

**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-115  
No. AVALÚO EIC: 86.**



**FICHA PREDIAL:**  
TM-3M-115

**PROPIETARIOS:**  
CARLOS ALBERTO CARVAJAL SALAZAR

**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. 14 DE SEPTIEMBRE 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](#) [@CundinamarcaGob](#)  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

## TABLA DE CONTENIDO

I.	INFORMACIÓN BÁSICA	3
II.	TITULACIÓN	6
III.	CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN	7
IV.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	10
V.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO	14
VI.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	15
VII.	COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES	16
VIII.	METODOLOGÍA DEL AVALÚO	18
IX.	AVALÚO COMERCIAL	24



CO-SC-CER-596851



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

[f/EICundinamarca](https://www.facebook.com/EICundinamarca) [@CundinamarcaGov](https://www.instagram.com/CundinamarcaGov)  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://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: 14 de septiembre de 2020.

**1.3. FECHA DEL INFORME**

14 de septiembre de 2020.

**1.4. TIPO DE INMUEBLE**

Lote de terreno con uso comercial.

**1.5. DIRECCIÓN o NOMBRE**

CL 7 3A 15

**1.6. ABCISADO DEL ÁREA REQUERIDA**

ABSC. INICIAL: K+518,62 NorteSur

ABSC. FINAL: K+549,71 NorteSur

**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 sobre el costado occidental de la calle 7 y costado norte de la Calle 3A.



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

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



### 1.17. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Certificado de tradición matricula inmobiliaria número 051-50236 emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, de fecha 28 de marzo de 2020.
- Escritura Pública 652 del 26 de febrero de 2010 de la Notaría 18 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-115 de fecha 26 de marzo de 2020.
- Estudio de títulos de fecha 18 de abril 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 1998<sup>1</sup>. Igualmente, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien determina que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas, será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia<sup>2</sup>.

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

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



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](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

## II. TITULACIÓN

### 2.1. PROPIETARIOS

CARLOS ALBERTO CARVAJAL SALAZAR.

### 2.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

El señor CARLOS ALBERTO CARVAJAL SALAZAR identificado con cédula de ciudadanía número 10.220.988 es el titular del derecho real de dominio, quien lo adquirió por Compraventa por Escritura Pública 652 del 26 de febrero de 2010 de la Notaría 18 de Bogotá

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

DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
CL 7 3A 15	051 – 50236	257540102000007680004000000000

### 2.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS

Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

*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

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



- 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](http://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

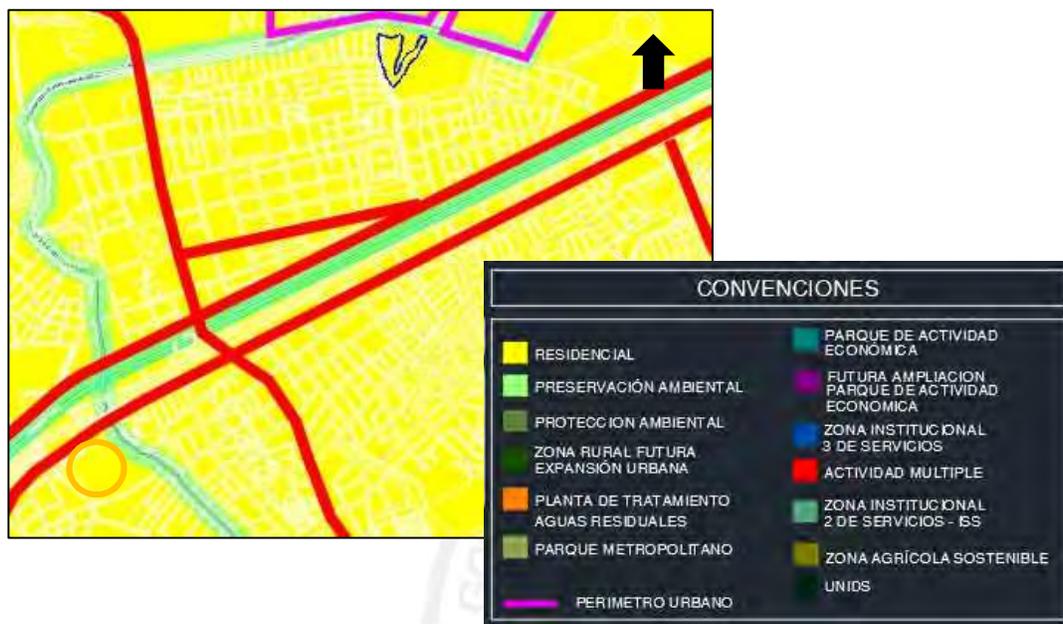
 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

#### 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.
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) [@CundinamarcaGov](https://twitter.com/CundinamarcaGov)  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://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](http://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](#) [@CundinamarcaGov](#)  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://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 m<sup>2</sup>.*

*Los predios con áreas menores a 1200 m<sup>2</sup>, 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).

**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, 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



**V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO**

**5.1. CUADRO DE ÁREAS DE TERRENO**

<b>ÁREA TOTAL TERRENO</b>	1.346,10 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REQUERIDA</b>	64,20 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REMANENTE</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SOBRANTE</b>	1.281,90 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA</b>	<b>64,20 m<sup>2</sup></b>

Fuente: Ficha predial TM-3M-115

**5.2. LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA**

**POR EL NORTE:** En extensión de un metro con noventa y ocho centímetros (1,98 m), con propiedad de Ramírez Hernández Jorge Hernán y otros.

**POR EL ORIENTE:** En extensión de treinta y un metros con ocho centímetros (31,08 m), con la Calle 7.

**POR EL SUR:** En extensión de dos metros con noventa y un centímetros (2,91 m), con la Carrera 3A.

**POR EL OCCIDENTE:** En extensión de treinta y un metros con nueve centímetros (31,09 m), con propiedad de Carvajal Salazar Carlos Alberto.

Fuente: Ficha predial TM-3M-115

**5.3. FORMA GEOMÉTRICA**

Polígono irregular similar a un rectángulo.

**5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE**

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

**5.5. FRENTE SOBRE VÍA PÚBLICA**

El predio objeto de estudio cuenta con frente de 31,08 metros sobre el costado occidental de la calle 7 y 2,91 m sobre el costado norte de la carrera 3A.

Fuente: Ficha predial TM-3M-115



CO-SC-CER596851



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](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

**VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN**

Sobre el terreno objeto de estudio, se encuentra un anexo y no se encuentran edificaciones levantadas.

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

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
M1	CERRAMIENTO	28,55	m

Fuente: Ficha predial TM-3M-115

**6.2. DESCRIPCIÓN DE LOS ANEXOS O MEJORAS**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LOS ANEXOS O MEJORAS	CANTIDAD	UNIDAD
M1	CERRAMIENTO EN POSTE DE MADERA A 4 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS	28,55	m

**6.3. SERVICIOS PÚBLICOS**

El inmueble no cuenta con servicios públicos instalados.



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](http://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, con tratamiento de Renovación Urbana. Se debe resaltar que aun cuando el predio en estudio se encuentra al interior del tratamiento de renovación urbana, dada su cabida superficial y el no



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](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

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 irregular similar a un rectángulo.
- La disposición esquinera del predio materia de estudio.
- El predio objeto de estudio cuenta con frente de 31,08 metros sobre el costado occidental de la calle 7 y 2,91 metros sobre el costado norte de la carrera 3A.
- Las características particulares de la mejora que se encuentra sobre el lote objeto de estudio, desarrollada para el 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  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

## **VIII. METODOLOGÍA DEL AVALÚO**

### **8.1. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA**

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

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

En donde:



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](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

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 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.



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](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

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

## **PARA EL VALOR DEL TERRENO**

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

Se debe indicar que se trata de un terreno que, si bien está identificado en el plan de ordenamiento en tratamiento de renovación urbana, este predio no ha surtido el proceso de urbanismo y como tal deberá ser analizado. Para la determinación de este valor, se analizaron ofertas de terrenos en oferta urbanizables no urbanizados al interior del municipio, de donde se capturaron cuatro ofertas inmobiliarias que presentan valores que varían entre los \$770.000/m<sup>2</sup> y los \$ 880.000/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> y \$1.800.000/m<sup>2</sup>, presentando una alta variación por efecto de tratarse de ofertas que se ubican tanto en el corredor de la Autopista Sur como en el interior del barrio.

En tal medida, discriminando las ofertas internas, se obtiene que el valor del suelo en la zona interna es de aproximadamente \$1.100.000/m<sup>2</sup>.

Por lo tanto, para el sector de localización, se establece un valor de **\$1.100.000/m<sup>2</sup>** de terreno útil.



CO-SC-CER-596851



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/m<sup>2</sup>**.

#### **PARA EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:**

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



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](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

**Método de Costo de Reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

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

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

*Artículo 3o. **Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:*

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

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).

Sin embargo, para el caso de construcciones anexas o mejoras, se emplea un método de depreciación que no requiera determinar la vida útil de la construcción a depreciar. Para 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

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

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	3,5	\$28.091	\$9.326	33,20%	\$18.765	\$19.000

#### 8.4. VALORES APROBADOS

De acuerdo con los resultados obtenidos mediante los anteriores métodos, se toma como referencia los valores arrojados mediante el **Método de Comparación o de Mercado** y se adopta como valor para el componente suelo la cifra de **\$506.000/m<sup>2</sup>** de terreno y para los anexos levantados sobre el mismo los siguientes valores:

#### Anexos

M1: \$19.000/m.



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](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

**IX. AVALÚO COMERCIAL**

**9.1 INMUEBLE VALORADO**

CL 7 3A 15. BARRIO EL ALTICO. COMUNA 6 SAN HUMBERTO. SOACHA. SECTOR SUROCCIDENTAL CUNDINAMARCA. COLOMBIA

**9.2 FECHA DEL INFORME VALUATORIO**

14 de septiembre de 2020.

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

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
	TERRENO	64,20	m <sup>2</sup>	\$ 506.000	\$ 32.485.200
M1	CERRRAMIENTO	28,55	m	\$ 19.000	\$ 542.450
<b>AVALÚO TOTAL</b>					<b>\$ 33.027.650</b>

**9.4 VALOR EN LETRAS: TREINTA Y TRES MILLONES VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA 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., 14 de septiembre 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

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

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

## **ANEXOS:**

- LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE
- MERCADO INMOBILIARIO LOTES EN BRUTO
- MERCADO INMOBILIARIO TERRENO ÚTIL EL ALTICO
- ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS
- 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](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

**ANEXO LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE**

**RESOLUCIÓN 898 DE 2014**

**RESOLUCIÓN 1044 DE 2014**

CL 7 3A 15. BARRIO EL ALTICO. COMUNA 6 SAN HUMBERTO. SOACHA. SECTOR SUROCCIDENTAL  
CUNDINAMARCA. COLOMBIA

<b>1. DAÑO EMERGENTE</b>	
<b>ÍTEM</b>	<b>SUBTOTAL</b>
1.1 Notariado y Registro	\$1.129.378
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0
1.3 Desconexión de Servicios Públicos	\$0
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento Provisional	\$0
1.5 Impuesto Predial	\$0
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$11.242.198
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0
<b>TOTAL AVALÚO DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$12.371.576</b>
<b>2. LUCRO CESANTE</b>	
2.1 Perdida por utilidad por renta (Arrendamiento)	\$0
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0
<b>TOTAL AVALÚO LUCRO CESANTE</b>	<b>\$0</b>
<b>3. TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$12.371.576</b>

**VALOR EN LETRAS: DOCE MILLONES TRESIENTOS SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS (M/CTE)**

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

Atentamente,



**ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES**

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

Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL-79548029.

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

**DR. ELIECER HURTADO OCHOA**

Subgerente

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS  
DE CUNDINAMARCA

Bogotá D.C., 14 de septiembre 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

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

## 1. DAÑO EMERGENTE

### 1.1. CÁLCULO NOTARIADO Y REGISTRO

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

ESCRITURACIÓN			
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			\$33.027.650
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención en la Fuente (1%)	1	Ver Nota 1	-
Gastos Acto de Compraventa	1	Ver Nota 2	\$119.553
Copias (3 Copias de 50)	150	\$3.800	\$570.000
IVA Gastos actos de compraventa y Copias (19%)	1	19%	\$131.015
Recaudos a terceros		0,0225 SMLMV	\$19.800
<b><sup>1</sup>Total Gastos de Escrituración</b>			<b>\$840.368</b>
REGISTRO			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Registro	1	6,22X1.000	\$205.432
Certificado de Tradición y Libertad	1	\$16.800	\$16.800
Gastos de sistematización 2%		2%	\$4.109
Total Gastos Registro			\$226.341
<b><sup>2</sup>Total Gastos Registro correspondiente al propietario</b>			<b>\$113.171</b>
IMPUESTO DE REGISTRO (BENEFICENCIA)			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia) (1%)	1	1%	\$330.277
Costos administrativos (Boleta)	1	\$21.400	\$21.400
Total Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia)			\$351.677
<b><sup>3</sup>Total Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia) correspondiente al propietario</b>			<b>\$175.839</b>
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$1.129.378</b>

**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

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

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

<sup>3</sup> 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

 /ElCundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://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.

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

### **1.4. CÁLCULOS ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL**

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

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

### **1.5. IMPUESTO PREDIAL**

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

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



CO - SC-CER 596851



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

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

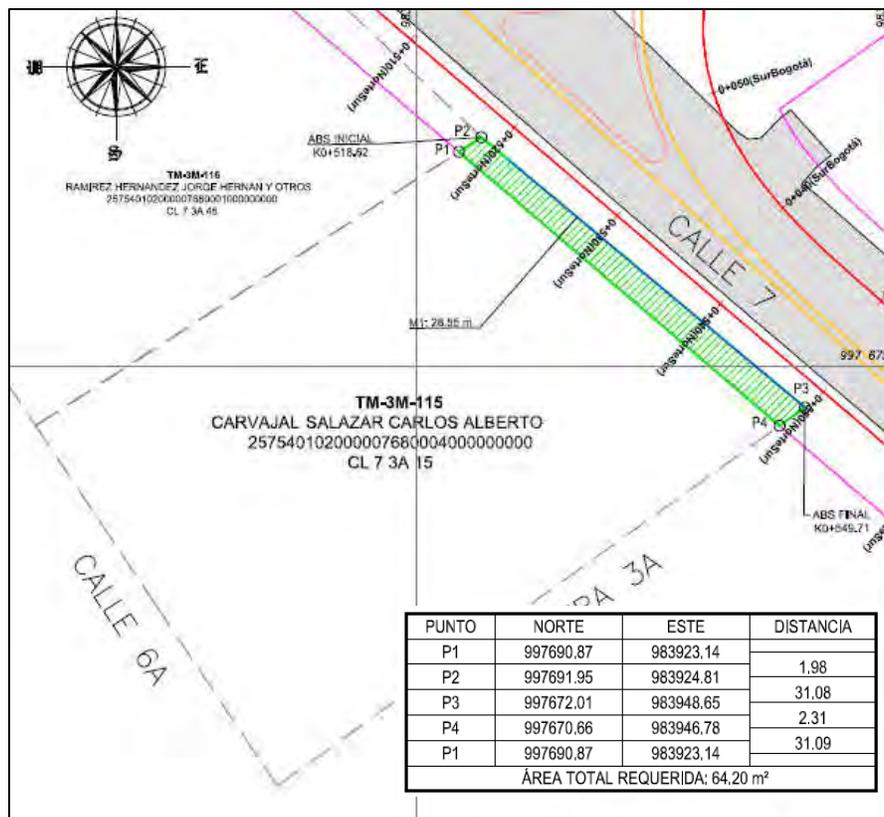
**1.6. ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES**

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.

En este ítem se considera la adecuación del área remanente de la propiedad, la cual por efecto de la intervención deberá ser reconocido el valor de su reposición total.

Elemento que deberá ser atendido entre los siguientes vértices:

En la sección entre los puntos P1 y P4 en longitud de 31,09 metros.



**Fuente:** Plano predial No. TM-3M-115

En conclusión, la sección que deberá ser objeto de análisis es de 31,09 metros lineales, para este fin se hace necesario por efecto de la intervención del proyecto, adecuar un cerramiento en malla eslabonada con Long = 31,09 m y alto = 2,50 m (área: 77,72 m<sup>2</sup>).

Así las cosas, se tiene:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
<b>CERRAMIENTO</b>	CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA CON LONG = 31,09 M Y ALTO = 2,50 M	77,72	m <sup>2</sup>	\$144.650	\$11.242.198
<b>TOTAL GASTOS ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES</b>					<b>\$11.242.198</b>

**Fuente:** Presupuesto de obra área remanente TM-3M-115

### 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.

**Nota:** No fue suministrada información para el cálculo de este ítem por parte del beneficiario. Indicando que la solicitud de información al beneficiario fue realizada el día 06 marzo de 2020 y reiterada el día 02 de septiembre de 2020 vía correo electrónico.

### 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.

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	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/soacha/soacha_centro-det-4137661.aspx#pnlMap">https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/soacha/soacha_centro-det-4137661.aspx#pnlMap</a>
SANTA ANA	\$1.750.000.000	20%	\$1.400.000.000	1.750,00	\$ 800.000	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-soacha-santa-ana/342-11780">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-soacha-santa-ana/342-11780</a>
SANTA ANA	\$2.200.000.000	18%	\$1.804.000.000	2.560,00	\$ 704.688	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-soacha-santa-ana/MC2595053">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-soacha-santa-ana/MC2595053</a>
SAN MATEO	\$12.000.000.000	15%	\$10.200.000.000	11.045,00	\$ 923.495	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-soacha-san-mateo/633-592">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-soacha-san-mateo/633-592</a>
					\$ 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 LEON 3114583341 3224394802	MED	BODEGA CON BAÑO, CUARTOS PARA ALMACENAJE Y 1 LOCAL CON PISOS EN BALDOSA. CON TODOS LOS SERVICIOS	114,00	114,00	\$ 350.000.000	11,00%	\$ 311.500.000	\$ 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	<b>\$ 1.004.762</b>
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	<b>\$ 1.108.967</b>
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		<b>\$ 960.000</b>
<b>PROMEDIO</b>												\$ 1.024.576	
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>												76434,82541	
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>												7,46%	
<b>LIMITE SUPERIOR</b>												\$ 1.101.011	
<b>LIMITE INFERIOR</b>												\$ 948.142	

<b>PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-115 POR EL METODO DE REPOSICIÓN</b>			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 801.990,63	100,00%
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	\$ -	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		\$ 801.990,63	100,00%
Valor costo directo		\$ 28.090,74	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
<b>VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO</b>		<b>\$ 28.090,74</b>	

**PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-115 POR EL METODO DE REPOSICIÓN**

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 801.990,63	T -83 C - 193
	1,05 CERCA EN ALAMBRE DE PUAS	28,55	m	\$ 25.457,74	\$ 9.699,99	\$ 15.757,75	\$ 726.818,48		1
	1,20 REPLANTEO	28,55	m2/m	\$ 2.633,00	\$ 2.267,00	\$ 366,00	\$ 75.172,15		149

## PRESUPUESTO DE OBRA POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 8.827.953,66	78,53%
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	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 2.150.667,84	19,13%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 263.560,33	2,34%
Valor total costo directo		\$ 11.242.181,83	100,00%
Valor costo directo		\$ 144.649,79	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
<b>VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO</b>		<b>\$ 144.649,79</b>	
<b>VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO (REDONDEADO)</b>		<b>\$ 144.650,00</b>	

**PRESUPUESTO DE OBRA POR EL METODO DE REPOSICIÓN**

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>							\$ 8.827.953,66	T -83 C - 193
1,05	CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA INC TUBO Y PLATINA	77,72	m2	\$ 112.533,44	\$ 92.489,58	\$ 20.043,86	\$ 8.746.098,96		229
1,21	REPLANTEO	31,09	m2/m	\$ 2.633,00	\$ 2.267,00	\$ 366,00	\$ 81.854,70		149
<b>15</b>	<b>PINTURAS Y ESTUCO</b>							\$ 2.150.667,84	
15,02	ANTICORROSIVO SOBRE LAMINA LLENA	77,72	m2	\$ 12.839,00	\$ 2.816,00	\$ 10.023,00	\$ 997.847,08		181
15,04	ESMALTE SOBRE LAMINA LLENA	77,72	m2	\$ 14.833,00	\$ 4.810,00	\$ 10.023,00	\$ 1.152.820,76		181
<b>18</b>	<b>ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL</b>							\$ 263.560,33	
18,02	ASEO GENERAL	31,09	m2	\$ 8.477,88	\$ -	\$ 8.477,88	\$ 263.560,33		227



Vista general



Vista general



M1: Cerramiento



Vista General



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