169
1,09	RED PROVISIONAL ELÉCTRICA		un	3007027,00	2597607,00	409420,00	\$ -		169
1,10	RELLENOS EN MATERIAL SITIO (COMPACTADO)	4,35	m3	21672,00	4303,00	17369,00	\$ 94.316,54		169
1,11	REPLANTEO	21,76	m2	2633	2267	366	\$ 57.294,08		149
9	CUBIERTAS						\$	1.013.972,48	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
9,01	AFINADO CUBIERTA PLANA E=3-4CM		m2	16597,00	4439,00	12158,00	\$ -		188
9,02	CANAL AGUA LL.		m	76903,00	76903,00	0,00	\$ -		200
9,03	CIELO RASO EN MARMOLINA		m2	20903,00	14903,00	6000,00	\$ -		201
9,04	CIELO RASO FALSO EN LISTON MACHIHEBRADO 8CM SENCILLA		m2	37426,00	24120,00	13306,00	\$ -		185
9,05	CIELO RASO FALSO EN MADERA GRANADILLO BUENO		m2	176250,83	157971,84	18278,99	\$ -	84	
9,06	CIELO RASO FALSO EN MADERA AMARILLO MEDIANO		m2	80205,02	73905,02	6300,00	\$ -	84	
9,07	CIELO RASO FALSO ESTERILLA /MALLA VENA		m2	12185,00	5237,00	6948,00	\$ -		187
9,08	CIELO RASO FALSO TIPO PANEL (FIBRA) DRY WALL		m2	46834,00	29466,00	0,00	\$ -		184
9,09	ENTRAMADO CUBIERTA EN MADERA	21,76	m2	30441	7581	22860	\$ 662.396,16		168
9,10	ENTRAMADO CUBIERTA EN METAL (CERCHA-PERLÍN)		m2	35240	26532	8708	\$ -		168
9,11	ENTRAMADO CUBIERTA TEJA DE BARRO		m2	64769,86	23799,71	40970,15	\$ -	87	
9,12	IMPERMEABILIZACION CUBIERTA BAJO ACABADO		m2	79351,00	75877,00	3474,00	\$ -		196
9,13	TEJA CANALETA		m2	63214,00	56266,00	6948,00	\$ -		188
9,14	TEJA DE ALUZINC		m2	53452	46685	6767	\$ -		168
9,15	TEJA DE ARCILLA TIPO ESPAÑOLA		m2	135781,39	96968,22	38813,17	\$ -	87	
9,16	TEJA DE BARRO NATURAL		m2	52057,00	34077,00	17980,00	\$ -		188
9,17	TEJA FIBROCEMENTO		m2	31706,00	21285,00	10421,00	\$ -		188
9,18	TEJA DE ZINC	21,76	m2	16157,00	9390,00	6767,00	\$ 351.576,32		188

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-111 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 2.716.368,05	29,06%
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	\$ 6.632.293,34	70,94%
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	\$ -	0,00%
Valor total costo directo		\$ 9.348.661,39	100,00%
Valor metro 2 costo directo		\$ 65.683,00	
Valor metro 2 costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR METRO 2 COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 65.683,00	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-111 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	FUENTE
1	PRELIMINARES DE OBRA						\$	2.716.368,05	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
1,01	CAJON MEZCLACERO		un	1300000,00	1300000,00	0,00 \$	-		Oswaldo
1,02	CAMPAMENTO 18M2		un	1738143,00	1345604,00	392539,00 \$	-		168
1,03	CERRAMIENTO CERCA LÁMINA H=2,25		m	449113,00	416980,00	32133,00 \$	-		168
1,04	CERRAMIENTO EN POLISOMBRA H= 2.00 M		m2	6345,00	3566,00	2779,00 \$	-		168
1,05	DEMOLICION EXISTENTE		gl	9126102,00	2209780,00	6916322,00 \$	-		169
1,06	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	142,33	m2	12117,60	10033,20	2084,40 \$	1.724.698,01		169 + 185x0,3
1,07	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO		m2	4157,00	2420,00	1737,00 \$	-		254
1,08	RED AGUA PROVISIONAL		un	188582,00	114477,00	74105,00 \$	-		169
1,09	RED PROVISIONAL ELÉCTRICA		un	3007027,00	2597607,00	409420,00 \$	-		169
1,10	RELLENOS EN MATERIAL SITIO (COMPACTADO)	28,47	m3	21672,00	4303,00	17369,00 \$	616.915,15		169
1,11	REPLANTEO	142,33	m2	2633	2267	366 \$	374.754,89		149
9	CUBIERTAS						\$	6.632.293,34	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
9,01	AFINADO CUBIERTA PLANA E=3-4CM		m2	16597,00	4439,00	12158,00 \$	-		188
9,02	CANAL AGUA LL.		m	76903,00	76903,00	0,00 \$	-		200
9,03	CIELO RASO EN MARMOLINA		m2	20903,00	14903,00	6000,00 \$	-		201
9,04	CIELO RASO FALSO EN LISTON MACHIHEMBRADO 8CM SENCILLA		m2	37426,00	24120,00	13306,00 \$	-		185
9,05	CIELO RASO FALSO EN MADERA GRANADILLO BUENO		m2	176250,83	157971,84	18278,99 \$	-	84	
9,06	CIELO RASO FALSO EN MADERA AMARILLO MEDIANO		m2	80205,02	73905,02	6300,00 \$	-	84	
9,07	CIELO RASO FALSO ESTERILLA /MALLA VENA		m2	12185,00	5237,00	6948,00 \$	-		187
9,08	CIELO RASO FALSO TIPO PANEL (FIBRA) DRY WALL		m2	46834,00	29466,00	0,00 \$	-		184
9,09	ENTRAMADO CUBIERTA EN MADERA	142,33	m2	30441	7581	22860 \$	4.332.667,53		168
9,10	ENTRAMADO CUBIERTA EN METAL (CERCHA-PERLÍN)		m2	35240	26532	8708 \$	-		168
9,11	ENTRAMADO CUBIERTA TEJA DE BARRO		m2	64769,86	23799,71	40970,15 \$	-	87	
9,12	IMPERMEABILIZACION CUBIERTA BAJO ACABADO		m2	79351,00	75877,00	3474,00 \$	-		196
9,13	TEJA CANALETA		m2	63214,00	56266,00	6948,00 \$	-		188
9,14	TEJA DE ALUZINC		m2	53452	46685	6767 \$	-		168
9,15	TEJA DE ARCILLA TIPO ESPAÑOLA		m2	135781,39	96968,22	38813,17 \$	-	87	
9,16	TEJA DE BARRO NATURAL		m2	52057,00	34077,00	17980,00 \$	-		188
9,17	TEJA FIBROCEMENTO		m2	31706,00	21285,00	10421,00 \$	-		188
9,18	TEJA DE ZINC	142,33	m2	16157,00	9390,00	6767,00 \$	2.299.625,81		188

PRESUPUESTO DE OBRA TM-3M-111 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 77.816.498,13	100,00%
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	\$ -	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	\$ -	0,00%
Valor total costo directo		\$ 77.816.498,13	100,00%
Valor costo directo		\$ 19.316,60	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 19.316,60	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-111 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
1	PRELIMINARES DE OBRA						\$ 77.816.498,13	T -83	C - 193
	1,01 CAJON MEZCLADERO		un	\$ 1.320.000,00	\$ 1.300.000,00	\$ 450.000,00	\$ -		Oswaldo
	1,02 CAMPAMENTO 18M2		un	\$ 1.686.113,00	\$ 1.272.782,00	\$ 413.331,00	\$ -		148
	1,03 CERRAMIENTO CERCA LÁMINA H=2,25		m	\$ 500.563,00	\$ 466.728,00	\$ 33.835,00	\$ -		149
	1,04 CERRAMIENTO EN POLISOMBRA H= 2.00 M		m2	\$ 6.707,00	\$ 3.781,00	\$ 2.926,00	\$ -		149
	1,05 CERCA EN ALAMBRE DE PUAS H=1,6 3 HILOS		m	\$ 9.978,00	\$ 5.406,00	\$ 4.572,00	\$ -		148
	1,06 DEMOLICIÓN DE MUROS 0,15 M		m2	\$ 5.487,00	\$ 915,00	\$ 4.572,00	\$ -		149
	1,07 DEMOLICIÓN DE MUROS 0,25 M		m2	\$ 10.974,00	\$ 1.829,00	\$ 9.145,00	\$ -		149
	1,08 DEMOLICIÓN EXISTENTE		gl	\$ 10.568.696,00	\$ 2.242.084,00	\$ 8.326.612,00	\$ -		149
	1,09 DEMOLICIÓN PLACAS ALIGERADAS 0,25 M		m2	\$ 25.351,00	\$ 7.062,00	\$ 18.289,00	\$ -		149
	1,10 DEMOLICIÓN PLACASMACIZAS 0,15 M		m2	\$ 47.299,00	\$ 10.721,00	\$ 36.578,00	\$ -		149
	1,11 DEMOLICION VIGAS Y COLUMNAS		m3	\$ 52.404,00	\$ 15.826,00	\$ 36.578,00	\$ -		149
	1,12 DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	4028,48	m2	\$ 11.580,80	\$ 10.053,60	\$ 1.527,20	\$ 46.652.998,02		149-165
	1,13 DESMONTE DE CUBIERTAS		m2	\$ 6.584,00	\$ 1.097,00	\$ 5.487,00	\$ -		149
	1,14 DESMONTE MARCOS Y PUERTAS		un	\$ 6.584,00	\$ 1.097,00	\$ 5.487,00	\$ -		149
	1,15 DESMOTE DE MARCOS Y PUERTAS		un	\$ 4.390,00	\$ 732,00	\$ 3.658,00	\$ -		149
	1,16 LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO		m2	\$ 6.911,00	\$ 5.082,00	\$ 1.829,00	\$ -		216
	1,17 RED AGUA PROVISIONAL		un	\$ 199.709,00	\$ 121.684,00	\$ 78.025,00	\$ -		149
	1,18 RED PROVISIONAL ELÉCTRICA		un	\$ 3.450.057,00	\$ 3.018.977,00	\$ 431.080,00	\$ -		149
	1,19 RELLENOS EN MATERIAL SITIO (COMPACTADO)	805,70	m3	\$ 25.514,00	\$ 7.225,00	\$ 18.289,00	\$ 20.556.517,54		149
	1,20 REPLANTEO	4028,48	m2	\$ 2.633,00	\$ 2.267,00	\$ 366,00	\$ 10.606.982,57		149

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-111 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 2.395.740,05	17,73%
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	\$ 11.119.565,63	82,27%
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	\$ -	0,00%
Valor total costo directo		\$ 13.515.305,68	100,00%
Valor metro 2 costo directo		\$ 107.665,94	
Valor metro 2 costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR METRO 2 COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 107.665,94	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-111 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	FUENTE
1	PRELIMINARES DE OBRA						\$	2.395.740,05	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
1,01	CAJON MEZCLACERO		un	1300000,00	1300000,00	0,00	\$ -		Oswaldo
1,02	CAMPAMENTO 18M2		un	1738143,00	1345604,00	392539,00	\$ -		168
1,03	CERRAMIENTO CERCA LÁMINA H=2,25		m	449113,00	416980,00	32133,00	\$ -		168
1,04	CERRAMIENTO EN POLISOMBRA H= 2.00 M		m2	6345,00	3566,00	2779,00	\$ -		168
1,05	DEMOLICION EXISTENTE		gl	9126102,00	2209780,00	6916322,00	\$ -		169
1,06	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	125,53	m2	12117,60	10033,20	2084,40	\$ 1.521.122,33		169 + 185x0,3
1,07	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO		m2	4157,00	2420,00	1737,00	\$ -		254
1,08	RED AGUA PROVISIONAL		un	188582,00	114477,00	74105,00	\$ -		169
1,09	RED PROVISIONAL ELÉCTRICA		un	3007027,00	2597607,00	409420,00	\$ -		169
1,10	RELLENOS EN MATERIAL SITIO (COMPACTADO)	25,11	m3	21672,00	4303,00	17369,00	\$ 544.097,23		169
1,11	REPLANTEO	125,53	m2	2633	2267	366	\$ 330.520,49		149
9	CUBIERTAS						\$	11.119.565,63	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
9,01	AFINADO CUBIERTA PLANA E=3-4CM		m2	16597,00	4439,00	12158,00	\$ -		188
9,02	CANAL AGUA LL.		m	76903,00	76903,00	0,00	\$ -		200
9,03	CIELO RASO EN MARMOLINA		m2	20903,00	14903,00	6000,00	\$ -		201
9,04	CIELO RASO FALSO EN LISTON MACHIHEMBRADO 8CM SENCILLA		m2	37426,00	24120,00	13306,00	\$ -		185
9,05	CIELO RASO FALSO EN MADERA GRANADILLO BUENO		m2	176250,83	157971,84	18278,99	\$ -	84	
9,06	CIELO RASO FALSO EN MADERA AMARILLO MEDIANO		m2	80205,02	73905,02	6300,00	\$ -	84	
9,07	CIELO RASO FALSO ESTERILLA /MALLA VENA		m2	12185,00	5237,00	6948,00	\$ -		187
9,08	CIELO RASO FALSO TIPO PANEL (FIBRA) DRY WALL		m2	46834,00	29466,00	0,00	\$ -		184
9,09	ENTRAMADO CUBIERTA EN MADERA	125,53	m2	30441	7581	22860	\$ 3.821.258,73		168
9,10	ENTRAMADO CUBIERTA EN METAL (CERCHA-PERLÍN)		m2	35240	26532	8708	\$ -		168
9,11	ENTRAMADO CUBIERTA TEJA DE BARRO		m2	64769,86	23799,71	40970,15	\$ -	87	
9,12	IMPERMEABILIZACION CUBIERTA BAJO ACABADO		m2	79351,00	75877,00	3474,00	\$ -		196
9,13	TEJA CANALETA		m2	63214,00	56266,00	6948,00	\$ -		188
9,14	TEJA DE ALUZINC	98,60	m2	53452	46685	6767	\$ 5.270.118,69		168
9,15	TEJA DE ARCILLA TIPO ESPAÑOLA		m2	135781,39	96968,22	38813,17	\$ -	87	
9,16	TEJA DE BARRO NATURAL		m2	52057,00	34077,00	17980,00	\$ -		188
9,17	TEJA FIBROCEMENTO		m2	31706,00	21285,00	10421,00	\$ -		188
9,18	TEJA DE ZINC	125,53	m2	16157,00	9390,00	6767,00	\$ 2.028.188,21		188



Vista General hacia Calle 7



Fachada General



Vista sector (Calle 7 al sur).



C1: Fachada
M2: Vista



C1: acceso local restaurante



C1: cocina



C1: Vista interna.



C1: Sala.



C2: Vista general



C3: Vista general



M1: Cerramiento



M3: Enramada



CO - SC-CER 596851

CUNDINAMARCA
¡REGIÓN
Que Progresa!

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



M4: Enramada



M5: Enramada



M6: Adecuación vehicular.



M7: Enramada



M7: Vista interna



M7: Vista interna