

**EXTENSIÓN DE LA TRONCAL
NQS DEL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO DE BOGOTÁ D.C.
EN EL MUNICIPIO DE SOACHA FASES II Y III
AVALÚO COMERCIAL URBANO
TM-3-153
No. AVALÚO EIC: 104.**



FICHA PREDIAL:
TM-3-153

PROPIETARIOS:
ALBERT EDUARDO HERNANDEZ MOLINA 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. 11 DE DICIEMBRE DE 2020



CO - SC-CER 596851



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

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

TABLA DE CONTENIDO

I.	INFORMACIÓN BÁSICA.	3
II.	TITULACIÓN	6
III.	CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN	9
IV.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	12
V.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO	20
VI.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	21
VII.	COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES	25
VIII.	METODOLOGÍA DEL AVALÚO	27
IX.	AVALÚO COMERCIAL	38



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: 11 de diciembre de 2020.

1.3. FECHA DEL INFORME

11 de diciembre de 2020.

1.4. TIPO DE INMUEBLE

Lote de terreno y la construcción que sobre este se edificó, con uso industrial.

1.5. DIRECCIÓN o NOMBRE

KR 4 5 13.

1.6. ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA

ABSC. INICIAL: K1+788,89 BG

ABSC. FINAL: K1+814,58 BG

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 – Industrial El Salitre, Jurisdicción de la Comuna 01 Compartir. Concretamente, el inmueble se localiza sobre el costado norte de la Carrera 4 (Sentido Bogota – Girardot), a unos 133 metros aproximadamente de la intersección con la Calle 7 (Diagonal 6).



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

1.8. PAÍS

Colombia.

1.9. DEPARTAMENTO

Cundinamarca.

1.10. MUNICIPIO

Soacha.

1.11. COMUNA

Comuna 1 Compartir.

1.12. SECTOR

Nor-Occidental.

1.13. BARRIO

El Altico – Industrial El Salitre.

1.14. TIPO DE AVALÚO

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

1.15. MARCO NORMATIVO

Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 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 industrial.



CO - SC-CER 596851



1.17. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Certificado de tradición matricula inmobiliaria número 051-66540 emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, de fecha 28 de marzo de 2020.
- Escritura Pública No.3681 del 24 de junio de 1996 de la Notaria 14 de Bogotá.
- Concepto de uso del suelo Radicado 20194200083001 del 30 de octubre de 2019. emitido por la Dirección de Espacio Físico y Urbanismo del Municipio de Soacha.
- Ficha y plano predial No. TM-3-153 de fecha 26 de marzo de 2020.
- Estudio de títulos de fecha 21 de mayo 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 30^o.- Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo. Decreto 1420 de 1998.

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

II. TITULACIÓN

2.1. PROPIETARIOS

Nombre	Identificación	Participación
DORA HERNÁNDEZ RAMÍREZ ANTES DE ZEA	C.C 41729406	14.28%
FANNY HERNÁNDEZ RAMÍREZ	C.C 41.421.549	14.28%
ISRAEL HERNÁNDEZ RAMÍREZ	C.C 17105684	14.28%
JUAN ANTONIO HERNÁNDEZ RAMÍREZ	C.C 19397800	14.28%
MARIA AZUCENA HERNÁNDEZ RAMÍREZ	C.C 41402204	14.28%
YOLANDA HERNÁNDEZ RAMÍREZ	C.C 41643860	14.28%
ANA ELSA MOLINA RAMÍREZ	C.C 41765135	7.16%
MIGUEL ANGEL HERNÁNDEZ MOLINA	C.C 1022371444	3.58%
ALBERT ADUARDO HERNÁNDEZ MOLINA	C.C 80802649	3.58%

2.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

La señora DORA HERNÁNDEZ RAMÍREZ ANTES DE ZEA; identificado con la cédula de ciudadanía N 41729406 de Bogotá; FANNY HERNÁNDEZ RAMÍREZ, identificada con a cédula de ciudadanía N. 41421549 de Bogotá; ISRAEL HERNÁNDEZ RAMÍREZ identificado con la cédula de ciudadanía N.17105684 de Bogotá; JUAN ANTONIO HERNÁNDEZ RAMÍREZ identificado con la cédula de ciudadanía N. 19.397800 de Bogotá; MARIA AZUCENA HERNÁNDEZ RAMÍREZ identificado con la cédula de ciudadanía N. 41402204 de Bogotá; YOLANDA HERNÁNDEZ RAMÍREZ identificado con la cédula de ciudadanía N. 41643860 de Bogotá, ALBERT EDUARDO HERNÁNDEZ MOLINA identificado con la cédula de ciudadanía N. 80802649; MIGUEL ÁNGEL HERNÁNDEZ MOLINA identificado con la cédula de ciudadanía N. 1022371444 de Bogotá Y ANA ELSA MOLINA RAMÍREZ identificada con cédula de ciudadanía número 41765135 de Bogotá, son los titulares de la nuda propiedad y LUIS HERNÁNDEZ VARGAS

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

Y ELPIDIA RAMÍREZ DE HERNÁNDEZ son titulares del usufructo, quienes lo adquirieron de la siguiente manera:

1. FANNY HERNÁNDEZ RAMÍREZ; ISRAEL HERNÁNDEZ RAMÍREZ; JUAN ANTONIO HERNÁNDEZ RAMÍREZ; MARIA AZUCENA HERNÁNDEZ RAMÍREZ, lo adquirieron por compraventa de la nuda propiedad a LUIS HERNÁNDEZ VARGAS, mediante escritura pública 3631 del 24 de junio de 1996 de la notaría 14 de Bogotá, inscrita en la anotación 002 del folio de matrícula inmobiliaria 051-66540
2. DORA HERNÁNDEZ DE ZEA, adquiere por adjudicación en la liquidación de la Sociedad conyugal con ORLANDO ZEA MORA, sobre una cuota parte equivalente a 1/7 de la nuda propiedad, mediante escritura pública 2042 del 14 de septiembre de 2015 de la notaría 14 de Bogotá, inscrita en la anotación 004 del folio de matrícula inmobiliaria 051-66540.
3. YOLANDA HERNÁNDEZ RAMÍREZ, adquiere por adjudicación en la liquidación de la Sociedad conyugal con CARLOS ALFONSO MARTÍNEZ JIMÉNEZ, sobre una cuota parte equivalente a 1/7 de la nuda propiedad, mediante escritura pública 2881 del 17 de septiembre de 2015 de la notaría 3 de Bogotá, inscrita en la anotación 005 del folio de matrícula inmobiliaria 051-66540.
4. ALBERT EDUARDO HERNÁNDEZ MOLINA; MIGUEL ANGEL HERNÁNDEZ MOLINA Y ANA ELSA MOLINA RAMÍREZ, adquirieron por adjudicación en la sucesión de JAIME HERNÁNDEZ RAMÍREZ Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD Conyugal con ANA ELSA MOLINA RAMÍREZ, sobre un derecho de cuota equivalente a 1/7 de la nuda propiedad, mediante escritura pública 4714 de 11 de Agosto de 2016 de la notaría 64 de Bogotá, inscrita en la anotación 006 del folio de matrícula inmobiliaria 051-66540.
5. LUIS HERNÁNDEZ VARGAS Y ELPIDIA RAMÍREZ DE HERNÁNDEZ, constituyeron usufructo a su favor mediante escritura pública 3631 del 24 de junio de 1996 de la notaría 14 de Bogotá, inscrita en la anotación 003 del folio de matrícula inmobiliaria 051-66540.



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

2.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA E IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
KR 4 5 13	051-66540	257540101000001130033000000000

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

 /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 – Industrial El Salitre, Jurisdicción de la Comuna 1 Compartir. Sector de uso mixto caracterizado por el uso residencial, representado por la vivienda unifamiliar, bifamiliar mediante casas tradicionales del sector de dos y tres pisos. El uso comercial y de servicios se encuentra localizado sobre los ejes viales del sector y representado principalmente por la venta de artículos de carretera y servicios de asistencia automotriz.

3.4. TIPOS DE EDIFICACIÓN:

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

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

3.5. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:

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

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



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

- Universidad de Cundinamarca.
- Universidad Minuto de Dios.
- Parque Principal de Soacha.
- Estadio Municipal Luis Carlos Galán Sarmiento.

3.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

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

3.7. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

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

AUTOPISTA SUR:

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

CALLE 9:

Vía de la malla vial intermedia, de carácter municipal, que comunica el sector del Altico – Industrial El Salitre 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



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

con servicio de transporte colectivo tradicional, así como transporte público intermunicipal.

3.10. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:

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

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

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

3.11. ACTIVIDAD EDIFICADORA:

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



CO - SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

IV. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

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

SECTOR NORMATIVO:

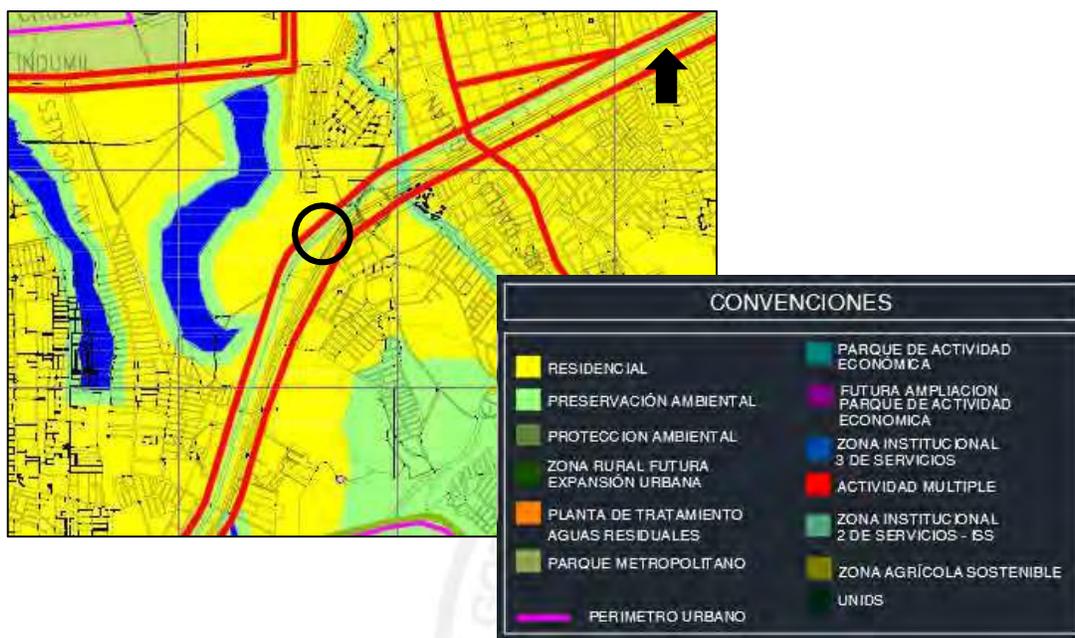
Noroccidental

ÁREA DE ACTIVIDAD:

Zona de Actividad Múltiple.

TRATAMIENTO:

Desarrollo.



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

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

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



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://www.instagram.com/CundinamarcaGob)
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

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

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

Artículo 294 USOS

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

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

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

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

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

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

Artículo 374 Tratamiento de Desarrollo.

Es aquel que se aplica a zonas del suelo urbano o de expansión, urbanizables, no urbanizados, que deban incorporarse al desarrollo, mediante el adelanto de procesos de urbanización.

Artículo 375 Modalidades y áreas de aplicación del tratamiento de desarrollo.

Con el fin de regular la normatividad urbanística y arquitectónica de las áreas con tratamiento de desarrollo, se establecen las siguientes modalidades:



CO - SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

1. Por Plan Parcial Previo.
Suelos urbanos y de expansión no desarrollados que requieren un Plan Parcial previo al proceso de urbanización.
2. Por Normas en Areas urbanas.
Suelo urbano no urbanizado, menor de 10 hectáreas, totalmente rodeado por predios desarrollados.
3. Por Desarrollo Progresivo.
Proyectos de vivienda de interés prioritario o social, en cualquiera de las modalidades anteriores. Se permite únicamente que algunas obras finales (cubrimiento asfáltico, andenes, sardineles) se completen, mediante un proceso concertado entre los promotores y la Administración Municipal
4. Por Recuperación.
Zonas de canteras y otras actividades industriales, que han sufrido graves procesos de deterioro físico y que requieren un manejo espacial para la recomposición geomorfológica de su suelo y su incorporación al desarrollo urbano.
5. De Sectores Urbanos Especiales.
Suelos no desarrollados, reservados por el Plan de Ordenamiento Territorial para el desarrollo de equipamientos colectivos, servicios urbanos o zonas industriales.

Artículo 376 Normas generales para el Tratamiento de Desarrollo.

376.1 Generación de espacio público. En todos los casos los predios que adelanten proceso de urbanización deben reservar como espacio público las siguientes áreas:

376.1.1 Las áreas de reserva por afectaciones de los sistemas generales de el municipio como son la malla vial arterial y las infraestructuras de servicios públicos. De éstas, son de cesión obligatoria y gratuita a la Administración Municipal de Soacha, hasta el 7% del área bruta del terreno afectada por la malla vial arterial.

376.1.2 Las áreas de cesión obligatoria y gratuita a la Administración Municipal de Soacha, discriminadas así:

Las áreas de cesión de malla vial intermedia y local de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico.

Cesión tipo A: el 40 % del Área Neta Urbanizable, distribuida en 28% para parques y zonas verdes y 12% para equipamiento colectivo.



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

Las áreas de cesión correspondiente a las franjas de control ambiental de la malla vial arterial.

376.1.3 Cesión para malla vial local: mínimo el 20% del área Neta Urbanizable.

376.2 Planes Parciales en el Tratamiento de Desarrollo. Áreas mínimas: Se establecen las siguientes áreas mínimas para los Planes Parciales:

376.2.1 En áreas de expansión: 40 hectáreas.

376.2.2 En áreas urbanas: 20 hectáreas.

376.2.3 En el área urbana para predios con áreas inferiores a 20 hectáreas, no requerirá de Plan Parcial.

376.3 Edificabilidad y Densidad Máxima para proyectos residenciales en agrupaciones o conjuntos multifamiliares. Se sujeta a la norma general para planes parciales y requerirá Acuerdo Municipal para su desarrollo.

376.4 Sistema de Transferencias de derechos de edificabilidad.

Con el fin de preservar los elementos naturales y geográficos de las áreas urbanas y de expansión y lograr un adecuado equilibrio entre las necesidades de nuevo suelo urbanizable y la calidad ambiental del territorio, los potenciales de construcción de áreas consideradas como generadoras previstas en el plan, pueden ser transferidos por medio de derechos de construcción y desarrollo a las zonas de expansión denominadas áreas receptoras.

Los sistemas de transferencias en áreas de expansión se regulan por las siguientes disposiciones:

376.4.1 Son áreas generadoras de derechos de edificabilidad aquellas delimitadas en el Plan como zonas de conservación ambiental, parques urbanos o zonas para equipamientos públicos de escala regional, urbana o zonal.

376.4.2 Para el traspaso de los derechos de construcción y desarrollo el predio de la zona generadora debe ser transferido libre de construcciones a la Administración Municipal de Soacha con el objeto de incorporarla al sistema de espacio público, equipamientos y/o áreas protegidas urbanas.

376.4.3 Son áreas receptoras de derechos de construcción y desarrollo aquellas cuyo papel funcional y diseño urbanístico tienen previsto un aumento de los índices de edificabilidad y densidad de acuerdo al modelo establecido en este plan, y



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

corresponden como máximo al 50% del área útil de cada Plan Parcial. Esta consideración debe ser tenida en cuenta en el diseño del Plan o los Planes Parciales, así como en los términos de reparto de cargas y beneficios de las unidades de actuación.

376.5 Áreas generadoras de derechos de construcción.

376.5.1 Localización. Los límites específicos de las áreas generadoras de derechos de construcción se determinan mediante la norma específica en las correspondientes fichas reglamentarias y mediante los planos anexos a las mismas.

376.5.2 Áreas generadoras.

El Plan define genéricamente como áreas generadoras de derechos de edificabilidad en las áreas de desarrollo a las Jischana Fanaia tal como son definidas en el documento técnico de soporte y como lo representa el plano N°20.

376.6 Densidad Restringida.

La reglamentación específica señalará, en suelo urbano o de expansión, zonas especiales sometidas a restricciones respecto del número de viviendas por hectárea permitidas, manteniendo el manejo de densidad restringida, en normas anteriores.

Las zonas de densidad restringida la conforman los predios sometidos al tratamiento de desarrollo ubicados en los siguientes lugares:

Predio Hacienda de Terreros, Predio Potrero Grande, Predio Prados de Las Vegas, Predio Las Huertas, Predio Santa Ana, Predio el Vínculo (Maiporé); Predio Hacienda Buenos Aires, localizados en su totalidad dentro del casco urbano, que cuentan con afectación por riesgo por inundación y/o carecen de los servicios públicos y que dentro de las prioridades del municipio estarían catalogados para desarrollarse en el mediano plazo de que trata el artículo tercero del presente acuerdo.

La densidad no podrá exceder 20 viviendas por hectárea sobre área útil

Se exceptúan los desarrollos legalizados o reglamentados con normas diferentes y que cuenten con licencia de urbanismo vigente.

PARÁGRAFO: El tratamiento de desarrollo se implementará a partir de la vigencia del presente Acuerdo y los numerales 5 y 6 del presente Artículo requerirán para su puesta en marcha de autorización expresa por Acuerdo Municipal, una vez transcurridos 3 años.



CO - SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

Artículo 303 CESIÓN TIPO A SEGUN USOS.

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

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

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

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

Se exigen cesiones tipo A, en los siguientes casos:

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

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

Áreas mínimas.

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

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

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

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



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

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

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

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

NORMA URBANÍSTICA Y VOLUMÉTRICA:

ARTICULO 18. ANTEJARDINES

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

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

ARTICULO 23. EDIFICABILIDAD:

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



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.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

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

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

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

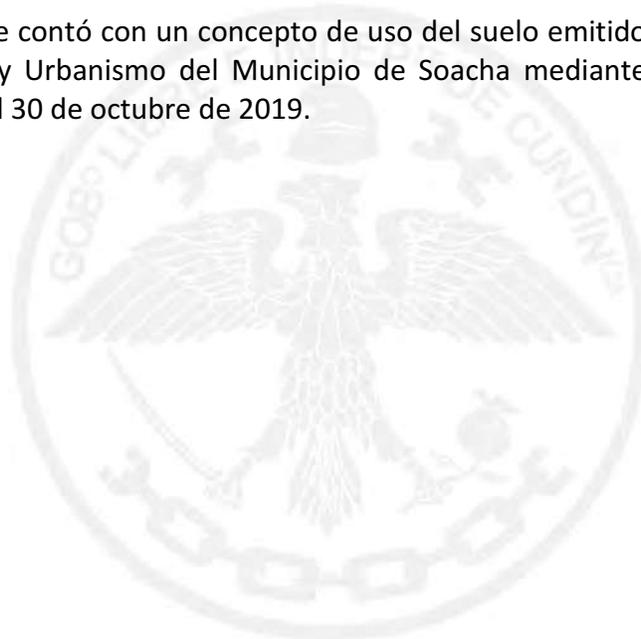
- Comercio: Piso = 6 mts máximo.
- Industrial: Piso = 10 mts máximo.
- Servicios: Piso = 4 mts máximo.

CONCLUSIÓN NORMATIVA:

De acuerdo con la normatividad vigente, el predio materia de estudio se encuentra al interior del Tratamiento de Desarrollo, Área de Actividad Múltiple, por lo cual, las actividades que se desarrollan al interior del inmueble se estima que se encuentran acordes a la reglamentación urbanística.

Es de resaltar, que dada la cabida el inmueble en estudio, y atendiendo que el mismo no cuenta con licencias de urbanismo ejecutoriadas o en ejecución, este ha de analizarse como un predio bruto (predio que no ha surtido el proceso de urbanización).

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.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

5.1. CUADRO DE ÁREAS DE TERRENO

ÁREA TOTAL TERRENO	1.292,80 m ²
ÁREA REQUERIDA	1.292,80 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	0,00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	1.292,80 m²

Fuente: Ficha predial TM-3-153

5.2. LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA

POR EL NORTE: En extensión de cuarenta y dos metros con treinta y ocho centímetros (42,38 m), con la propiedad de Juan Antonio Hernandez Ramirez.

POR EL ORIENTE: En extensión de veinte metros con cincuenta y dos centímetros (20,52 m), con la carrera 4 (Autopista Sur).

POR EL SUR: En extensión de cuarenta y nueve metros con cuarenta y siete centímetros (49,47 m), con propiedad de Blanca Cecilia Ochoa de Ulloa y otro.

POR EL OCCIDENTE: En extensión de treinta y seis metros con ochenta y cinco centímetros (36,85 m), con la Transversal 5.

Fuente: Ficha predial TM-3-153

5.3. FORMA GEOMÉTRICA

Polígono similar a un trapecio.

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 20,52 metros sobre el costado occidental de la carrera 4 (Autopista Sur) y de 36,85 metros sobre el costado oriental de la Transversal 5.

Fuente: Ficha predial TM-3-153



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.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Sobre el terreno objeto de estudio, se encuentran tres edificaciones, una de dos y tres pisos y dos construcciones de un piso, desarrollada para el uso industrial.

6.1. CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCIONES

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
C1	CONSTRUCCION DE UNO A TRES PISOS	230,63	m ²
C2	CONSTRUCCION DE UN PISO CONCRETO	69,06	m ²
C3	CONSTRUCCION DE UN PISO MAMPOSTERIA	23,86	m ²

Fuente: Ficha predial TM-3-153

6.2. CUADRO DE ÁREAS ANEXOS O MEJORAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
M1	PLACA VOLADA	1,38	m ²
M2	MURO ANTECHO	19,35	m ²
M3	TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA	2,00	Und
M4	MURO LATERAL	23,47	m ²
M5	PORTON CON DOS HOJAS METALICAS	1,00	Und
M6	MEZZANINE	10,44	m ²
M7	ESCALERA EN PERFILERIA METALICA	1,00	Und
M8	ESCALERA EN PERFILERIA METALICA	1,00	Und
M9	ENRAMADA	315,39	m ²
M10	ENRAMADA	147,92	m ²
M11	CERRAMIENTO MIXTO	361,95	m ²
M12	PORTON CON DOS HOJAS METALICAS	1,00	Und
M13	TANQUE DE AGUA SUBTERRANEO	1,00	Und
M14	DIVISION BAJO CUBIERTA	25,70	m ²
M15	MEZZANINE	20,16	m ²
M16	ESCALERA EN PERFILERIA METALICA	1,00	Und
M17	MEZZANINE	5,00	m ²
M18	ZONA DURA	439,65	m ²
M19	ADECUACION EN TIERRA PISADA	652,73	m ²
M20	CERRAMIENTO EN BLOQUE	37,35	m ²

Fuente: Ficha predial TM-3-153



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

6.3. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

6.3.1. CONSTRUCCIÓN 1

Conformado por construcción de dos y tres pisos. Cimentación ciclópea con estructura en concreto. Fachada en bloque con recubrimiento en pañete y pintura. Muros interiores en bloque con recubrimiento en pañete y pintura. Cubierta en segundo piso en placa de concreto y en tercer piso en teja de fibrocemento. Perfilaría principalmente metálica en exterior e interior para puertas y ventanas. Cuatro baños (uno en primer y tercer piso, y dos en segundo piso) con aparatos sanitarios sencillos, tres baños con enchape en pisos y muros en baldosa sencilla y un baño del segundo piso con pisos en retal de mármol y muros en baldosa sencilla. Tres cocinas (dos en segundo piso y una en tercero), cocina principal del segundo piso con pisos en retal en mármol, muros con enchape en baldosa sencilla, lavaplatos en acero inoxidable, mesón y entrepaño con enchape en baldosa sencilla, dimensiones long = 3 m, ancho= 0,6 m y alto = 0,9 m, cocina auxiliar segundo piso con pisos en retal en mármol, muros en pañete pintura, lavaplatos en acero inoxidable, mesón y entrepaño con enchape en baldosa sencilla, dimensiones long= 1,3 m, ancho= 0,4 m y alto = 0,9 m y cocina tercer piso con pisos y muros en baldosa ceramica, lavaplatos en acero inoxidable, mesón con enchape en baldosa ceramica, dimensiones long = 1 m, ancho= 0,6 m y alto = 0,9 m. Pisos en zona de bodega en concreto a la vista, escaleras y segundo piso en retal de mármol y tercer piso en baldosa ceramica. Distribución: piso 1 - bodega + baño + deposito, piso 2 - oficina + cocineta +cocina + 2 baños + sala de juntas, piso 3- cocina + baño + alcoba + terraza + lavadero.

6.3.2. CONSTRUCCIÓN 2

Conformado por construcción de un piso. Cimentación ciclópea com estructura en concreto. Fachada en ladrillo con recubrimiento en pañete y pintura. Muros interiores en bloque con recubrimiento en pañete y pintura. Cubierta principalmente en teja de fibrocemento soportada en cercha metálica. Puertas en perfilaría metálica con una puerta tipo cortina. Pisos en baldosa sencilla. Distribución: bodega zona libre.

6.3.3. CONSTRUCCIÓN 3

Conformado por construcción de un piso. Estructura en mamposteria. Fachada en ladrillo con recubrimiento en pañete. Muros interiores en bloque con recubrimiento en pañete y pintura. Cubierta en planchones de madera soportados en cercha metalica. Perfileria metalica en puertas y ventanas. Baño



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

con aparatos sanitarios sencillos, pisos y muros en baldosa ceramica. Pisos en concreto a la vista. Distribución: baño + zona de lavado + cuarto.

6.4. DESCRIPCIÓN DE LOS ANEXOS O MEJORAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LOS ANEXOS O MEJORAS	CANTIDAD	UNIDAD
M1	PLACA VOLADA EN CONCRETO	1,38	m ²
M2	MURO ANTEPECHO EN BLOQUE, H=0.90 M, L=21,50 M	19,35	m ²
M3	TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA EN PVC CON CAPACIDAD DE 1.000 L	2,00	Und
M4	MURO LATERAL SOBRE TERRAZA EN BLOQUE A LA VISTA, H= 2.20 M, L=10,67M	23,47	m ²
M5	PORTON CON DOS HOJAS METÁLICAS EMPOTRADO EN COLUMNAS DE CONCRETO CON H=3,50M, L=5,37M	1,00	Und
M6	MEZZANINE CON ESTRUCTURA EN PERFILERIA METÁLICA Y PLATAFORMA EN PLANCHONES DE MADERA	10,44	m ²
M7	ESCALERA EN PERFILERIA METÁLICA CON UNA LONGITUD DE 1,70M Y ANCHO DE 0,50M, HUELLA DE 0,20M Y CONTRA HUELLA DE 0,25M	1,00	Und
M8	ESCALERA EN PERFILERIA METÁLICA CON UNA LONGITUD DE 2,10M Y ANCHO DE 0,50M, HUELLA DE 0,15M Y CONTRA HUELLA DE 0,25M	1,00	Und
M9	ENRAMADA CON ESTRUCTURA EN PERFILERIA METÁLICA Y CUBIERTA EN TEJA TERMO ACÚSTICA	315,39	m ²
M10	ENRAMADA CON ESTRUCTURA EN PERFILERIA METÁLICA Y CUBIERTA EN TEJA TERMO ACÚSTICA	147,92	m ²
M11	CERRAMIENTO MIXTO CON MURO EN LADRILLO A LA VISTA DE H=2,80M Y PARTE SUPERIOR CON TEJA DE ZINC, H= 2,2 M	361,95	m ²
M12	PORTON CON DOS HOJAS METÁLICAS ANCLADO A COLUMNAS DE CONCRETO CON H=4,50M, L=5,34M	1,00	Und
M13	TANQUE DE AGUA SUBTERRÁNEO EN PVC CON CAPACIDAD DE 3000 LITROS	1,00	Und
M14	DIVISIÓN BAJO CUBIERTA EN LAMINAS DE TEJA TERMO ACÚSTICA, H= 3.20 M	25,70	m ²
M15	MEZZANINE CON ESTRUCTURA EN PERFILERIA METALICA Y PLATAFOMRA EN PLANCHONES DE MADERA L=3.90 m Y A=5.20 m	20,16	m ²
M16	ESCALERA EN PERFILERIA METÁLICA CON UNA LONGITUD DE 2,00M Y ANCHO DE 0,50M, HUELLA DE 0,25M Y CONTRA HUELLA DE 0,20M	1,00	Und
M17	MEZZANINE CON ESTRUCTURA EN PERFILERIA METALICA Y PLATAFOMRA EN PLANCHONES DE MADERA L=2.50 m Y A=2.00 m	5,00	m ²
M18	ZONA DURA EN CONCRETO	439,65	m ²
M19	ADECUACION DE TERRENO EN TIERRA PISADA	652,73	m ²
M20	CERRAMIENTO EN BLOQUE A LA VISTA, H = 5.00 m Y L =7.47 m	37,35	m ²

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble cuenta con los siguientes servicios públicos instalados:

- Energía eléctrica : Una acometida.
- Acueducto : 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 – Industrial El Salitre, sector noroccidental, Jurisdicción de la Comuna 1 Compartir.
- El corresponder al sector noroccidental, 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 noroccidental, 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 Múltiple, y el Decreto 439 de 2011 “por el cual se reglamenta el tratamiento Urbanístico en el Municipio de Soacha con



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

tratamiento de Desarrollo”; con tratamiento de Desarrollo, siendo que tal condición y dada su cabida superficial, el predio se encuentra obligado a la entrega de Cesiones TIPO A, adicional al hecho de no contar con licencia de urbanismo ejecutada y por lo cual se analiza como un predio sin urbanizar.

- El predio en estudio presenta un uso acorde a la normatividad urbanística vigente.
- La forma del terreno objeto de estudio similar a un trapecio.
- La disposición medianera del predio materia de estudio, y su frente sobre la Autopista Sur y la Transversal 5.
- El predio objeto de estudio cuenta con frente de 36,85 metros sobre el costado oriental de la Transversal 5 y 20,52 metros sobre el costado occidental de la Carrera 4 (autopista sur).
- Las características particulares de las construcciones que se encuentran edificadas sobre el lote objeto de estudio, las cuales fueron edificadas hace aproximadamente quince años, desarrolladas para uso industrial.
- 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 comparación o 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  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarcaquesa.gov.co

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

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

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

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

8.1. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

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



CO - SC-CER-596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

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

Finalmente, y para el caso de 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.

8.2. MEMORIA DE CÁLCULOS

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

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

PARA EL VALOR DEL TERRENO

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

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



CO - SC-CER 596851



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

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

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

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

LIMITE SUPERIOR	\$ 1.846.184
LIMITE INFERIOR	\$ 1.436.646

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

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

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

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

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



CO - SC-CER 596851



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

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

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

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

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

En donde:

% AU Porcentaje área útil.

Vtu Valor del terreno urbanizado

g Ganancia por la acción de urbanizar.

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

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

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

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

g: 20%.

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

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

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



CO - SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarcaquesa.gov.co

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

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

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

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

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

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



CO - SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

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

TIPO INMUEBLE	TELÉFONO	CANON PEDIDO	CANON FINAL	ÁREA PRIVADA	CANON UNITARIO	OBSERVACIONES
APTO	3122590400	\$470.000	\$440.000	40,00	\$11.000	Apartamento de 40m2 aprox, 2 habitaciones cada una con closet, 1 baño, sala comedor, patio de ropas con conexión para lavadora, cocina con muebles y estufa. Puerta principal de seguridad, pisos en cerámica. El cánón incluye el valor de la administración.
LOCAL	3114643952	\$1.200.000	\$1.200.000	66,00	\$18.182	Local comercial en Conjunto Santa Cecilia. Dos plantas. Ya se encuentra ocupado.

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

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

Como resultado del ejercicio potencial de desarrollo (Técnica Residual), se encontró un valor de terreno de \$723.000/m² (Ver Anexo Potencial de Desarrollo), como resultado de compensar económicamente el área de cesión tipo A y hacer uso de los espacios que sobre la mismo se desarrolla.

Analizados los resultados para el valor del suelo por el método de mercado y el obtenido por el método de técnica residual, atendiendo que este último método efectúa un análisis concreto del posible desarrollo del inmueble, se adopta un valor unitario por metro cuadrado de \$723.000/m².

Dado que el área de cesión es de 517,12 m², como resultado de la incorporación de las obligaciones urbanísticas, la presente cesión tipo A puede compensarse económicamente, por ser esta menor a 1.200m².

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

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

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



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

agregar el valor de la construcción. Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble”.

En tal medida, a continuación, se efectúa la valoración de las construcciones y mejoras para descontar del valor total determinado por la técnica residual:

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.

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:

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

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.



CO - SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

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

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

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

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

UNIDAD CONSTRUCTIVA	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR REPOSICIÓN (\$/M ²)	VALOR DEPRECIADO (\$/M ²)	VALOR ADOPTADO (\$/M ²)
C1	15	100	15,00%	3,0	25,16%	\$1.010.013	\$755.847	\$756.000
C2	15	100	15,00%	3,0	25,16%	\$810.840	\$606.795	\$607.000
C3	15	70	21,43%	3,5	41,87%	\$879.022	\$510.944	\$511.000

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%



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

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	\$153.102	\$27.711	18,10%	\$125.391	\$125.000
M2	3,0	\$45.922	\$8.312	18,10%	\$37.610	\$38.000
M3	3,0	\$1.254.320	\$227.032	18,10%	\$1.027.288	\$1.027.000
M4	3,0	\$43.867	\$7.940	18,10%	\$35.927	\$36.000
M5	3,0	\$4.341.324	\$785.780	18,10%	\$3.555.544	\$3.556.000
M6	3,0	\$135.080	\$24.450	18,10%	\$110.631	\$111.000
M7	3,0	\$406.223	\$73.526	18,10%	\$332.697	\$333.000
M8	3,0	\$405.473	\$73.391	18,10%	\$332.082	\$332.000
M9	3,0	\$91.325	\$16.530	18,10%	\$74.795	\$75.000
M10	3,0	\$91.325	\$16.530	18,10%	\$74.795	\$75.000
M11	3,0	\$60.270	\$10.909	18,10%	\$49.361	\$49.000
M12	3,0	\$5.436.455	\$983.998	18,10%	\$4.452.457	\$4.452.000
M13	3,0	\$1.984.876	\$359.263	18,10%	\$1.625.613	\$1.626.000
M14	3,0	\$111.510	\$20.183	18,10%	\$91.327	\$91.000
M15	3,0	\$132.354	\$23.956	18,10%	\$108.398	\$108.000
M16	3,0	\$518.981	\$93.936	18,10%	\$425.045	\$425.000
M17	3,0	\$151.619	\$27.443	18,10%	\$124.176	\$124.000
M18	3,0	\$128.905	\$23.332	18,10%	\$105.573	\$106.000
M19	4,0	\$19.317	\$10.161	52,60%	\$9.156	\$9.000
M20	3,0	\$45.388	\$8.215	18,10%	\$37.173	\$37.000

8.3. VALORES APROBADOS

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

VALOR DEL INMUEBLE	\$ 934.946.372
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS	\$ 355.636.920
VALOR TERRENO	\$ 579.309.452

De acuerdo con los resultados obtenidos mediante los anteriores métodos, se adopta como valor para el componente suelo la cifra de **\$448.000/m²** de terreno y para las construcciones y anexos levantadas sobre el mismo los siguientes valores:

Construcciones

C1: \$756.000/m².

C2: \$607.000/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

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

C3: \$511.000/m².

Anexos

M1: \$125.000/ m².

M2: \$38.000/ m².

M3: \$1.027.000/ Und.

M4: \$36.000/ m².

M5: \$3.556.000/Und.

M6: \$111.000/m².

M7: \$333.000/ Und.

M8: \$332.000/ Und.

M9: \$75.000/m².

M10: \$75.000/ m².

M11: \$49.000/ m².

M12: \$4.452.000/ Und.

M13: \$1.626.000/ Und.

M14: \$91.000/ m².

M15: \$108.000/ m².

M16: \$425.000/ Und.

M17: \$124.000/ m².

M18: \$106.000/ m².

M19: \$9.000/ m².

M20: \$37.000/ 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

KR 4 5 13. BARRIO EL ALTICO – INDUSTRIAL EL SALITRE. COMUNA 1 COMPARTIR. SOACHA. SECTOR NOROCCIDENTAL CUNDINAMARCA. COLOMBIA

9.2 FECHA DEL INFORME VALUATORIO

11 de diciembre de 2020.

9.3 CUADRO DE VALUACIÓN (VALOR RAZONABLE)

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
	TERRENO	1.292,80	m ²	\$ 448.000	\$ 579.174.400
C1	CONSTRUCCION DE UNO A TRES PISOS	230,63	m ²	\$ 756.000	\$ 174.356.280
C2	CONSTRUCCION DE UN PISO CONCRETO	69,06	m ²	\$ 607.000	\$ 41.919.420
C3	CONSTRUCCION DE UN PISO MAMPOSTERIA	23,86	m ²	\$ 511.000	\$ 12.192.460
M1	PLACA VOLADA	1,38	m ²	\$ 125.000	\$ 172.500
M2	MURO ANTECHO	19,35	m ²	\$ 38.000	\$ 735.300
M3	TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA	2,00	Und	\$ 1.027.000	\$ 2.054.000
M4	MURO LATERAL	23,47	m ²	\$ 36.000	\$ 844.920
M5	PORTON CON DOS HOJAS METALICAS	1,00	Und	\$ 3.556.000	\$ 3.556.000
M6	MEZZANINE	10,44	m ²	\$ 111.000	\$ 1.158.840
M7	ESCALERA EN PERFILERIA METALICA	1,00	Und	\$ 333.000	\$ 333.000
M8	ESCALERA EN PERFILERIA METALICA	1,00	Und	\$ 332.000	\$ 332.000
M9	ENRAMADA	315,39	m ²	\$ 75.000	\$ 23.654.250
M10	ENRAMADA	147,92	m ²	\$ 75.000	\$ 11.094.000
M11	CERRAMIENTO MIXTO	361,95	m ²	\$ 49.000	\$ 17.735.550
M12	PORTON CON DOS HOJAS METALICAS	1,00	Und	\$ 4.452.000	\$ 4.452.000
M13	TANQUE DE AGUA SUBTERRANEO	1,00	Und	\$ 1.626.000	\$ 1.626.000
M14	DIVISION BAJO CUBIERTA	25,70	m ²	\$ 91.000	\$ 2.338.700
M15	MEZZANINE	20,16	m ²	\$ 108.000	\$ 2.177.280
M16	ESCALERA EN PERFILERIA METALICA	1,00	Und	\$ 425.000	\$ 425.000
M17	MEZZANINE	5,00	m ²	\$ 124.000	\$ 620.000
M18	ZONA DURA	439,65	m ²	\$ 106.000	\$ 46.602.900
M19	ADECUACION EN TIERRA PISADA	652,73	m ²	\$ 9.000	\$ 5.874.570



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

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
M20	CERRAMIENTO EN BLOQUE	37,35	m ²	\$ 37.000	\$ 1.381.950
AVALÚO TOTAL					\$ 934.811.320

9.4 VALOR EN LETRAS: NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.

Ver notas página siguiente.

Ateñidamente,



ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES

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

Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL-79548029.

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



DR. ELIECER HURTADO OCHOA

Subgerente

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

Bogotá D.C., 11 de diciembre de 2020

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
- POTENCIAL DE DESARROLLO
- REGISTRO FOTOGRÁFICO



CO - SC-CER 596851



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

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

ANEXO LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE

RESOLUCIÓN 898 DE 2014

RESOLUCIÓN 1044 DE 2014

KR 4 5 13. BARRIO EL ALTICO – INDUSTRIAL EL SALITRE. COMUNA 1 COMPARTIR. SOACHA.
SECTOR NOROCCIDENTAL CUNDINAMARCA. COLOMBIA.

1. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
1.1 Notariado y Registro	\$13.120.753
1.2 Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0
1.3 Desconexión de Servicios Públicos	\$409.939
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	\$13.530.692
2. LUCRO CESANTE	
2.1 Perdida por utilidad por renta (Arrendamiento)	\$11.496.498
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0
TOTAL AVALÚO LUCRO CESANTE	\$11.496.498
3. TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$25.027.190

VALOR EN LETRAS: VEINTICINCO MILLONES VEINTISIETE MIL CIENTO NOVENTA 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,

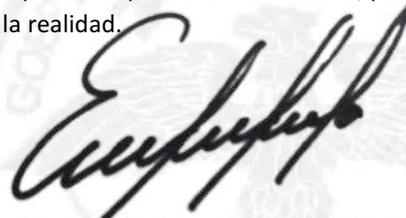


ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES

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

Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL-79548029.

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



DR. EMECER HURTADO OCHOA

Subgerente

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

Bogotá D.C., 11 de diciembre de 2020



CO - SC-CER 596851



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

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

1. DAÑO EMERGENTE

1.1. CÁLCULO NOTARIADO Y REGISTRO

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

ESCRITURACIÓN			
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			\$934.811.320
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención en la Fuente (1%)	1	Ver Nota 1	-
Gastos Acto de Compraventa	1	Ver Nota 2	\$2.824.904
Copias (3 Copias de 50)	150	\$3.800	\$570.000
IVA Gastos actos de compraventa y Copias (19%)	1	19%	\$645.032
Recaudos a terceros		0,056 SMLMV	\$49.200
¹Total Gastos de Escrituración			\$4.089.136
REGISTRO			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Registro	1	9,10X1.000	\$8.506.783
Certificado de Tradición y Libertad	1	\$16.800	\$16.800
Gastos de sistematización 2%		2%	\$170.136
Total Gastos Registro			\$8.693.719
²Total Gastos Registro correspondiente al propietario			\$4.346.860
IMPUESTO DE REGISTRO (BENEFICENCIA)			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia) (1%)	1	1%	\$9.348.113
Costos administrativos (Boleta)	1	\$21.400	\$21.400
Total Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia)			\$9.369.513
³Total Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia) correspondiente al propietario			\$4.684.757
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$13.120.753

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

 /ElCundinamarca  @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
Acueducto	Desconexión Acueducto	1	\$207.730	\$207.730
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$409.939

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

Nota: El gasto de desconexión del servicio de acueducto incluye el costo de corte especial del servicio (\$151.830) y suministro e instalación de tapón macho (\$55.900) (Ver Resolución 0303 del 02 de abril de 2019).

1.4. CÁLCULOS ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL

Cuando por las condiciones especiales o plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente 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



CO - SC-CER 596851



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

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

EL MUNICIPIO DE SOACHA FASES II Y III” y el oficio de Referencia: “Lineamientos para la elaboración de las indemnizaciones de perjuicios derivados de la terminación de contratos e impuesto predial – Avalúos – Proyecto Extensión de la Troncal NQS del Sistema Integrado de Transporte Masivo de Bogotá D.C. en el municipio de Soacha fases II y III”, de fecha 03 de diciembre de 2019 con N° de Radicado 500 EFR, este ítem será incluido en la liquidación de los factores de reconocimientos económicos para la Unidad Social Propietario y calculado de acuerdo al trimestre de la entrega del inmueble.

1.6. ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES

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

Nota: 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 cuarto de un piso, zona de bodega y enramadas. Fuente: Contrato de arrendamiento celebrado entre Juan Antonio Hernández Ramírez en su calidad de ARRENDATARIO y RV Inmobiliaria S.A., en su calidad de ARRENDADORA, el día 01 de marzo de 2012.	\$1.278.304	6	\$7.669.824



CO - SC-CER-596851



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

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

INGRESOS			
DESCRIPCIÓN	CANON MENSUAL ARRENDAMIENTO	N° MESES	SUBTOTAL
Adicionalmente se anexa recibo de pago del arriendo del mes de septiembre de 2020.			
Arrendamiento de primero, segundo y tercer piso para oficina y deposito. Fuente: Contrato de arrendamiento celebrado entre Jairo Alberto Chinchilla Valero en su calidad de ARRENDATARIO y RV Inmobiliaria S.A., en su calidad de ARRENDADORA, el día 01 de febrero de 2012. Adicionalmente se anexa recibo de cobro de arriendo del mes de octubre de 2020.	\$1.956.429	6	\$11.738.574
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$19.408.398
EGRESOS			
DESCRIPCIÓN	VALOR DIARIO	N° DÍAS	SUBTOTAL
Impuesto predial	\$10.870	180	\$1.956.600
Servicios de administración. Fuente: Gastos asociados en la cláusula cuarta "Sobre obligaciones del propietario" del contrato de arrendamiento celebrado entre DORA HERNANDEZ RAMIREZ en su calidad de una de las propietarias y R.V. INMOBILIARIA S.A. en su calidad de administrador, el día 02 de noviembre de 2011.	\$33.085	180	\$5.955.300
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$7.911.900
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$11.496.498

Fuente: Factura de cobro No. 7959927 del impuesto predial unificado, periodo facturado 2020 y contratos 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

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

TABLA 01. INMUEBLES EL ALTICO

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

TABLA 01A. INMUEBLES EL ALTICO INTERIOR

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

TABLA 01B. INMUEBLES EL ALTICO - CORREDOR COMERCIAL

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

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

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

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

TABLA 03. INMUEBLES ALEDAÑOS CARRERA 4

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

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

LIMITE SUPERIOR	\$ 1.818.963
LIMITE INFERIOR	\$ 1.579.000

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



Fachada Principal – Carrera 4 (Autopista Sur)



Vista general hacia el norte – Carrera 4 (Autopista Sur)



Vista general hacia el sur – Carrera 4 (Autopista Sur)



Nomenclatura principal



C1. Bodega Piso 1



C1. Baño Piso 1



C1. Mezanine, piso 1



C1. Escaleras Piso 1



C1. Sala de Recepción, Piso 2



C1. Cocineta, Piso 2



C1. Baño 1 Piso 2



C1. Baño 2 Piso 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

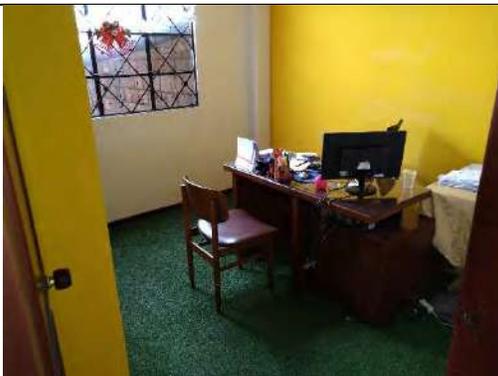
[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co



C1. Cocina Piso 2



C1. Sala de Junta, Piso 2



C1. Oficina Piso 2



C1. Escaleras Piso 2



C1. Terraza



C1. Habitación Piso 3



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



C1. Cocineta Piso 3



C1. Baño Piso 3



Vista Interna



C2.



C3.



C3. Zona de Lavado



C3. Baño



M1. Placa Volada



M2. Muro de Antepecho



M3. Tanques



M4. Muro



M5. Portada



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



M6. Mezanine



M7. Escalera



M8. Escaleras



M9. Enramada



M10. Enramada



M11. Cerramiento



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



M12. Portada



M13. Tanque Subterráneo



M14. División



M15. Mezzanine



M16. Escalera



M17. Mezzanine



M18. Zona dura



M19. Adecuacion de terreno en tierra pisada



M20. Cerramiento



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

Presupuesto de Obra por Capítulos 2020			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 6.236.296	2,68%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 23.179.137	9,95%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 49.313.007	21,17%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 25.294.553	10,86%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3.478.040	1,49%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 3.237.798	1,39%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 15.967.858	6,85%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 4.629.141	1,99%
9,00	CUBIERTAS	\$ 4.972.207	2,13%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 29.662.409	12,73%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 4.571.374	1,96%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 1.780.720	0,76%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 2.770.228	1,19%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 327.248	0,14%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 7.232.671	3,10%
16,00	CERRAJERIA	\$ 2.598.897	1,12%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 47.687.720	20,47%
Valor total costo directo		\$ 232.939.303	100,00%
Valor metro costo directo		\$ 1.010.013	
Valor metro costo indirecto 0%		\$ -	
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 1.010.013	
Costo total redondeado sugerido		\$	1.010.013,00

PRESUPUESTO DE OBRA POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 6.236.296,43		
1,01	CAJON MEZCLACERO	0,50	un	\$ 1.320.000	\$ 870.000	\$ 450.000	\$ 660.000			Oswaldo
1,02	CAMPAMENTO 18M2	0,50	un	\$ 1.686.113	\$ 1.272.782	\$ 413.331	\$ 843.057			148
1,03	CERRAMIENTO CERCA LÁMINA H=2,25	4,00	m	\$ 500.563	\$ 466.728	\$ 33.835	\$ 2.002.252			149
1,12	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	80,00	m2	\$ 11.581	\$ 10.054	\$ 1.527	\$ 926.464			149-165
1,16	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	230,63	m2	\$ 6.911	\$ 5.082	\$ 1.829	\$ 1.593.884			216
1,20	REPLANTEO	80,00	m-m2	\$ 2.633	\$ 2.267	\$ 366	\$ 210.640			149
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN							\$ 23.179.136,65		
2,01	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	1886,31	kg	\$ 2.618	\$ 2.618	\$ -	\$ 4.938.361			113
2,02	CONCRETO CICLOPEO - MURO CIERRE	7,00	m3	\$ 374.605	\$ 292.971	\$ 81.634	\$ 2.622.235			165
2,04	EXCAVACIÓN MANUAL ANCHO0,60CMX1,0M CIMENTOS (ZANJA)	11,18	m3	\$ 19.106	\$ 1.737	\$ 17.369	\$ 213.607			149
2,15	RECEBO COMPACTADO (BASE B-200)	17,12	m3	\$ 272.659	\$ 220.552	\$ 52.107	\$ 4.669.088			149
2,16	RETIRO DE SOBANTES	13,42	m3	\$ 7.642	\$ 694	\$ 6.948	\$ 102.526			165
2,17	VIGA AMARRE EN CONCRETO	11,18	m3	\$ 626.828	\$ 442.571	\$ 184.257	\$ 7.008.012			14 Todo costo
2,21	ZAPATAS ESTRUCTURA	5,20	m3	\$ 697.174	\$ 697.174	\$ -	\$ 3.625.307			165
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO							\$ 49.313.007,30		
3,01	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	4983,91	kg	\$ 2.618	\$ 2.618	\$ -	\$ 13.047.867			113
3,03	COLUMNAS CTO 4000 PSI	13,07	m3	\$ 666.224	\$ 666.224	\$ -	\$ 8.706.222			Unitario
3,05	ESCALERA MACIZA CTO 3000 PSI	2,00	tr	\$ 951.324	\$ 529.761	\$ 421.563	\$ 1.902.647			139
3,15	PLACA CONTRAPISO E=0,14 CTO 3000 PSI.	80,00	m2	\$ 107.154	\$ 74.463	\$ 32.691	\$ 8.572.334			141
3,25	PLACA ENTREPISO E=0,14 CTO 3000 PSI.	150,63	m2	\$ 110.494	\$ 77.803	\$ 32.691	\$ 16.643.737			141 + formaleta (\$5.500,00)
3,37	VIGA DE CIERRE	0,27	m3	\$ 1.630.375	\$ 1.051.408	\$ 578.967	\$ 440.201			228
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES							\$ 25.294.553,07		
4,05	DINTELES EN BLOQUE	8,00	m	\$ 28.646	\$ 11.799	\$ 16.847	\$ 229.168			97
4,09	FILOS Y DILATACIONES	193,90	m	\$ 6.118	\$ 3.339	\$ 2.779	\$ 1.186.280			187
4,16	MURO BLOQUE NO. 4 E= 0,10	96,00	m2	\$ 32.276	\$ 23.591	\$ 8.685	\$ 3.098.496			178
4,17	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	168,00	m2	\$ 33.776	\$ 25.091	\$ 8.685	\$ 5.674.368			178
4,19	MURO EN LADRILLO TOLETE E = 0,12	13,00	m2	\$ 99.038	\$ 77.327	\$ 21.711	\$ 1.287.494			179
4,21	MURO SOBRECIMIENTO E=0,25	35,20	m	\$ 39.335	\$ 24.682	\$ 14.653	\$ 1.384.608			194
4,23	PAÑETE LISO IMPERMEABILIZADO	20,00	m2	\$ 24.637	\$ 12.131	\$ 12.506	\$ 492.740			167
4,24	PAÑETE LISO MUROS INTERIOR (MORTERO 1:5)	473,80	m2	\$ 18.807	\$ 6.301	\$ 12.506	\$ 8.910.757			167
4,25	PAÑETE LISO TECHO BAJO PLACA (MORTERO 1:4)	154,52	m2	\$ 19.613	\$ 3.981	\$ 15.632	\$ 3.030.642			167
5	INSTALACIONES SANITARIAS							\$ 3.478.040,13		
5,01	ACCESORIO DRENAJE 4"	2,00	un	\$ 11.771	\$ 9.724	\$ 2.047	\$ 23.542			209
5,02	ACCESORIO DRENAJE 6"	2,00	un	\$ 16.574	\$ 14.527	\$ 2.047	\$ 33.148			209
5,05	CAJA INSPECCIÓN 60X60	1,00	un	\$ 375.215	\$ 340.477	\$ 34.738	\$ 375.215			208
5,06	EXCAVACIÓN MANUAL (ZANJA)	0,92	m3	\$ 19.616	\$ 1.783	\$ 17.833	\$ 18.007			222
5,08	PUNTO DE DESAGUE PVC (3" - 4")	4,00	un	\$ 239.499	\$ 198.424	\$ 41.075	\$ 957.998			96
5,10	TUBERÍA DRENAJE 4"	2,50	m	\$ 125.936	\$ 113.653	\$ 12.283	\$ 314.840			209
5,11	TUBERÍA DRENAJE 6"	2,00	m	\$ 157.258	\$ 144.975	\$ 12.283	\$ 314.516			209
5,12	TUBERÍA PVC BAJANTE AGUAS LLUVIAS 4"	18,00	m	\$ 46.461	\$ 34.209	\$ 12.252	\$ 836.306			209
5,13	TUBERÍA PVC SANITARIA 2"	12,40	m	\$ 15.839	\$ 11.745	\$ 4.094	\$ 196.404			213
5,14	TUBERÍA PVC SANITARIA 3"	10,00	m	\$ 16.944	\$ 12.850	\$ 4.094	\$ 169.440			138+ 4094 de M de obra
5,15	TUBERÍA PVC SANITARIA 4"	8,00	m	\$ 29.828	\$ 25.734	\$ 4.094	\$ 238.624			213
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS							\$ 3.237.797,59		
6,01	ACOMETIDA PVC 1/2"	1,00	un	\$ 976.310	\$ 976.310	\$ -	\$ 976.310			72
6,02	CONEXIÓN TANQUE ELEVADO / SUBTERRANEO	1,00	un	\$ 516.851	\$ 386.669	\$ 130.182	\$ 516.851			95
6,03	FLOTADOR 1/2" PARA TANQUE	1,00	un	\$ 61.118	\$ 61.118	\$ -	\$ 61.118			40
6,04	PUNTO HIDRÁULICO A.CALIENTE CPVC	12,00	m	\$ 30.056	\$ 25.962	\$ 4.094	\$ 360.672			206
6,05	PUNTO HIDRÁULICO A.FRÍA PVC 1/2"	18,00	un	\$ 32.630	\$ 26.490	\$ 6.140	\$ 587.340			207
6,06	RED DE SUMINISTRO (TUBERÍA) CPVC 1/2"	30,00	m	\$ 10.251	\$ 7.180	\$ 3.071	\$ 307.530			205
6,07	RED DE SUMINISTRO (TUBERÍA) PVCP 1/2"	45,00	m	\$ 7.515	\$ 4.444	\$ 3.071	\$ 338.175			205
6,08	REGISTRO (VÁLVULA DE BOLA) DE 1/2"	3,00	un	\$ 29.934	\$ 25.840	\$ 4.094	\$ 89.802			205
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS							\$ 15.967.858,00		
7,01	ACCESORIOS DE ACOMETIDA(CALIBRACIONES+INSPECCI+VERIFIC INICIAL)	2,00	gb	\$ 224.841	\$ 224.841	\$ -	\$ 449.682			72
7,02	ACOMETIDA AÉREA ENERGÍA	1,00	un	\$ 1.058.834	\$ 1.005.869	\$ 52.965	\$ 1.058.834			193
7,03	ACOMETIDA GENERAL	5,00	m	\$ 67.572	\$ 36.865	\$ 30.707	\$ 337.860			72
7,05	ALAMBRE DESNUDO #10	246,00	m	\$ 1.409	\$ 1.409	\$ -	\$ 346.614			84
7,06	CABLE COBRE AISLADO 12 THW	615,00	m	\$ 2.434	\$ 2.434	\$ -	\$ 1.496.910			85
7,09	SALIDA TOMA DOBLE CLÁSICA TUB PVC	5,00	un	\$ 134.870	\$ 83.692	\$ 51.178	\$ 674.350			200
7,10	SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC (CONMUTABLE)	5,00	un	\$ 112.510	\$ 71.568	\$ 40.942	\$ 562.550			199
7,11	SALIDA LUMINARIA + ROSETA PVC	23,00	un	\$ 127.792	\$ 76.614	\$ 51.178	\$ 2.939.216			199
7,13	SALIDA TIMBRE + TIMBRE PVC	3,00	un	\$ 202.245	\$ 120.361	\$ 81.884	\$ 606.735			199
7,14	SALIDA TOMA E INTERRUPTOR CLÁSICA PVC	23,00	un	\$ 151.192	\$ 89.779	\$ 61.413	\$ 3.477.416			201
7,15	SALIDA TOMACORRIENTE BIFASICO PVC	23,00	un	\$ 139.358	\$ 82.039	\$ 57.319	\$ 3.205.234			200
7,16	TABLERO CON PUERTA 12 CIRCUITOS	3,00	un	\$ 270.819	\$ 188.935	\$ 81.884	\$ 812.457			201
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO							\$ 4.629.140,58		

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
8,01	ACCESORIO ACERO GALVANIZADO 1/2"	2,00	un	\$ 4.748	\$ 2.087	\$ 2.661	\$ 9.496			191
8,03	ACOMETIDA DE GAS	1,00	un	\$ 1.290.459	\$ 1.277.959	\$ 12.500	\$ 1.290.459		94	
8,04	CAJA MEDIDOR DE GAS	2,00	un	\$ 126.235	\$ 45.555	\$ 80.680	\$ 252.470			191
8,05	CONDUCTO DE EVACUACIÓN	2,00	un	\$ 58.312	\$ 26.166	\$ 32.146	\$ 116.624		94	
8,06	MANGUERA DE CONEXIÓN FLEXIBLE	8,00	m	\$ 35.328	\$ 30.286	\$ 5.042	\$ 282.628			191
8,07	MEDIDOR DE GAS	2,00	un	\$ 1.102.802	\$ 1.071.286	\$ 31.516	\$ 2.205.603		94	
8,08	RED TUBERIA ACERO GALVANIZADO 1/2"	5,00	m	\$ 13.239	\$ 11.601	\$ 1.638	\$ 66.195			191
8,10	SALIDAS GAS (ESTUFA Y CALENTADOR PUNTO PRINCIPAL)	6,00	un	\$ 38.677	\$ 32.536	\$ 6.141	\$ 232.062			190
8,11	VÁLVULA DE BOLA GAS 1/2"	6,00	un	\$ 28.934	\$ 24.840	\$ 4.094	\$ 173.604			192
9	CUBIERTAS							\$ 4.972.207,06		
9,01	AFINADO CUBIERTA PLANA E=3-4CM	75,32	m2	\$ 16.597	\$ 4.439	\$ 12.158	\$ 1.250.003			168
9,02	CANAL AGUA LL.	8,00	m	\$ 76.903	\$ 76.903	\$ -	\$ 615.224			168
9,15	ENTRAMADO CUBIERTA EN METAL (CERCHA-PERLÍN)	45,00	m2	\$ 37.338	\$ 29.065	\$ 8.273	\$ 1.680.210			168
9,25	TEJA FIBROCEMENTO	45,00	m2	\$ 31.706	\$ 21.285	\$ 10.421	\$ 1.426.770			168
10	ENCHAPES Y PISOS							\$ 29.662.408,72		
10,01	AFINADO DE PISO MORTERO (ALISTADO) E=-04 MT	230,63	m2	\$ 18.422	\$ 15.817	\$ 2.605	\$ 4.248.666			184
10,07	CERÁMICA MUROS BAÑOS (MEDIANO)	16,00	m2	\$ 38.099	\$ 35.320	\$ 2.779	\$ 609.584			170
10,21	GUARDEESCOBA CERÁMICA (MEDIANO)	240,00	m	\$ 12.529	\$ 10.966	\$ 1.563	\$ 3.006.960			184
10,41	PISO RETAL DE MÁRMOL	170,00	m2	\$ 127.127	\$ 61.556	\$ 65.571	\$ 21.611.616		102	
10,42	PISO TABLETA DE GRESS	0,96	m2	\$ 69.491	\$ 60.806	\$ 8.685	\$ 66.711			183
10,44	POYO DUCHA	4,80	m	\$ 24.765	\$ 20.423	\$ 4.342	\$ 118.872			180
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES							\$ 4.571.373,60		
11,11	COCINA INTEGRAL ESTANDAR (SENCILLO) 1,2 M	2,00	un	\$ 849.900	\$ 849.900	\$ -	\$ 1.699.800			83
11,18	DUCHA (SENCILLO)	3,00	un	\$ 43.000	\$ 43.000	\$ -	\$ 129.000			214
11,19	ESTUFA	2,00	un	\$ 356.900	\$ 356.900	\$ -	\$ 713.800			214
11,22	GRIFERÍA LAVAMANOS (MEDIANO)	4,00	un	\$ 74.800	\$ 74.800	\$ -	\$ 299.200			77
11,27	GRIFERÍA LAVAPLATOS (SENCILLO)	2,00	un	\$ 42.200	\$ 42.200	\$ -	\$ 84.400			83
11,30	INSTALACIÓN APARATO SANITARIO (NACIONAL)	4,00	un	\$ 25.577	\$ 578	\$ 25.000	\$ 102.310		95	
11,32	JUEGO INCRUSTACIONES BAÑOS (MEDIANO)	4,00	JG	\$ 62.900	\$ 62.900	\$ -	\$ 251.600			169
11,34	LAVADERO	2,00	un	\$ 205.900	\$ 205.900	\$ -	\$ 411.800			214
11,37	LAVAMANOS (SENCILLO)	4,00	un	\$ 55.016	\$ 55.016	\$ -	\$ 220.064		95	
11,41	LLAVE MANGUERA	2,00	un	\$ 33.900	\$ 33.900	\$ -	\$ 67.800			214
11,47	SANITARIO (SENCILLO)	4,00	un	\$ 147.900	\$ 147.900	\$ -	\$ 591.600			214
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA							\$ 1.780.720,00		
12,15	HOJA PUERTA 0,85 ENTAMBORADA (SENCILLO) VIP / VIS CON MARCO	4,00	un	\$ 246.865	\$ 220.253	\$ 26.612	\$ 987.460			162
12,19	HOJA PUERTA 0,75 ENTAMBORADA (SENCILLO) VIP / VIS CON MARCO	4,00	un	\$ 198.315	\$ 171.703	\$ 26.612	\$ 793.260			162
13	CARPINTERÍA METÁLICA							\$ 2.770.228,36		
13,03	CAJILLAS MEDIDORES	2,00	un	\$ 104.345	\$ 104.345	\$ -	\$ 208.690			195
13,07	INSTALACION CARPINTERIA METALICA	10,00	m2	\$ 30.931	\$ 4.265	\$ 26.667	\$ 309.312		97	
13,08	MARCO EN LAMINA PARA PUERTA	10,00	un	\$ 124.377	\$ 74.739	\$ 49.638	\$ 1.243.770			163
13,11	PUERTA EN LAMINA CALIBRE 16	1,89	m2	\$ 209.194	\$ 143.010	\$ 66.184	\$ 395.377			163
13,19	VENTANERÍA EN LÁMINA	9,00	m2	\$ 68.120	\$ 68.120	\$ -	\$ 613.080			163
14	ESPEJOS Y VIDRIOS							\$ 327.248,00		
14,01	ESPEJO CRISTAL	1,12	m2	\$ 47.900	\$ 47.900	\$ -	\$ 53.648			169
14,02	VIDRIO CRISTAL INCOLORO	9,00	m2	\$ 30.400	\$ 30.400	\$ -	\$ 273.600			140
15	PINTURAS Y ESTUCO							\$ 7.232.670,78		
15,01	ANTICORROSIVO SOBRE LAMINA LINEAL	50,00	m	\$ 8.664	\$ 539	\$ 8.125	\$ 433.200			181
15,02	ANTICORROSIVO SOBRE LAMINA LLENA	3,78	m2	\$ 15.364	\$ 2.989	\$ 12.375	\$ 58.076			181
15,03	ESMALTE SOBRE LAMINA LINEAL	50,00	m	\$ 6.690	\$ 690	\$ 6.000	\$ 334.500			181
15,04	ESMALTE SOBRE LAMINA LLENA	3,78	m2	\$ 16.820	\$ 4.445	\$ 12.375	\$ 63.580			181
15,10	MARMOLINA SOBRE PAÑETE	154,52	m2	\$ 20.903	\$ 14.903	\$ 6.000	\$ 3.229.975			181
15,11	PINTURA VINILO DOS MANOS	473,80	m2	\$ 6.571	\$ 1.696	\$ 4.875	\$ 3.113.340			181
16	CERRAJERIA							\$ 2.598.897,00		
16,03	CERRADURA PARA PUERTAS TIPO ALCOBA	3,00	un	\$ 163.895	\$ 149.196	\$ 14.699	\$ 491.684		108	
16,05	CERRADURA PUERTA ENTRADA	3,00	un	\$ 245.840	\$ 233.814	\$ 12.026	\$ 737.520		108	
16,07	CERRADURA PUERTA OFICINA	2,00	un	\$ 56.442	\$ 42.411	\$ 14.031	\$ 112.883		108	
16,09	CERRADURA PUERTA TERRAZA	1,00	un	\$ 161.222	\$ 149.196	\$ 12.026	\$ 161.222		108	
16,11	CERRADURAS PARA PUERTAS BAÑOS	4,00	un	\$ 150.137	\$ 136.106	\$ 14.031	\$ 600.547		108	
16,12	INSTALACIÓN CERRADURA EXTERNA	3,00	un	\$ 38.080	\$ 38.080	\$ -	\$ 114.240			62
16,13	INSTALACIÓN CERRADURA INTERNA	10,00	un	\$ 38.080	\$ 38.080	\$ -	\$ 380.800			62
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 47.687.719,71		
18,02	ASEO GENERAL	230,63	m-m2	\$ 7.998	\$ -	\$ 7.998	\$ 1.844.579		227	
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	6,00	mes	\$ 1.711.980	\$ 1.711.980	\$ -	\$ 10.271.880			47
18,06	MAESTRO + PRESTACIONES	6,00	mes	\$ 4.045.621	\$ 4.045.621	\$ -	\$ 24.273.726			50
18,07	PLUMA GRUA + OPERARIO (AYUDANTE)	4,13	mes	\$ 2.497.380	\$ 785.400	\$ 1.711.980	\$ 10.301.693		48	94
18,09	RETIRO SOBRESANTES TIERRA (ESCOMBROS)	14,41	m3	\$ 69.087	\$ 47.026	\$ 22.061	\$ 995.842		118	

Presupuesto de Obra por Capítulos 2020

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 1.458.879	2,61%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 4.540.803	8,11%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 12.059.475	21,54%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 7.562.264	13,50%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 5.074.848	9,06%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ 4.768.179	8,52%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 3.586.260	6,40%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 205.900	0,37%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 2.718.094	4,85%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 92.720	0,17%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 772.416	1,38%
16,00	CERRAJERIA	\$ 245.840	0,44%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 12.910.899	23,06%
Valor total costo directo		\$ 55.996.577	100,00%
Valor metro costo directo		\$ 810.840	
Valor metro costo indirecto 0%		\$ -	
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 810.840	
Costo total redondeado sugerido		\$	810.840,00

PRESUPUESTO DE OBRA POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 1.458.878,69		
1,12	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	69,06	m2	\$ 11.581	\$ 10.054	\$ 1.527	\$ 799.770			149-165
1,16	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	69,06	m2	\$ 6.911	\$ 5.082	\$ 1.829	\$ 477.274			216
1,20	REPLANTEO	69,06	m-m2	\$ 2.633	\$ 2.267	\$ 366	\$ 181.835			149
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN							\$ 4.540.802,62		
2,01	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	439,78	kg	\$ 2.618	\$ 2.618	\$ -	\$ 1.151.351			113
2,04	EXCAVACIÓN MANUAL ANCHOO,60CMX1,0M CIENTOS (ZANJA)	5,17	m3	\$ 19.106	\$ 1.737	\$ 17.369	\$ 98.853			149
2,16	RETIRO DE SOBRANTES	6,21	m3	\$ 7.642	\$ 694	\$ 6.948	\$ 47.447			165
2,17	VIGA AMARRE EN CONCRETO	5,17	m3	\$ 626.828	\$ 442.571	\$ 184.257	\$ 3.243.152		14 Todo costo	
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO							\$ 12.059.475,49		
3,01	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	984,76	kg	\$ 2.618	\$ 2.618	\$ -	\$ 2.578.102			113
3,03	COLUMNAS CTO 4000 PSI	2,50	m3	\$ 666.224	\$ 666.224	\$ -	\$ 1.665.561			Unitario
3,15	PLACA CONTRAPISO E=0,14 CTO 3000 PSI.	69,06	m2	\$ 107.154	\$ 74.463	\$ 32.691	\$ 7.400.067		141	
3,37	VIGA DE CIERRE	0,26	m3	\$ 1.630.375	\$ 1.051.408	\$ 578.967	\$ 415.746		228	
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES							\$ 7.562.263,72		
4,05	DINTELES EN BLOQUE	2,00	m	\$ 28.646	\$ 11.799	\$ 16.847	\$ 57.292		97	
4,09	FILOS Y DILATACIONES	67,90	m	\$ 6.118	\$ 3.339	\$ 2.779	\$ 415.412			187
4,16	MURO BLOQUE NO. 4 E= 0,10	32,00	m2	\$ 32.276	\$ 23.591	\$ 8.685	\$ 1.032.832			178
4,17	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	52,00	m2	\$ 33.776	\$ 25.091	\$ 8.685	\$ 1.756.352			178
4,19	MURO EN LADRILLO TOLETE E = 0,12	13,00	m2	\$ 99.038	\$ 77.327	\$ 21.711	\$ 1.287.494			179
4,24	PAÑETE LISO MUROS INTERIOR (MORTERO 1:5)	160,20	m2	\$ 18.807	\$ 6.301	\$ 12.506	\$ 3.012.881			167
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS							\$ 5.074.848,00		
7,01	ACCESORIOS DE ACOMETIDA(CALIBRACIONES+INSPECCI+VERIFIC INICIAL)	2,00	gb	\$ 224.841	\$ 224.841	\$ -	\$ 449.682		72	
7,03	ACOMETIDA GENERAL	5,00	m	\$ 67.572	\$ 36.865	\$ 30.707	\$ 337.860		72	
7,05	ALAMBRE DESNUDO #10	75,00	m	\$ 1.409	\$ 1.409	\$ -	\$ 105.675			84
7,06	CABLE COBRE AISLADO 12 THW	187,50	m	\$ 2.434	\$ 2.434	\$ -	\$ 456.375			85
7,09	SALIDA TOMA DOBLE CLÁSICA TUB PVC	3,00	un	\$ 134.870	\$ 83.692	\$ 51.178	\$ 404.610			200
7,10	SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC (CONMUTABLE)	3,00	un	\$ 112.510	\$ 71.568	\$ 40.942	\$ 337.530			199
7,11	SALIDA LUMINARIA + ROSETA PVC	6,00	un	\$ 127.792	\$ 76.614	\$ 51.178	\$ 766.752			199
7,13	SALIDA TIMBRE + TIMBRE PVC	1,00	un	\$ 202.245	\$ 120.361	\$ 81.884	\$ 202.245			199
7,14	SALIDA TOMA E INTERRUPTOR CLÁSICA PVC	6,00	un	\$ 151.192	\$ 89.779	\$ 61.413	\$ 907.152			201
7,15	SALIDA TOMACORRIENTE BIFASICO PVC	6,00	un	\$ 139.358	\$ 82.039	\$ 57.319	\$ 836.148			200
7,16	TABLERO CON PUERTA 12 CIRCUITOS	1,00	un	\$ 270.819	\$ 188.935	\$ 81.884	\$ 270.819			201
9	CUBIERTAS							\$ 4.768.178,64		
9,15	ENTRAMADO CUBIERTA EN METAL (CERCHA-PERLÍN)	69,06	m2	\$ 37.338	\$ 29.065	\$ 8.273	\$ 2.578.562			168
9,25	TEJA FIBROCEMENTO	69,06	m2	\$ 31.706	\$ 21.285	\$ 10.421	\$ 2.189.616			168
10	ENCHAPES Y PISOS							\$ 3.586.260,45		
10,01	AFINADO DE PISO MORTERO (ALISTADO) E=.04 MT	69,06	m2	\$ 18.422	\$ 15.817	\$ 2.605	\$ 1.272.223			184
10,30	PISO BALDOSIN GRANITO/MARMOL (TABLÓN DE CEMENTO)	10,00	m2	\$ 73.253	\$ 52.879	\$ 20.373	\$ 732.529		102	
10,44	PISO VINILO (VINISOL)	34,53	m2	\$ 45.801	\$ 33.643	\$ 12.158	\$ 1.581.509			183
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES							\$ 205.900,00		
11,34	LAVADERO	1,00	un	\$ 205.900	\$ 205.900	\$ -	\$ 205.900			214
13	CARPINTERIA METÁLICA							\$ 2.718.094,00		
13,11	PUERTA EN LAMINA CALIBRE 16	12,00	m2	\$ 209.194	\$ 143.010	\$ 66.184	\$ 2.510.328			163
13,19	VENTANERÍA EN LÁMINA	3,05	m2	\$ 68.120	\$ 68.120	\$ -	\$ 207.766			163
14	ESPEJOS Y VIDRIOS							\$ 92.720,00		
14,02	VIDRIO CRISTAL INCOLORO	3,05	m2	\$ 30.400	\$ 30.400	\$ -	\$ 92.720			140
15	PINTURAS Y ESTUCO							\$ 772.416,00		
15,02	ANTICORROSIVO SOBRE LAMINA LLENA	24,00	m2	\$ 15.364	\$ 2.989	\$ 12.375	\$ 368.736			181
15,04	ESMALTE SOBRE LAMINA LLENA	24,00	m2	\$ 16.820	\$ 4.445	\$ 12.375	\$ 403.680			181
16	CERRAJERIA							\$ 245.840,00		
16,05	CERRADURA PUERTA ENTRADA	1,00	un	\$ 245.840	\$ 233.814	\$ 12.026	\$ 245.840		108	
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 12.910.899,11		
18,02	ASEO GENERAL	69,06	m-m2	\$ 7.998	\$ -	\$ 7.998	\$ 552.342		227	
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	3,50	mes	\$ 1.711.980	\$ 1.711.980	\$ -	\$ 5.991.930			47
18,06	MAESTRO + PRESTACIONES	1,50	mes	\$ 4.045.621	\$ 4.045.621	\$ -	\$ 6.068.432			50
18,09	RETIRO SOBRANTES TIERRA (ESCOMBROS)	4,32	m3	\$ 69.087	\$ 47.026	\$ 22.061	\$ 298.196		118	

Presupuesto de Obra por Capítulos 2020

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 504.038	2,40%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 785.926	3,75%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 2.469.415	11,77%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 4.064.908	19,38%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 953.381	4,55%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 132.769	0,63%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 3.305.972	15,76%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ 890.885	4,25%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 695.218	3,31%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 505.013	2,41%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 292.595	1,40%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 784.182	3,74%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 36.120	0,17%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 1.590.589	7,58%
16,00	CERRAJERIA	\$ 244.628	1,17%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 3.717.818	17,73%
Valor total costo directo		\$ 20.973.456	100,00%
Valor metro costo directo		\$ 879.022	
Valor metro costo indirecto 0%		\$ -	
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 879.022	
Costo total redondeado sugerido		\$	879.022

PRESUPUESTO DE OBRA POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
1	PRELIMINARES DE OBRA						\$	504.037,73		
1,01	CAJON MEZCLACERO		un	\$ 1.320.000	\$ 870.000	\$ 450.000	\$ -			Oswaldo
1,02	CAMPAMENTO 18M2		un	\$ 1.686.113	\$ 1.272.782	\$ 413.331	\$ -			148
1,03	CERRAMIENTO CERCA LÁMINA H=2,25		m	\$ 500.563	\$ 466.728	\$ 33.835	\$ -			149
1,04	CERRAMIENTO EN POLISOMBRA H= 2,00 M		m2	\$ 6.707	\$ 3.781	\$ 2.926	\$ -			149
1,05	CERCA EN ALAMBRE DE PUAS H=1,6 3 HILOS		m	\$ 9.978	\$ 5.406	\$ 4.572	\$ -			148
1,06	DEMOLICIÓN DE MUROS 0,15 M		m2	\$ 5.487	\$ 915	\$ 4.572	\$ -			149
1,07	DEMOLICIÓN DE MUROS 0,25 M		m2	\$ 10.974	\$ 1.829	\$ 9.145	\$ -			149
1,08	DEMOLICIÓN EXISTENTE		gl	\$ 10.568.696	\$ 2.242.084	\$ 8.326.612	\$ -			149
1,09	DEMOLICIÓN PLACAS ALIGERADAS 0,25 M		m2	\$ 25.351	\$ 7.062	\$ 18.289	\$ -			149
1,10	DEMOLICIÓN PLACASMACIZAS 0,15 M		m2	\$ 47.299	\$ 10.721	\$ 36.578	\$ -			149
1,11	DEMOLICIÓN VIGAS Y COLUMNAS		m3	\$ 52.404	\$ 15.826	\$ 36.578	\$ -			149
1,12	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	23,86	m2	\$ 11.581	\$ 10.054	\$ 1.527	\$ 276.318			149-165
1,13	DESMONTE DE CUBIERTAS		m2	\$ 6.584	\$ 1.097	\$ 5.487	\$ -			149
1,14	DESMONTE MARCOS Y PUERTAS		un	\$ 6.584	\$ 1.097	\$ 5.487	\$ -			149
1,15	DESMOTE DE MARCOS Y PUERTAS		un	\$ 4.390	\$ 732	\$ 3.658	\$ -			149
1,16	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	23,86	m2	\$ 6.911	\$ 5.082	\$ 1.829	\$ 164.896			216
1,17	RED AGUA PROVISIONAL		un	\$ 199.709	\$ 121.684	\$ 78.025	\$ -			149
1,18	RED PROVISIONAL ELÉCTRICA		un	\$ 3.450.057	\$ 3.018.977	\$ 431.080	\$ -			149
1,19	RELLENOS EN MATERIAL SITIO (COMPACTADO)		m3	\$ 25.514	\$ 7.225	\$ 18.289	\$ -			149
1,20	REPLANTEO	23,86	m-m2	\$ 2.633	\$ 2.267	\$ 366	\$ 62.823			149
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN						\$	785.926,35		
2,01	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI		kg	\$ 2.618	\$ 2.618	\$ -	\$ -			113
2,02	CONCRETO CICLOPEO - MURO CIERRE	2,00	m3	\$ 374.605	\$ 292.971	\$ 81.634	\$ 749.210			165
2,03	DEMOLICIÓN CABEZA DE PILOTE		m3	\$ 568.675	\$ 398.492	\$ 170.184	\$ -		80	
2,04	EXCAVACIÓN MANUAL ANCH00,60CMX1,0M CIMENTOS (ZANJA)	1,52	m3	\$ 19.106	\$ 1.737	\$ 17.369	\$ 29.074			149
2,05	EXCAVACIÓN MANUAL TALUDES		m3	\$ 35.682	\$ 5.416	\$ 30.266	\$ -		80	
2,06	EXCAVACIÓN MECÁNICA Y RETIRO (NIVEL 0,0 A -3,0)		m3	\$ 45.851	\$ 36.298	\$ 9.553	\$ -			149+165
2,07	EXCAVACION MURO CIERRE		m3	\$ 36.003	\$ 706	\$ 35.297	\$ -		106	
2,08	GEOTEXTIL NO TEJIDO		m2	\$ 6.668	\$ 5.800	\$ 868	\$ -			224
2,09	MURO DE CONTENCIÓN CONCRETO		m3	\$ 792.788	\$ 468.509	\$ 324.279	\$ -		85	
2,10	PILOTE EN CONCRETO Ø =30CM		m	\$ 159.660	\$ 75.768	\$ 83.893	\$ -			unitario
2,11	PILOTE EN CONCRETO Ø =40CM		m	\$ 263.053	\$ 179.160	\$ 83.893	\$ -			unitario
2,12	PILOTE EN CONCRETO Ø =60CM		m	\$ 341.595	\$ 257.702	\$ 83.893	\$ -			unitario
2,13	PILOTE EN CONCRETO Ø =80CM		m	\$ 529.852	\$ 445.959	\$ 83.893	\$ -			unitario
2,14	PILOTE EN MADERA + HINCADO		m	\$ 67.496	\$ 67.496	\$ -	\$ -			110 a ml + hincado
2,15	RECEBO COMPACTADO (BASE B-200)		m3	\$ 272.659	\$ 220.552	\$ 52.107	\$ -			149
2,16	RETIRO DE SOBANTES	1,00	m3	\$ 7.642	\$ 694	\$ 6.948	\$ 7.642			165
2,17	VIGA AMARRE EN CONCRETO		m3	\$ 626.828	\$ 442.571	\$ 184.257	\$ -		14 Todo costo	
2,18	VIGA IP 160X6MTS		un	\$ 49.167	\$ 49.167	\$ -	\$ -		14 Todo costo	
2,19	VIGA IP 240X6MTS		un	\$ 90.294	\$ 90.294	\$ -	\$ -			165
2,20	ZAPATA AISLADA 1,2 X 1,2 X 0,45		un	\$ 451.769	\$ 382.293	\$ 69.476	\$ -			171
2,21	ZAPATAS ESTRUCTURA		m3	\$ 697.174	\$ 697.174	\$ -	\$ -			165
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO						\$	2.469.414,56		
3,01	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI		kg	\$ 2.618	\$ 2.618	\$ -	\$ -			113
3,02	BASE CONCRETO 1500 PSI POBRE E= 0,05 - 0,08 (PISO DE CEMENTO, AFINADO ENDURECIDO)		m2	\$ 34.480	\$ 30.311	\$ 4.169	\$ -		206	
3,03	COLUMNAS CTO 4000 PSI		m3	\$ 666.224	\$ 666.224	\$ -	\$ -			Unitario
3,04	DINTELES EN CONCRETO		m	\$ 23.626	\$ 19.284	\$ 4.342	\$ -			180
3,05	ESCALERA MACIZA CTO 3000 PSI		tr	\$ 951.324	\$ 529.761	\$ 421.563	\$ -		139	
3,06	FOSO ASCENSOR		un	\$ 3.450.000	\$ 3.450.000	\$ -	\$ -			oswald
3,07	IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL MORTEROS Y CONCRETOS		m3	\$ 33.303	\$ 27.000	\$ 6.303	\$ -		85	
3,08	MURO CONCRETO 3000 SIN MALLA		m3	\$ 1.147.630	\$ 626.560	\$ 521.070	\$ -			172 lo vuelvo a m3
3,09	PLACA CONTRAPISO ALIGERADA E=0,35 CTO 3000 PSI.		m2	\$ 178.311	\$ 140.022	\$ 38.289	\$ -		136 menos parales	
3,10	PLACA CONTRAPISO ALIGERADA E=0,40 CTO 3000 PSI. + ACERO		m2	\$ 187.823	\$ 143.578	\$ 44.245	\$ -		promedio placa 40 y 50 cm	
3,11	PLACA CONTRAPISO ALIGERADA E=0,50 CTO 3000 PSI. + ACERO		m2	\$ 244.290	\$ 183.028	\$ 61.262	\$ -		137 menos parales	
3,12	PLACA CONTRAPISO E=0,10 CTO 3000 PSI.		m2	\$ 83.965	\$ 54.246	\$ 29.719	\$ -			140
3,13	PLACA CONTRAPISO E=0,10 CTO 3000 PSI. + MALLA	23,86	m2	\$ 103.496	\$ 86.127	\$ 17.369	\$ 2.469.415			172
3,14	PLACA CONTRAPISO E=0,12 CTO 3000 PSI.		m2	\$ 94.512	\$ 63.604	\$ 30.908	\$ -			140
3,15	PLACA CONTRAPISO E=0,14 CTO 3000 PSI.		m2	\$ 107.154	\$ 74.463	\$ 32.691	\$ -			141
3,16	PLACA CONTRAPISO E=0,18 CTO 3000 PSI.		m2	\$ 130.606	\$ 90.783	\$ 39.823	\$ -			141
3,17	PLACA ENTREPISO ALIGERADA E=0,35 CTO 3000 PSI.		m2	\$ 181.651	\$ 143.362	\$ 38.289	\$ -			136
3,18	PLACA ENTREPISO ALIGERADA E=0,40 CTO 3000 PSI. + ACERO		m2	\$ 191.163	\$ 146.918	\$ 44.245	\$ -		promedio+ parales	
3,19	PLACA ENTREPISO ALIGERADA E=0,50 CTO 3000 PSI. + ACERO		m2	\$ 247.630	\$ 181.773	\$ 65.857	\$ -			137
3,20	PLACA ENTREPISO ALIGERADA E=0,60 CTO 3000 PSI. + ACERO		m2	\$ 337.231	\$ 267.755	\$ 69.476	\$ -			191 + formaleta (\$500,00)
3,21	PLACA ENTREPISO ALIGERADA E=0,90 CTO 3000 PSI.		m2	\$ 291.035	\$ 234.368	\$ 56.667	\$ -		140 + formaleta	

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capitulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
3.22	PLACA ENTREPISO E=0,10 CTO 3000 PSI. + MALLA	m2	\$	87.994	\$ 76.530	\$ 11.464	\$ -			173
3.23	PLACA ENTREPISO E=0,10 CTO 3000 PSI. METALDECK 2" + ACERO	m2	\$	220.588	\$ 209.124	\$ 11.464	\$ -			172
3.24	PLACA ENTREPISO E=0,13 CTO 3000 PSI. METALDECK 3" + ACERO	m2	\$	131.372	\$ 119.908	\$ 11.464	\$ -			173
3.25	PLACA ENTREPISO E=0,14 CTO 3000 PSI.	m2	\$	110.494	\$ 77.803	\$ 32.691	\$ -			
3.26	PLACA ENTREPISO E=0,15 CTO 3000 PSI. METALDECK 2" + ACERO	m2	\$	239.143	\$ 227.679	\$ 11.464	\$ -		141 + formaleta (\$5.500,00)	173
3.27	PLACA ENTREPISO E=0,18 CTO 3000 PSI.	m2	\$	133.946	\$ 94.123	\$ 39.823	\$ -			
3.28	PLACA ENTREPISO EN BLOQUE ALIGERADO DE CONCRETO + ACERO	m2	\$	113.562	\$ 106.614	\$ 6.948	\$ -		141 + formaleta (\$5.500,00)	180
3.29	PLACA ENTREPISO VIGUETA PLAQUETA PREFABRICADA + ACERO	m2	\$	96.512	\$ 90.780	\$ 5.732	\$ -			173
3.30	PLACA FLOTANTE ALIGERADA E=0.60 CTO 3000 PSI. + ACERO	m2	\$	333.891	\$ 264.415	\$ 69.476	\$ -			171
3.31	PLACA FLOTANTE E=0.90 CTO 3000 PSI.	m2	\$	287.695	\$ 231.028	\$ 56.667	\$ -			165
3.32	PLACA MACIZA AEREA E=10	m2	\$	87.994	\$ 76.530	\$ 11.464	\$ -			173
3.33	REFUERZOS MALLA	un	\$	15.119	\$ 5.317	\$ 9.802	\$ -			86
3.34	TANQUE AGUA ELEVADO EN CONCRETO	m3	\$	979.430	\$ 525.439	\$ 453.991	\$ -			86
3.35	TANQUE DE AGUA SUBTERRANEO	m3	\$	957.396	\$ 633.117	\$ 324.279	\$ -			86
3.36	VIGAS CANALES EN CONCRETO	m	\$	66.174	\$ 45.550	\$ 20.624	\$ -			146
3.37	VIGA DE CIERRE	m3	\$	1.630.375	\$ 1.051.408	\$ 578.967	\$ -			228
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES						\$	4.064.907,72		
4.01	ACERO DE REFUERZO FIGURADO	kg	\$	2.618	\$ 2.618	\$ -	\$ -			113
4.02	ALFAJÍA EN LADRILLO PRENSADO	m	\$	38.212	\$ 23.275	\$ 14.937	\$ -			178
4.03	CHIMENEA	un	\$	629.295	\$ 185.145	\$ 444.150	\$ -			180
4.04	CREMALLERAS FACH.PRENSAD STAFE	m	\$	49.471	\$ 32.804	\$ 16.667	\$ -		97	
4.05	DINTELES EN BLOQUE	2,00	m	\$ 28.646	\$ 11.799	\$ 16.847	\$ 57.292		97	
4.06	DUCTO CHIMENEA (MURO LADRILLO TOLETE)	m	\$	99.038	\$ 77.327	\$ 21.711	\$ -			179
4.07	ENCHAPE EN PIEDRA (CORALINA)	m2	\$	136.850	\$ 136.850	\$ -	\$ -			111
4.08	ENCHAPE LADRILLO PRENSADO	m2	\$	54.752	\$ 35.646	\$ 19.106	\$ -			180
4.09	FILOS Y DILATAACIONES	42,70	m	\$ 6.118	\$ 3.339	\$ 2.779	\$ 261.239			187
4.10	GRAFIL 4-8 MM	kg	\$	2.975	\$ 2.975	\$ -	\$ -			67
4.11	GROUTING (CONCRETO FLUIDO 3000 PSI)	m3	\$	337.365	\$ 337.365	\$ -	\$ -			84
4.12	IMPERMEABILIZACIÓN FACHADA LAD.	m2	\$	14.646	\$ 8.973	\$ 5.673	\$ -		100	
4.13	MACHÓN EN LADRILLO (COLUMNA DE CONFINAMIENTO EN LADRILLO)	m	\$	110.018	\$ 87.438	\$ 22.580	\$ -			178
4.14	MESON EN CONCRETO	m2	\$	122.849	\$ 88.111	\$ 34.738	\$ -			180
4.15	MURO BLOQUE ESTRUCTURAL E= HASTA-19 CM	m2	\$	105.441	\$ 96.756	\$ 8.685	\$ -			180
4.16	MURO BLOQUE NO. 4 E= 0,10	20,00	m2	\$ 32.276	\$ 23.591	\$ 8.685	\$ 645.520			178
4.17	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	30,00	m2	\$ 33.776	\$ 25.091	\$ 8.685	\$ 1.013.280			178
4.18	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,25 (DOBLE)	m2	\$	67.552	\$ 50.182	\$ 17.370	\$ -			178 al doble
4.19	MURO EN LADRILLO TOLETE E = 0,12	m2	\$	99.038	\$ 77.327	\$ 21.711	\$ -			179
4.20	MURO EN LADRILLO TOLETE E = 0,24	m2	\$	198.076	\$ 154.654	\$ 43.422	\$ -			179 al doble
4.21	MURO SOBRECIMIENTO E=0.25	m	\$	39.335	\$ 24.682	\$ 14.653	\$ -		194	
4.22	PAÑETE LISO BAJO MALLA MORTERO 1:5	m2	\$	22.090	\$ 6.458	\$ 15.632	\$ -			167
4.23	PAÑETE LISO IMPERMEABILIZADO	m2	\$	24.637	\$ 12.131	\$ 12.506	\$ -			167
4.24	PAÑETE LISO MUROS INTERIOR (MORTERO 1:5)	111,00	m2	\$ 18.807	\$ 6.301	\$ 12.506	\$ 2.087.577			167
4.25	PAÑETE LISO TECHO BAJO PLACA (MORTERO 1:4)	m2	\$	19.613	\$ 3.981	\$ 15.632	\$ -			167
4.26	PAÑETE RÚSTICO	m2	\$	26.752	\$ 9.383	\$ 17.369	\$ -			167
4.27	PICAR PAÑETE DE MURO (ABUJARDADO)	m2	\$	5.093	\$ 50	\$ 5.042	\$ -			117
4.28	PICAR PAÑETE DE TECHO (ABUJARDADO)	m2	\$	7.639	\$ 76	\$ 7.564	\$ -			117
4.29	ZOCALO EN PIEDRA (CORALINA)	m	\$	27.370	\$ 27.370	\$ -	\$ -			111 de m2 a ml
5	INSTALACIONES SANITARIAS						\$	953.381,46		
5.01	ACCESORIO DRENAJE 4"	1,00	un	\$ 11.771	\$ 9.724	\$ 2.047	\$ 11.771			209
5.02	ACCESORIO DRENAJE 6"	un	\$	16.574	\$ 14.527	\$ 2.047	\$ -			209
5.03	CAJA INSPECCIÓN .100X100	un	\$	670.389	\$ 519.059	\$ 151.330	\$ -		220	
5.04	CAJA INSPECCIÓN .80X80	un	\$	532.740	\$ 487.581	\$ 45.159	\$ -			208
5.05	CAJA INSPECCIÓN 60X60	1,00	un	\$ 375.215	\$ 340.477	\$ 34.738	\$ 375.215			208
5.06	EXCAVACIÓN MANUAL (ZANJA)	0,65	m3	\$ 19.616	\$ 1.783	\$ 17.833	\$ 12.770			222
5.07	POZO SÉPTICO	un	\$	906.340	\$ 848.351	\$ 57.989	\$ -		221	
5.08	PUNTO DE DESAGUE PVC (3" - 4")	1,00	un	\$ 239.499	\$ 198.424	\$ 41.075	\$ 239.499		96	
5.09	RELLENO EN GRAVILLA	m3	\$	81.945	\$ 69.787	\$ 12.158	\$ -			149
5.10	TUBERÍA DRENAJE 4"	1,50	m	\$ 125.936	\$ 113.653	\$ 12.283	\$ 188.904			209
5.11	TUBERÍA DRENAJE 6"	m	\$	157.258	\$ 144.975	\$ 12.283	\$ -			209
5.12	TUBERÍA PVC BAJANTE AGUAS Lluvias 4"	m	\$	46.461	\$ 34.209	\$ 12.252	\$ -			209
5.13	TUBERÍA PVC SANITARIA 2"	2,00	m	\$ 15.839	\$ 11.745	\$ 4.094	\$ 31.678			213
5.14	TUBERÍA PVC SANITARIA 3"	2,00	m	\$ 16.944	\$ 12.850	\$ 4.094	\$ 33.888			138+ 4094 de M de obra
5.15	TUBERÍA PVC SANITARIA 4"	2,00	m	\$ 29.828	\$ 25.734	\$ 4.094	\$ 59.656			213
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS						\$	132.769,00		
6.01	ACOMETIDA PVC 1/2"	un	\$	976.310	\$ 976.310	\$ -	\$ -			72
6.02	CONEXIÓN TANQUE ELEVADO / SUBTERRANEO	un	\$	516.851	\$ 386.669	\$ 130.182	\$ -			95
6.03	FLOTADOR 1/2" PARA TANQUE	un	\$	61.118	\$ 61.118	\$ -	\$ -		40	
6.04	PUNTO HIDRÁULICO A CALIENTE CPVC	m	\$	30.056	\$ 25.962	\$ 4.094	\$ -			206
6.05	PUNTO HIDRÁULICO A FRÍA PVC 1/2"	2,00	un	\$ 32.630	\$ 26.490	\$ 6.140	\$ 65.260			207
6.06	RED DE SUMINISTRO (TUBERÍA) CPVC 1/2"	m	\$	10.251	\$ 7.180	\$ 3.071	\$ -			205

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capitulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
6.07	RED DE SUMINISTRO (TUBERÍA) PVC/P 1/2"	5,00	m	\$ 7.515	\$ 4.444	\$ 3.071	\$ 37.575			205
6.08	REGISTRO (VÁLVULA DE BOLA) DE 1/2"	1,00	un	\$ 29.934	\$ 25.840	\$ 4.094	\$ 29.934			205
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS						\$	3.305.972,00		
7.01	ACCESORIOS DE ACOMETIDA(CALIBRACIONES-INSPECCI-VERIFIC INICIAL)		qb	\$ 224.841	\$ 224.841	\$ -	\$ -		72	
7.02	ACOMETIDA AÉREA ENERGÍA		un	\$ 1.058.834	\$ 1.005.869	\$ 52.965	\$ -			193
7.03	ACOMETIDA GENERAL		m	\$ 67.572	\$ 36.865	\$ 30.707	\$ -		72	
7.04	ACOMETIDA TELÉFONOS		m	\$ 70.556	\$ 60.320	\$ 10.236	\$ -			202
7.05	ALAMBRE DESNUDO #10	63,00	m	\$ 1.409	\$ 1.409	\$ -	\$ 88.767			84
7.06	CABLE COBRE AISLADO 12 THW	157,50	m	\$ 2.434	\$ 2.434	\$ -	\$ 383.355			85
7.07	CABLE TELEFONO /CITOFONO 10 PARES		m	\$ 4.626	\$ 4.626	\$ -	\$ -		48	
7.08	PARARRAYOS		un	\$ 408.730	\$ 380.800	\$ 27.930	\$ -		90	
7.09	SALIDA TOMA DOBLE CLÁSICA TUB PVC	3,00	un	\$ 134.870	\$ 83.692	\$ 51.178	\$ 404.610			200
7.10	SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC (CONMUTABLE)	3,00	un	\$ 112.510	\$ 71.568	\$ 40.942	\$ 337.530			199
7.11	SALIDA LUMINARIA + ROSETA PVC	5,00	un	\$ 127.792	\$ 76.614	\$ 51.178	\$ 638.960			199
7.12	SALIDA TELÉFONO PVC + CITOFONO		un	\$ 139.837	\$ 95.967	\$ 43.870	\$ -			202 + 109
7.13	SALIDA TIMBRE + TIMBRE PVC		un	\$ 202.245	\$ 120.361	\$ 81.884	\$ -			199
7.14	SALIDA TOMA E INTERRUPTOR CLÁSICA PVC	5,00	un	\$ 151.192	\$ 89.779	\$ 61.413	\$ 755.960			201
7.15	SALIDA TOMACORRIENTE BIFASICO PVC	5,00	un	\$ 139.358	\$ 82.039	\$ 57.319	\$ 696.790			200
7.16	TABLERO CON PUERTA 12 CIRCUITOS		un	\$ 270.819	\$ 188.935	\$ 81.884	\$ -			201
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO						\$	-		
8.01	ACCESORIO ACERO GALVANIZADO 1/2"		un	\$ 4.748	\$ 2.087	\$ 2.661	\$ -			191
8.02	ACCESORIO COBRE 1/2"		un	\$ 5.022	\$ 2.975	\$ 2.047	\$ -			192
8.03	ACOMETIDA DE GAS		un	\$ 1.290.459	\$ 1.277.959	\$ 12.500	\$ -		94	
8.04	CAJA MEDIDOR DE GAS		un	\$ 126.235	\$ 45.555	\$ 80.680	\$ -			191
8.05	CONDUCTO DE EVACUACIÓN		un	\$ 58.312	\$ 26.166	\$ 32.146	\$ -		94	
8.06	MANGUERA DE CONEXIÓN FLEXIBLE		m	\$ 35.328	\$ 30.286	\$ 5.042	\$ -			191
8.07	MEDIDOR DE GAS		un	\$ 1.102.802	\$ 1.071.286	\$ 31.516	\$ -		94	
8.08	RED TUBERIA ACERO GALVANIZADO 1/2"		m	\$ 13.239	\$ 11.601	\$ 1.638	\$ -			191
8.09	RED TUBERIA COBRE 1/2"		m	\$ 19.488	\$ 17.441	\$ 2.047	\$ -			192
8.10	SALIDAS GAS (ESTUFA Y CALENTADOR PUNTO PRINCIPAL)		un	\$ 38.677	\$ 32.536	\$ 6.141	\$ -			190
8.11	VÁLVULA DE BOLA GAS 1/2"		un	\$ 28.934	\$ 24.840	\$ 4.094	\$ -			192
9	CUBIERTAS						\$	890.884,68		
9.01	AFINADO CUBIERTA PLANA E-3-4CM		m2	\$ 16.597	\$ 4.439	\$ 12.158	\$ -			168
9.02	CANAL AGUA LL.		m	\$ 76.903	\$ 76.903	\$ -	\$ -			168
9.03	CIELO RASO EN ACRILICO		m2	\$ 135.782	\$ 122.066	\$ 13.716	\$ -			164
9.04	CIELO RASO EN MARMOLINA		m2	\$ 20.903	\$ 14.903	\$ 6.000	\$ -			181
9.05	CIELO RASO EN TABILLAS PVC		m2	\$ 42.723	\$ 19.863	\$ 22.860	\$ -			165
9.06	CIELO RASO FALSO TIPO PANEL (FIBRA) DRY WALL		m2	\$ 58.700	\$ 24.572	\$ 34.128	\$ -			164
9.07	CIELO RASO FALSO EN LISTON MACHIHEMBRADO 8CM SENCILLA		m2	\$ 37.426	\$ 24.120	\$ 13.306	\$ -			165
9.08	CIELO RASO FALSO EN MADERA GRANADILLO BUENO		m2	\$ 176.251	\$ 157.972	\$ 18.279	\$ -			164
9.09	CIELO RASO FALSO EN MADERA AMARILLO MEDIANO		m2	\$ 80.205	\$ 73.905	\$ 6.300	\$ -		84	
9.10	CIELO RASO FALSO ESTERILLA /MALLA VENA		m2	\$ 12.185	\$ 5.237	\$ 6.948	\$ -			164
9.11	CIELO RASO FIBRA MINERAL		m2	\$ 90.381	\$ 76.665	\$ 13.716	\$ -			164
9.12	CIELO RASO ICOPOR		m2	\$ 34.645	\$ 23.215	\$ 11.430	\$ -			164
9.13	CIELO RASO POLICARBONATO		m2	\$ 42.255	\$ 33.111	\$ 9.144	\$ -			165
9.14	ENTRAMADO CUBIERTA EN MADERA		m2	\$ 29.400	\$ 12.031	\$ 17.369	\$ -			168
9.15	ENTRAMADO CUBIERTA EN METAL (CERCHA-PERLÍN)	23,86	m2	\$ 37.338	\$ 29.065	\$ 8.273	\$ 890.885			168
9.16	ENTRAMADO CUBIERTA TEJA DE BARRO		m2	\$ 64.770	\$ 23.800	\$ 40.970	\$ -			168
9.17	ESTRUCTURA EN MADERA PARA CIELOS		m	\$ 21.425	\$ 9.995	\$ 11.430	\$ -			168
9.18	IMPERMEABILIZACION CUBIERTA BAJO ACABADO		m2	\$ 79.351	\$ 75.877	\$ 3.474	\$ -			176
9.19	TEJA TRANSPARENTE No. 4 (PLASTICA)		m2	\$ 38.633	\$ 20.775	\$ 17.858	\$ -		154	
9.20	TEJA CANALETA		m2	\$ 63.214	\$ 56.266	\$ 6.948	\$ -			168
9.21	TEJA CUBIERTA GALVANIZADA (1mX2,44m)		m2	\$ 19.182	\$ 19.182	\$ -	\$ -			Valor a metro cuadrado 89
9.22	TEJA DE ALUZINC		m2	\$ 57.124	\$ 50.697	\$ 6.427	\$ -			168
9.23	TEJA DE ARCILLA TIPO ESPAÑOLA		m2	\$ 135.781	\$ 96.968	\$ 38.813	\$ -		87	
9.24	TEJA DE BARRO NATURAL		m2	\$ 52.057	\$ 34.077	\$ 17.980	\$ -			168
9.25	TEJA FIBROCEMENTO		m2	\$ 31.706	\$ 21.285	\$ 10.421	\$ -			168
10	ENCHAPES Y PISOS						\$	695.217,92		
10.01	AFINADO DE PISO MORTERO (ALISTADO) E= .04 MT	23,86	m2	\$ 18.422	\$ 15.817	\$ 2.605	\$ 439.549			184
10.02	ALFOMBRA (LUJOSA)		m2	\$ 205.376	\$ 202.597	\$ 2.779	\$ -			182
10.03	ALFOMBRA (ECONÓMICA)		m2	\$ 51.886	\$ 49.107	\$ 2.779	\$ -			182
10.04	ALFOMBRA (REGULAR)		m2	\$ 94.054	\$ 91.275	\$ 2.779	\$ -			182
10.05	BOQUILLA PARA CERÁMICA		m	\$ 4.717	\$ 2.980	\$ 1.737	\$ -			170
10.06	CERÁMICA MUROS BAÑOS (BUENO)		m2	\$ 51.635	\$ 42.950	\$ 8.685	\$ -			170
10.07	CERÁMICA MUROS BAÑOS (MEDIANO)		m2	\$ 38.099	\$ 35.320	\$ 2.779	\$ -			170
10.08	CERÁMICA MUROS BAÑOS (SENCILLO)		m2	\$ 36.054	\$ 27.369	\$ 8.685	\$ 162.243			170
10.09	CERÁMICA MUROS COCINA (BUENO)	4,50	m2	\$ 87.308	\$ 78.623	\$ 8.685	\$ -			170
10.10	CERÁMICA MUROS COCINA (MEDIANO)		m2	\$ 58.733	\$ 55.954	\$ 2.779	\$ -			170

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
10.11	CERÁMICA MUROS COCINA (SENCILLO)		m2	\$ 36.054	\$ 27.369	\$ 8.685	\$ -			170
10.12	CERÁMICA MUROS ZONA DE ROPAS (BUENO)		m3	\$ 87.308	\$ 78.623	\$ 8.685	\$ -			170
10.13	CERÁMICA MUROS ZONA DE ROPAS (MEDIANO)		m2	\$ 58.733	\$ 55.954	\$ 2.779	\$ -			170
10.14	CERÁMICA MUROS ZONA DE ROPAS (SENCILLO)		m2	\$ 36.054	\$ 27.369	\$ 8.685	\$ -			170
10.15	GRANITO		m2	\$ 122.286	\$ 89.817	\$ 32.469	\$ -		207	
10.16	GRAVILLA LAVADA		m2	\$ 48.063	\$ 23.137	\$ 24.926	\$ -		101	
10.17	GRAVILLA LAVADA (MEDIA CAÑA)		m	\$ 25.408	\$ 2.337	\$ 23.071	\$ -		101	
10.18	GUARDAESCOBA EN MADERA		m	\$ 42.653	\$ 38.311	\$ 4.342	\$ -			184
10.19	GUARDAESCOBA EN MDF		m	\$ 12.191	\$ 7.619	\$ 4.572	\$ -			184
10.20	GUARDAESCOBA EN PVC		m	\$ 6.647	\$ 5.733	\$ 914	\$ -			184
10.21	GUARDEESCOBA CERAMICA (MEDIANO)		m	\$ 12.529	\$ 10.966	\$ 1.563	\$ -			184
10.22	GUARDEESCOBA CERAMICA (BUENO)		m	\$ 21.716	\$ 8.383	\$ 13.333	\$ -		101	
10.23	GUARDEESCOBA CERAMICA (SENCILLO)ZÓCALO		m	\$ 5.105	\$ 2.500	\$ 2.605	\$ -			184
10.24	IMPERMEABILIZACION PISOS (ALISTADO PISO 4CM IMPERMEABILIZADO)		m2	\$ 18.938	\$ 16.333	\$ 2.605	\$ -			184
10.25	LISTÓN MACHIHEBRADO (BUENO)		m2	\$ 84.663	\$ 61.689	\$ 22.973	\$ -		101	
10.26	LISTÓN MACHIHEBRADO (MEDIANO)		m2	\$ 70.099	\$ 60.644	\$ 9.455	\$ -		101	
10.27	LISTÓN MACHIHEBRADO (SENCILLO)		m2	\$ 27.584	\$ 18.129	\$ 9.455	\$ -			174
10.28	PIEDRA MUÑECA CUADREAOx20mm		m2	\$ 101.450	\$ 101.450	\$ -	\$ -		24	
10.29	PISO PARKET ZAPAN INSTALADO 12 CMS		m2	\$ 130.000	\$ 130.000	\$ -	\$ -		57	
10.30	PISO BALDOSIN GRANITO/MARMOL (TABLÓN DE CEMENTO)		m2	\$ 73.253	\$ 52.879	\$ 20.373	\$ -		102	
10.31	PISO CERÁMICO COCINA, BAÑO (BUENO)		m2	\$ 72.713	\$ 69.934	\$ 2.779	\$ -			183
10.32	PISO CERÁMICO COCINA, BAÑO (MEDIANO)	2,00	m2	\$ 46.713	\$ 41.502	\$ 5.211	\$ 93.426			182
10.33	PISO CERÁMICO COCINA, BAÑO (SENCILLO)		m2	\$ 36.675	\$ 27.990	\$ 8.685	\$ -			182
10.34	PISO EN GRANITO (BUENO)		m2	\$ 156.491	\$ 147.346	\$ 9.145	\$ -			183
10.35	PISO EN GRANITO (EXELENTE)		m2	\$ 883.021	\$ 873.876	\$ 9.145	\$ -			183
10.36	PISO LAMINADO EN MADERA 6MM		m2	\$ 22.736	\$ 19.078	\$ 3.658	\$ -			183
10.37	PISO LAMINADO EN MADERA 8MM		m2	\$ 46.196	\$ 42.538	\$ 3.658	\$ -			183
10.38	RETAL DE MARMOL BLANCO NaI.		m2	\$ 133.767	\$ 68.196	\$ 65.571	\$ -		102	
10.39	PISO MARMOL (BUENO)		m2	\$ 200.524	\$ 182.235	\$ 18.289	\$ -			183
10.40	PISO MARMOL (EXELENTE)		m2	\$ 521.057	\$ 518.131	\$ 2.926	\$ -			183
10.41	PISO PORCELANATO BRILLANTE		m2	\$ 141.040	\$ 126.409	\$ 14.631	\$ -			183
10.42	PISO RETAL DE MÁRMOL		m2	\$ 127.127	\$ 61.556	\$ 65.571	\$ -		102	
10.43	PISO TABLETA DE GRESS		m2	\$ 69.491	\$ 60.806	\$ 8.685	\$ -			183
10.44	PISO VINILO (VINISOL)		m2	\$ 45.801	\$ 33.643	\$ 12.158	\$ -			183
10.45	POYO DUCHA		m	\$ 24.765	\$ 20.423	\$ 4.342	\$ -			180
10.46	PULIDA CANTO PORCELANATO		m	\$ 26.160	\$ 4.160	\$ 22.000	\$ -			
10.47	PULIDA PISO GRANITO / MARMOL		m2	\$ 42.840	\$ 42.840	\$ -	\$ -		26	
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES						\$	505.013,40		
11.01	ACCESORIO CROMADO		un	\$ 160.635	\$ 151.490	\$ 9.145	\$ -			169
11.02	ASCENSOR			\$ -	\$ -	\$ -	\$ -			
11.03	CALENTADOR DE PASO		un	\$ 1.249.900	\$ 1.249.900	\$ -	\$ -			213
11.04	CAMPANA (BUENO)		un	\$ 1.642.200	\$ 1.642.200	\$ -	\$ -		33	
11.05	CAMPANA (EXELENTE)		un	\$ 1.632.680	\$ 1.632.680	\$ -	\$ -		33	
11.06	CAMPANA (MEDIANO)		un	\$ 358.900	\$ 358.900	\$ -	\$ -		33	
11.07	CAMPANA (SENCILLO)		un	\$ 159.900	\$ 159.900	\$ -	\$ -			213
11.08	CITÓFONO		un	\$ 91.900	\$ 91.900	\$ -	\$ -		93	
11.09	COCINA INTEGRAL ESTANDAR (BUENO) 1,8+1,2=3,0		un	\$ 2.654.800	\$ 2.654.800	\$ -	\$ -			suma de las dos anteriores
11.10	COCINA INTEGRAL ESTANDAR (MEDIANO) 1,8 M		un	\$ 1.804.900	\$ 1.804.900	\$ -	\$ -			83
11.11	COCINA INTEGRAL ESTANDAR (SENCILLO) 1,2 M		un	\$ 849.900	\$ 849.900	\$ -	\$ -			83
11.12	DIVISION ALUMINIO PLASTICO BAÑO (SENCILLO)		m2	\$ 263.112	\$ 263.112	\$ -	\$ -			169
11.13	DIVISION ALUMINIO VIDRIO BAÑO (MEDIANO)		m2	\$ 405.320	\$ 405.320	\$ -	\$ -			169
11.14	DIVISION VIDRIO TEMPLADO CABINA BAÑO (BUENO)		un	\$ 1.611.900	\$ 1.611.900	\$ -	\$ -			169
11.15	DUCHA (BUENO)		un	\$ 621.900	\$ 621.900	\$ -	\$ -		95	
11.16	DUCHA (EXELENTE)		un	\$ 494.400	\$ 414.900	\$ 79.500	\$ -		95	
11.17	DUCHA (MEDIANO)		un	\$ 288.260	\$ 288.260	\$ -	\$ -			214
11.18	DUCHA (SENCILLO)	1,00	un	\$ 43.000	\$ 43.000	\$ -	\$ 43.000			214
11.19	ESTUFA		un	\$ 356.900	\$ 356.900	\$ -	\$ -			214
11.20	GRIFERÍA LAVAMANOS (BUENO)		un	\$ 306.226	\$ 306.226	\$ -	\$ -			77
11.21	GRIFERÍA LAVAMANOS (EXELENTE)		un	\$ 799.001	\$ 799.001	\$ -	\$ -			77
11.22	GRIFERÍA LAVAMANOS (MEDIANO)		un	\$ 74.800	\$ 74.800	\$ -	\$ -			77
11.23	GRIFERÍA LAVAMANOS (SENCILLO)	1,00	un	\$ 22.900	\$ 22.900	\$ -	\$ 22.900			77
11.24	GRIFERÍA LAVAPLATOS (BUENO)		un	\$ 292.200	\$ 292.200	\$ -	\$ -			83
11.25	GRIFERÍA LAVAPLATOS (EXELENTE)		un	\$ 510.900	\$ 510.900	\$ -	\$ -			83
11.26	GRIFERÍA LAVAPLATOS (MEDIANO)		un	\$ 95.900	\$ 95.900	\$ -	\$ -			83
11.27	GRIFERÍA LAVAPLATOS (SENCILLO)		un	\$ 42.200	\$ 42.200	\$ -	\$ -			83
11.28	HORNO		un	\$ 545.900	\$ 545.900	\$ -	\$ -			214
11.29	INSTALACIÓN APARATO SANITARIO (IMPORTADO)		un	\$ 51.155	\$ 1.155	\$ 50.000	\$ -		95 Doble del anterior	
11.30	INSTALACIÓN APARATO SANITARIO (NACIONAL)	1,00	un	\$ 25.577	\$ 578	\$ 25.000	\$ 25.577		95	
11.31	JUEGO INCRUSTACIONES BAÑOS (BUENO)		JG	\$ 146.823	\$ 146.823	\$ -	\$ -			169
11.32	JUEGO INCRUSTACIONES BAÑOS (MEDIANO)		JG	\$ 62.900	\$ 62.900	\$ -	\$ -			169
11.33	JUEGO INCRUSTACIONES BAÑOS (SENCILLO)		un	\$ 38.708	\$ 34.136	\$ 4.572	\$ -			169

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
11.34	LAVADERO	1,00	un	\$ 205.900	\$ 205.900	\$ -	\$ 205.900			214
11.35	LAVAMANOS (BUENO)		un	\$ 368.056	\$ 368.056	\$ -	\$ -			214
11.36	LAVAMANOS (MEDIANO)		un	\$ 181.896	\$ 181.896	\$ -	\$ -			214
11.37	LAVAMANOS (SENCILLO)	1,00	un	\$ 55.016	\$ 55.016	\$ -	\$ 55.016		95	
11.38	LAVAPLATOS (BUENO)		un	\$ 404.900	\$ 404.900	\$ -	\$ -			83
11.39	LAVAPLATOS (MEDIANO)		un	\$ 159.500	\$ 159.500	\$ -	\$ -			83
11.40	LAVAPLATOS (SENCILLO)		un	\$ 85.901	\$ 85.901	\$ -	\$ -			83
11.41	LLAVE MANGUERA		un	\$ 33.900	\$ 33.900	\$ -	\$ -			214
11.42	MESON GRANITO		m	\$ 172.551	\$ 150.490	\$ 22.061	\$ -			111
11.43	MESON MARMOL CREMA MARFIL STANDARD BRILLADO (BUENO)		m	\$ 430.000	\$ 430.000	\$ -	\$ -			111
11.44	PLANTA ELECTRICA		m	\$ 16.704.000	\$ 16.704.000	\$ -	\$ -			119
11.45	SANITARIO (BUENO)		un	\$ 1.259.900	\$ 1.259.900	\$ -	\$ -			214
11.46	SANITARIO (MEDIANO)		un	\$ 404.900	\$ 404.900	\$ -	\$ -			214
11.47	SANITARIO (SENCILLO)	1,00	un	\$ 147.900	\$ 147.900	\$ -	\$ 147.900			214
11.48	TANQUE PLÁSTICO 1000 LITROS		un	\$ 361.727	\$ 361.727	\$ -	\$ -			127
11.49	TANQUE PLÁSTICO 250 LITROS		un	\$ 140.056	\$ 140.056	\$ -	\$ -			127
11.50	TANQUE PLÁSTICO 500 LITROS		un	\$ 201.663	\$ 201.663	\$ -	\$ -			127
11.51	TINA 1.48MTS.X.90X41		un	\$ 1.221.285	\$ 1.169.400	\$ 51.885	\$ -		96	
11.52	TINA 1.60MTX.75X.41		un	\$ 2.125.405	\$ 1.880.357	\$ 245.048	\$ -		96	
11.53	TINA 1.80MTX.90X.41		un	\$ 2.856.405	\$ 2.611.357	\$ 245.048	\$ -		96	
11.54	TUBO CORTINA DUCHA	1,00	m	\$ 4.720	\$ 4.720	\$ -	\$ 4.720			169
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA						\$ 292.594,91			
12.01	BARANDA EN MADERA		m	\$ 55.816	\$ 39.849	\$ 15.967	\$ -			160
12.02	CERCO 8x8x2,9 cm AMARILLO (a metro lineal)		m	\$ 15.806	\$ 15.806	\$ -	\$ -			108
12.03	CERCO 8x8x2,9 cm ORDINARIO (a metro lineal)		m	\$ 7.899	\$ 7.899	\$ -	\$ -			108
12.04	CLOSET EN MADECOR (SENCILLO) 100X60		m2	\$ 158.226	\$ 13.979	\$ 144.247	\$ -			161
12.05	CLOSET EN MADERA (BUENO)		un	\$ 2.266.716	\$ 2.160.268	\$ 106.448	\$ -			161
12.06	CLOSET EN MADERA (MEDIANO)		m2	\$ 374.028	\$ 128.931	\$ 245.097	\$ -			161
12.07	COLUMNAS EN MADERA 0,08x0,18M		m	\$ 297.163	\$ 274.303	\$ 22.860	\$ -			174
12.08	DURMIENTE 4x4x2,9 cm AMARILLO (a metro lineal)		m	\$ 3.951	\$ 3.951	\$ -	\$ -			108
12.09	DURMIENTE 4x4x2,9 cm ORDINARIO (a metro lineal)		m	\$ 1.976	\$ 1.976	\$ -	\$ -			108
12.10	ESCALERAS EN MADERA		m2	\$ 224.933	\$ 202.073	\$ 22.860	\$ -			174
12.11	GUADUA ROLLIZA (3m)		un	\$ 9.167	\$ 9.167	\$ -	\$ -			
12.12	HOJA PUERTA 0,75 MADERA(BUENO)		un	\$ 256.607	\$ 237.979	\$ 18.628	\$ -			162
12.13	HOJA PUERTA 0,85 ENTAMBORADA (MEDIANO)		un	\$ 246.865	\$ 220.253	\$ 26.612	\$ -			162
12.14	HOJA PUERTA 0,85 ENTAMBORADA (SENCILLO)		un	\$ 176.485	\$ 163.179	\$ 13.306	\$ -			162
12.15	HOJA PUERTA 0,85 ENTAMBORADA (SENCILLO) VIP / VIS CON MARCO		un	\$ 246.865	\$ 220.253	\$ 26.612	\$ -			162
12.16	HOJA PUERTA 0,85 MADERA (BUENO)		un	\$ 281.756	\$ 263.128	\$ 18.628	\$ -			162
12.17	HOJA PUERTA 0,75 ENTAMBORADA (MEDIANO)		un	\$ 198.315	\$ 171.703	\$ 26.612	\$ -			162
12.18	HOJA PUERTA 0,75 ENTAMBORADA (SENCILLO)		un	\$ 146.563	\$ 133.257	\$ 13.306	\$ -			162
12.19	HOJA PUERTA 0,75 ENTAMBORADA (SENCILLO) VIP / VIS CON MARCO	1,00	un	\$ 198.315	\$ 171.703	\$ 26.612	\$ 198.315			162
12.20	LÁMINA TRIPLEX 15 MM 1,53*2,44		lámina	\$ 116.872	\$ 116.872	\$ -	\$ -			108
12.21	MUEBLE BAÑO		m	\$ 342.889	\$ 118.018	\$ 224.871	\$ -			169
12.22	MUEBLE COCINA INF		m	\$ 380.993	\$ 156.122	\$ 224.871	\$ -			162
12.23	MUEBLE COCINA SUP		m	\$ 341.000	\$ 341.000	\$ -	\$ -			162
12.24	MUEBLE MADERA		m2	\$ 215.605	\$ 55.933	\$ 159.672	\$ -			162
12.25	MURO DE MADERA E=10 DOBLE CARA		m2	\$ 93.887	\$ 71.027	\$ 22.860	\$ -			174
12.26	PASAMANOS MADERA		m	\$ 12.516	\$ 7.944	\$ 4.572	\$ -			160
12.27	PUNTILLA CON CABEZA		lb	\$ 2.900	\$ 2.900	\$ -	\$ -			127
12.28	TRIPLEX CEDRO 1,22 x 1,44 3mm Lamina		lámina	\$ 39.137	\$ 39.137	\$ -	\$ -		57	
12.29	REPISA 8x4x2,9 cm AMARILLO (a metro lineal)		m	\$ 7.903	\$ 7.903	\$ -	\$ -			109
12.30	REPISA 8x4x2,9 cm ORDINARIO (a metro lineal)	23,86	m	\$ 3.951	\$ 3.951	\$ -	\$ 94.280			109
12.31	TABLA BURRA 25*2,2 A 2,7x2,9 cm AMARILLO (a metro lineal)		m	\$ 6.542	\$ 6.542	\$ -	\$ -			109
12.32	TABLA BURRA 25*2,2 A 2,7x2,9 cm ORDINARIO (a metro lineal)		m	\$ 5.400	\$ 5.400	\$ -	\$ -			109
12.33	TORNILLO ACERO GALVANIZADO 5/8" x8"		un	\$ 4.872	\$ 4.872	\$ -	\$ -			127
12.34	TUERCA OJO ALARGADO 5/8"		un	\$ 7.000	\$ 7.000	\$ -	\$ -			128
12.35	VARA DE CLAVO d=6 A 8 CMx3 m (a metro lineal)		m	\$ 2.377	\$ 2.377	\$ -	\$ -			110
12.36	VIGAS EN MADERA 0,08x0,15		m	\$ 121.999	\$ 99.139	\$ 22.860	\$ -			174
12.37	VIGUETA EN MADERA 0,05x0,10		m	\$ 110.379	\$ 87.519	\$ 22.860	\$ -			174
13	CARPINTERIA METALICA						\$ 784.181,54			
13.01	BARANDA TUBO CUADRADO		m	\$ 64.196	\$ 36.332	\$ 27.864	\$ -			163
13.02	BARANDA TUBO REDONDO		m	\$ 76.379	\$ 55.481	\$ 20.898	\$ -			163
13.03	CAJILLAS MEDIDORES		un	\$ 104.345	\$ 104.345	\$ -	\$ -			195
13.04	CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA		m2	\$ 112.938	\$ 90.078	\$ 22.860	\$ -			163
13.05	CERRAMIENTO REJA DE ACERO CLASICA H=1 M		m	\$ 76.802	\$ 76.802	\$ -	\$ -			81
13.06	ESCALERA GATO		m	\$ 114.248	\$ 44.588	\$ 69.660	\$ -			163
13.07	INSTALACION CARPINTERIA METALICA	2,00	m2	\$ 30.931	\$ 4.265	\$ 26.667	\$ 61.862		97	
13.08	MARCO EN LAMINA PARA PUERTA	2,00	un	\$ 124.377	\$ 74.739	\$ 49.638	\$ 248.754			163
13.09	MARQUESINAS EN LÁMINA		m2	\$ 114.500	\$ 79.670	\$ 34.830	\$ -			163
13.10	PUERTA ELÉCTRICA		un	\$ 6.086.939	\$ 6.027.666	\$ 59.273	\$ -			163

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
13.11	PUERTA EN LAMINA CALIBRE 16	2,00	m2	\$ 209.194	\$ 143.010	\$ 66.184	\$ 418.388			163
13.12	REJAS EN LÁMINA	m2	\$	145.915	\$ 111.085	\$ 34.830	-			163
13.13	REJAS TIPO BANCO / BARANDA	m2	\$	96.125	\$ 63.033	\$ 33.092	-			163
13.14	VENTANERÍA CORREDIZA ECONÓMICA INC VIDRIO 0,6X0,4	un	\$	95.718	\$ 84.288	\$ 11.430	-			163
13.15	VENTANERÍA CORREDIZA ECONÓMICA INC VIDRIO 1,2X1,2	un	\$	180.893	\$ 169.463	\$ 11.430	-			163
13.16	VENTANERÍA EN ALUMINIO (BUENO)	m2	\$	252.380	\$ 227.168	\$ 25.212	-		83	
13.17	VENTANERÍA EN ALUMINIO (MEDIANO)	m2	\$	218.462	\$ 193.250	\$ 25.212	-		83	
13.18	VENTANERÍA EN ALUMINIO (SENCILLA)	m2	\$	256.692	\$ 229.967	\$ 26.725	-		83	
13.19	VENTANERÍA EN LÁMINA	0,81	m2	\$ 68.120	\$ 68.120	\$ -	\$ 55.177			163
14	ESPEJOS Y VIDRIOS						\$	36.120,00		
14.01	ESPEJO CRISTAL	0,24	m2	\$ 47.900	\$ 47.900	\$ -	\$ 11.496			169
14.02	VIDRIO CRISTAL INCOLORO	0,81	m2	\$ 30.400	\$ 30.400	\$ -	\$ 24.624			140
14.03	VIDRIO TEMPLADO	m2	\$	102.200	\$ 102.200	\$ -	-			140
14.04	VIDRIO TEMPLADO COLOR	m2	\$	216.500	\$ 216.500	\$ -	-			140
15	PINTURAS Y ESTUCO						\$	1.590.588,50		
15.01	ANTICORROSIVO SOBRE LAMINA LINEAL	m	\$	8.664	\$ 539	\$ 8.125	-			181
15.02	ANTICORROSIVO SOBRE LAMINA LLENA	m2	\$	15.364	\$ 2.989	\$ 12.375	-			181
15.03	ESMALTE SOBRE LAMINA LINEAL	m	\$	6.690	\$ 690	\$ 6.000	-			181
15.04	ESMALTE SOBRE LAMINA LLENA	4,00	m2	\$ 16.820	\$ 4.445	\$ 12.375	\$ 67.280			181
15.05	ESMALTE SOBRE MADERA LINEAL	m	\$	22.241	\$ 1.408	\$ 20.833	-		100	
15.06	ESMALTE SOBRE MADERA LLENA	m2	\$	17.388	\$ 4.221	\$ 13.167	-		100	
15.07	ESTUCO Y PINTURA VINILO 3 MANOS INTERIOR	55,50	m2	\$ 14.305	\$ 4.701	\$ 9.604	\$ 793.928			181
15.08	GRANIPLAST	m2	\$	78.170	\$ 68.795	\$ 9.375	-			181
15.09	LACA / TINTILLA MADERA	m2	\$	18.165	\$ 18.165	\$ -	-			181
15.10	MARMOLINA SOBRE PAÑETE	m2	\$	20.903	\$ 14.903	\$ 6.000	-			181
15.11	PINTURA VINILO DOS MANOS	111,00	m2	\$ 6.571	\$ 1.696	\$ 4.875	\$ 729.381			181
16	CERRAJERIA						\$	244.628,40		
16.01	CERRADURA ANTIPANICO PUERTA DOBLE	un	\$	1.405.524	\$ 1.300.000	\$ 105.524	-			108
16.02	CERRADURA ANTIPANICO PUERTA SENCILLA	un	\$	685.524	\$ 580.000	\$ 105.524	-			108
16.03	CERRADURA PARA PUERTAS TIPO ALCOBA	un	\$	163.895	\$ 149.196	\$ 14.699	-			108
16.04	CERRADURA PARA PUERTAS TIPO ALCOBA (ECONÓMICA)	un	\$	37.615	\$ 25.589	\$ 12.026	-			108
16.05	CERRADURA PUERTA ENTRADA	un	\$	245.840	\$ 233.814	\$ 12.026	-			108
16.06	CERRADURA PUERTA ENTRADA (ECONOMICA)	1,00	un	\$ 56.412	\$ 42.381	\$ 14.031	\$ 56.412			108
16.07	CERRADURA PUERTA OFICINA	un	\$	56.442	\$ 42.411	\$ 14.031	-			108
16.08	CERRADURA PUERTA PATIO ENTRADA INTERIOR	un	\$	48.256	\$ 36.230	\$ 12.026	-			108
16.09	CERRADURA PUERTA TERRAZA	un	\$	161.222	\$ 149.196	\$ 12.026	-			108
16.10	CERRADURAS PARA PUERTAS (ECONÓMICA)	un	\$	33.853	\$ 29.281	\$ 4.572	-			169
16.11	CERRADURAS PARA PUERTAS BAÑOS	1,00	un	\$ 150.137	\$ 136.106	\$ 14.031	\$ 150.137			108
16.12	INSTALACIÓN CERRADURA EXTERNA	1,00	un	\$ 38.080	\$ 38.080	\$ -	\$ 38.080			62
16.13	INSTALACIÓN CERRADURA INTERNA	un	\$	38.080	\$ 38.080	\$ -	-			62
17	EXTERIORES						\$	-		
17.01	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	kg	\$	2.618	\$ 2.618	\$ -	-			113
17.02	ADOQUIN DE LADRILLO (ESPAÑOL)	m2	\$	60.535	\$ 48.898	\$ 11.637	-			220
17.03	ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	\$	272	\$ 272	\$ -	-			83
17.04	POSTES PARA CERCA (H 2.05)	un	\$	36.500	\$ 36.500	\$ -	-			
17.05	ANDEN EN CONCRETO	m2	\$	82.029	\$ 73.692	\$ 8.337	-		69	220
17.06	CASA PREFABRICADA CON PLACA CON MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	un	\$	5.750.000	\$ 5.750.000	\$ -	-			COTIZACIÓN
17.07	CASA PREFABRICADA SIN PLACA Y SIN MUEBLES BAÑO NI COCINA	un	\$	9.500.000	\$ 9.500.000	\$ -	-			COTIZACIÓN
17.08	CALZADA V3 A V4 EN ASFALTO	m2	\$	314.316	\$ 251.312	\$ 63.004	-			231
17.09	CALZADA V3 A V8 EN CONCRETO	m2	\$	279.735	\$ 216.731	\$ 63.005	-			231
17.10	PAVIMENTO EN CONCRETO e=18	m	\$	119.972	\$ 95.919	\$ 24.053	-			232
17.11	BASE MURO CERRAMIENTO EN LADRILLO H=0.60	m	\$	38.099	\$ 19.711	\$ 16.388	-			106
17.12	BORDILLO EN CONCRETO H=30* A=.10	m	\$	56.865	\$ 23.171	\$ 33.694	-			106
17.13	CANCHA MULTIPLE 15 X 30 MTS	un	\$	156.447.426	\$ 149.659.933	\$ 6.787.493	-			106
17.14	EXCAVACIÓN MANUAL ANCHO0,60CMX1,0M CIMIENTOS (ZANJA)	m3	\$	19.106	\$ 1.737	\$ 17.369	-			149
17.15	CARCAMO HIERRO FUNDIDO (drenaje CAR40x80 cm	un	\$	367.531	\$ 367.531	\$ -	-		73	
17.16	IMPERMEABILIZACION BIGAPA MANTO ASFALTICO	m2	\$	55.192	\$ 52.413	\$ 2.779	-			177
17.17	MACHÓN EN LADRILLO ANTEJARDÍN / PATIO	m	\$	110.018	\$ 87.438	\$ 22.580	-			178
17.18	MURO EN LADRILLO TOLETE E = 0,12 PATIO	m2	\$	99.038	\$ 77.327	\$ 21.711	-			179
17.19	PRADIZACIÓN (GRAMA)	m2	\$	8.653	\$ 5.800	\$ 2.853	-			183
17.20	SARDINEL 15X15 C:175 KG/C2	m	\$	24.249	\$ 10.382	\$ 13.867	-		106	
17.21	TALA Y DESENRAICE ARBOL MEDIANO	un	\$	348.115	\$ 165.220	\$ 182.895	-			222
17.22	TIERRA NEGRA	m3	\$	31.428	\$ 31.428	\$ -	-		16	
17.23	RELLENO EN TIERRA	m3	\$	52.779	\$ 45.463	\$ 7.316	-			149
17.24	TOPES PARQUEO	ml	\$	52.710	\$ 19.934	\$ 32.776	-		106	
17.25	VIGA AMARRE EN CONCRETO ANTEJARDÍN / PATIO	m3	\$	626.828	\$ 442.571	\$ 184.257	-			165
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL						\$	3.717.817,91		

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
18,01	ALMACENISTA + PRESTACIONES		mes	\$ 2.233.891	\$ 2.233.891	\$ -	\$ -			50
18,02	ASEO GENERAL	23,86	m-m2	\$ 7.998	\$ -	\$ 7.998	\$ 190.832		227	
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	2,00	mes	\$ 1.711.980	\$ 1.711.980	\$ -	\$ 3.423.960			47
18,04	CELADOR + PRESTACIONES 24 HORAS		mes	\$ 4.467.782	\$ 4.467.782	\$ -	\$ -			50
18,05	LIMPIEZA FACHADA		m2	\$ 7.993	\$ 2.320	\$ 5.673	\$ -		228	
18,06	MAESTRO + PRESTACIONES		mes	\$ 4.045.621	\$ 4.045.621	\$ -	\$ -			50
18,07	PLUMA GRUA + OPERARIO (AYUDANTE)		mes	\$ 2.497.380	\$ 785.400	\$ 1.711.980	\$ -		48	94
18,08	RESIDENTE + PRESTACIONES		mes	\$ 6.337.160	\$ 6.337.160	\$ -	\$ -			50
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	1,49	m3	\$ 69.087	\$ 47.026	\$ 22.061	\$ 103.026		118	
18,10	VOLQUETA VIAJE (VIAJE 6M3 MAX 30KM)		vj	\$ 283.000	\$ 283.000	\$ -	\$ -		29	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 3.633,54	1,72%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 124.881,72	59,11%
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	\$ 20.624,10	9,76%
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	\$ 62.141,93	29,41%
Valor total costo directo		\$ 211.281,29	100,00%
Valor costo directo		\$ 153.102,38	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 153.102,00	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Material	Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
1	PRELIMINARES DE OBRA								\$ 3.633,54	T-83 C-193
1,20	REPLANTEO	1,38	m2	\$ 2.633,00	\$ 2.267,00	\$ 366,00	\$ 3.633,54			149
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO								\$ 124.881,72	
3,32	PLACA MACIZA AEREA E=10	1,38	m2	\$ 90.494,00	\$ 78.423,00	\$ 12.071,00	\$ 124.881,72			173
9	CUBIERTAS								\$ 20.624,10	
9,01	AFINADO CUBIERTA PLANA E=3-4CM	1,38	m2	\$ 14.945,00	\$ 2.143,00	\$ 12.802,00	\$ 20.624,10			168
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL								\$ 62.141,93	
18,02	ASEO GENERAL	1,38	m2	\$ 8.477,88	\$ -	\$ 8.477,88	\$ 11.699,47			227
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,02	mes	\$ 1.802.970,00	\$ 1.802.970,00	\$ -	\$ 36.059,40			47
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	0,2	m3	\$ 71.915,27	\$ 48.530,77	\$ 23.384,50	\$ 14.383,05			118

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 56.609,50	6,37%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 631.971,00	71,12%
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	\$ 200.004,61	22,51%
Valor total costo directo		\$ 888.585,11	100,00%
Valor costo directo		\$ 45.921,71	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 45.922,00	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	FUENTE
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 56.609,50	TEKHNE 83 CONSTRUDDATA 193
1,11	REPLANTEO	21,50	m2m	\$2.633	\$2.267	\$366	\$56.610		149
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES							\$ 631.971,00	TEKHNE 83 CONSTRUDDATA 193
4,17	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	19,35	m2	\$32.660	\$23.515	\$9.145	\$631.971		178
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 200.004,61	TEKHNE 83 CONSTRUDDATA 193
18,02	ASEO GENERAL	19,35	m2	\$8.478	\$0	\$8.478	\$164.047		227
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	0,50	m3	\$71.915	\$48.531	\$23.385	\$35.958		118

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 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	\$ 1.027.742,87	81,94%
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	\$ 218.099,00	17,39%
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	\$ 8.477,88	0,68%
Valor total costo directo		\$ 1.254.319,75	100,00%
Valor costo directo		\$ 1.254.319,75	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 1.254.320,00	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS							\$ 1.027.742,87	
6,02	CONEXIÓN TANQUE ELEVADO / SUBTERRANEO GALV.	1	un	\$ 823.769,87	\$ 352.971,40	\$ 470.798,47	\$ 823.769,87		95
6,03	FLOTADOR 1/2" PARA TANQUE	1	un	\$ 55.000,00	\$ 55.000,00	\$ -	\$ 55.000,00		40
6,05	PUNTO HIDRÁULICO A.FRÍA PVC 1/2"	1	un	\$ 36.897,00	\$ 30.431,00	\$ 6.466,00	\$ 36.897,00		207
6,07	RED DE SUMINISTRO (TUBERÍA) PVC 1/2"	5	m	\$ 8.652,00	\$ 5.419,00	\$ 3.233,00	\$ 43.260,00		205
6,08	REGISTRO (VÁLVULA) DE 1/2"	1	un	\$ 68.816,00	\$ 58.039,00	\$ 10.777,00	\$ 68.816,00		205
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES							\$ 218.099,00	
11,50	TANQUE PLÁSTICO 500 LITROS	1	un	\$ 218.099,00	\$ 218.099,00	\$ -	\$ 218.099,00		127
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 8.477,88	
18,02	ASEO GENERAL	1,00	m2	\$ 8.477,88	\$ -	\$ 8.477,88	\$ 8.477,88		227

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICION

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 28.094,11	2,73%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 766.530,20	74,45%
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	\$ 234.933,48	22,82%
Valor total costo directo		\$ 1.029.557,79	100,00%
Valor costo directo		\$ 43.866,97	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 43.867,00	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	FUENTE
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 28.094,11	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
1.11	REPLANTEO	10,67	m2/m	\$ 2.633	\$ 2.267	\$ 366	\$ 28.094		149
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES							\$ 766.530,20	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
4.17	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	23,47	m2	\$ 32.660	\$ 23.515	\$ 9.145	\$ 766.530		178
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 234.933,48	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
18.02	ASEO GENERAL	23,47	m2	\$ 8.478	\$ -	\$ 8.478	\$ 198.976		227
18.09	RETIRO SOBRANTES TIERRA (ESCOMBROS)	0,50	m3	\$ 71.915	\$ 48.531	\$ 23.385	\$ 35.958		118

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICION

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ -	0,00%
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	\$ 4.180.555,23	96,30%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ 160.769,00	3,70%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ -	0,00%
Valor total costo directo		\$ 4.341.324,23	100,00%
Valor costo directo		\$ 4.341.324,23	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 4.341.324,00	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	FUENTE
13	CARPINTERIA METÁLICA							\$ 4.180.555,23	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
13.03	MARCO EN LAMINA PARA PUERTA	2,00	un	\$ 124.377	\$ 74.739	\$ 49.638	248.754		183
13.05	PUERTA PRINCIPAL EN LAMINA CALIBRE 16	18,80	m2	\$ 209.194	\$ 143.010	\$ 66.184	3.931.801		183
16	CERRAJERIA							\$ 160.769,00	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
16.02	CERRADURA PUERTA EXTERIOR / PRINCIPAL	1,00	un	\$ 84.609	\$ 84.609	\$ -	84.609		100
16.07	INSTALACIÓN CERRADURA EXTERNA	1,00	un	\$ 38.080	\$ 38.080	\$ -	38.080	62	
16.08	INSTALACIÓN CERRADURA INTERNA	1,00	un	\$ 38.080	\$ 38.080	\$ -	38.080	62	

Presupuesto de Obra por Capítulos 2020

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 27.489	1,95%
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	\$ 190.092	13,48%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 520.155	36,88%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 297.662	21,11%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 374.840	26,58%
Valor total costo directo		\$ 1.410.236	100,00%
Valor metro costo directo		\$ 135.080	
Valor metro costo indirecto 0%		\$ -	
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 135.080	
Costo total redondeado sugerido		\$ 135.080,00	

PRESUPUESTO DE OBRA POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUADATA 193
1,20	REPLANTEO	10,44	m-m2	\$ 2.633	\$ 2.267	\$ 366	\$ 27.489			149
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA							\$ 190.092,14		
12,32	TABLA BURRA 25"2,2 A 2,7x2,9 cm ORDINARIO (a metro lineal)	35,20	m	\$ 5.400	\$ 5.400	\$ -	\$ 190.092			109
13	CARPINTERIA METÁLICA							\$ 520.154,51		
13,14	SECCION PERFIL "C" Galv. C.16 ACESO	19,39	m	\$ 26.831	\$ 12.272	\$ 14.558	\$ 520.155		86	
15	PINTURAS Y ESTUCO							\$ 297.661,75		
15,01	ANTICORROSIVO SOBRE LAMINA LINEAL	19,39	m	\$ 8.664	\$ 539	\$ 8.125	\$ 167.965			181
15,03	ESMALTE SOBRE LAMINA LINEAL	19,39	m	\$ 6.690	\$ 690	\$ 6.000	\$ 129.696			181
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 374.839,50		
18,02	ASEO GENERAL	10,44	m-m2	\$ 7.998	\$ -	\$ 7.998	\$ 83.499		227	
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,15	mes	\$ 1.711.980	\$ 1.711.980	\$ -	\$ 256.797			47
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	0,50	m3	\$ 69.087	\$ 47.026	\$ 22.061	\$ 34.543		118	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 2.238,05	0,55%
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	\$ 19.435,50	4,78%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 194.221,60	47,81%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 183.121,38	45,08%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 7.206,20	1,77%
Valor total costo directo		\$ 406.222,73	100,00%
Valor costo directo		\$ 406.222,73	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR DIRECTO + INDIRECTO		\$ 406.223,00	

PRESUPUESTO DE OBRA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	FUENTE
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 2.238,05	T-83 C-193
1.11	REPLANTEO	0,85	m2	2633	2267	366 \$	2.238,05	149	C-193
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA							\$ 19.435,50	T-83 C-193
12.12	HUELLA ESCALERA EN TABLA BURRA 0.30x0.25x3Mts.	3,50	m	5553	5553	0 \$	19.435,50	57	C-193
13	CARPINTERIA METÁLICA							\$ 194.221,60	T-83 C-193
13.06	ESCALERA DE GATO	1,70	m	114248	44588	69660 \$	194.221,60	163	C-193
14	ESPEJOS Y VIDRIOS							0	T-83 C-193
15	PINTURAS Y ESTUCO							183121,38	T-83 C-193
15.03	ESMALTE SOBRE LAMINA LINEAL	17,30	m	5829	969	4860 \$	100.841,70	181	C-193
15.05	ESMALTE SOBRE MADERA LINEAL	3,50	m	23508,48	1425,18	22083,3 \$	82.279,68	100	C-193
16	CERRAJERIA							0	T-83 C-193
17	EXTERIORES							0	T-83 C-193
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							7206,198	T-83 C-193
18.02	ASEO GENERAL	0,85	m2	8477,88	0	8477,88 \$	7.206,20	227	C-193

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 2.764,65	0,68%
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	\$ 239.920,80	59,17%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 153.885,60	37,95%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 8.901,77	2,20%
Valor total costo directo		\$ 405.472,82	100,00%
Valor costo directo		\$ 405.472,82	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR DIRECTO + INDIRECTO		\$ 405.473,00	

PRESUPUESTO DE OBRA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	FUENTE
1	PRELIMINARES DE OBRA						\$	2.764,65	T-83 C-193
1,11	REPLANTEO	1,05	m2	2633	2267	366	\$ 2.764,65		149
13	CARPINTERIA METÁLICA						\$	239.920,80	T-83 C-193
13,06	ESCALERA DE GATO	2,10	m	114248	44588	69660	\$ 239.920,80		163
14	ESPEJOS Y VIDRIOS							0	T-83 C-193
15	PINTURAS Y ESTUCO							153885,6	T-83 C-193
15,03	ESMALTE SOBRE LAMINA LINEAL	26,40	m	5829	969	4860	\$ 153.885,60		181
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							8901,774	T-83 C-193
18,02	ASEO GENERAL	1,05	m2	8477,88	0	8477,88	\$ 8.901,77		227

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 830.421,87	2,88%
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	\$ 27.972.569,88	97,12%
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		\$ 28.802.991,75	100,00%
Valor costo directo		\$ 91.325,00	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 91.325,00	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 830.421,87	T -83 C - 193
1,20	REPLANTEO	315,39	m2	\$ 2.633,00	\$ 2.267,00	\$ 366,00	\$ 830.421,87		149
9	CUBIERTAS							\$ 27.972.569,88	
9,15	ENTRAMADO CUBIERTA EN METAL (CERCHA-PERLÍN)	315,39	m	\$ 35.240,00	\$ 26.532,00	\$ 8.708,00	\$ 11.114.343,60		168
9,20	TEJA DE ALUZINC	315,39	m2	\$ 53.452,00	\$ 46.685,00	\$ 6.767,00	\$ 16.858.226,28		168

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 389.473,36	2,88%
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	\$ 13.119.320,64	97,12%
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		\$ 13.508.794,00	100,00%
Valor costo directo		\$ 91.325,00	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 91.325,00	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 389.473,36	T -83 C - 193
1,20	REPLANTEO	147,92	m2	\$ 2.633,00	\$ 2.267,00	\$ 366,00	\$ 389.473,36		149
9	CUBIERTAS							\$ 13.119.320,64	
9,15	ENTRAMADO CUBIERTA EN METAL (CERCHA-PERLÍN)	147,92	m	\$ 35.240,00	\$ 26.532,00	\$ 8.708,00	\$ 5.212.700,80		168
9,20	TEJA DE ALUZINC	147,92	m2	\$ 53.452,00	\$ 46.685,00	\$ 6.767,00	\$ 7.906.619,84		168

PRESUPUESTO DE OBRA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 953.014,35	9,50%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 5.437.792,02	54,19%
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	\$ 3.643.890,83	36,31%
Valor total costo directo		\$ 10.034.697,20	100,00%
Valor costo directo		\$ 60.269,54	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 60.270,00	

PRESUPUESTO DE OBRA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 953.014,35	T-83 C-193
1,20	REPLANTEO	361,95	m2	\$ 2.633,00	\$ 2.267,00	\$ 366,00	\$ 953.014,35		149
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES							\$ 5.437.792,02	
4,17	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	166,50	m2	\$ 32.660,00	\$ 23.515,00	\$ 9.145,00	\$ 5.437.792,02		178
9,24	TEJA DE ZINC	159,26	m2	\$ 16.157,00	\$ 9.390,00	\$ 6.767,00	\$ 2.573.131,51		
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 3.643.890,83	
18,02	ASEO GENERAL	361,95	m2	\$ 8.477,88	\$ -	\$ 8.477,88	\$ 3.068.568,67		227
18,09	RETIRO SOBRANTES TIERRA (ESCOMBROS)	8	m3	\$ 71.915,27	\$ 48.530,77	\$ 23.384,50	\$ 575.322,16		118

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICION

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ -	0,00%
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	\$ 5.275.685,82	97,04%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ 160.769,00	2,96%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ -	0,00%
Valor total costo directo		\$ 5.436.454,82	100,00%
Valor costo directo		\$ 5.436.454,82	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 5.436.455,00	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	FUENTE
13	CARPINTERIA METÁLICA							\$ 5.275.685,82	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
13.03	MARCO EN LAMINA PARA PUERTA	2,00	un	\$ 124.377	\$ 74.739	\$ 49.638	\$ 248.754		183
13.05	PUERTA PRINCIPAL EN LAMINA CALIBRE 16	24,03	m2	\$ 209.194	\$ 143.010	\$ 66.184	\$ 5.026.932		183
16	CERRAJERIA							\$ 160.769,00	TEKHNE 83 CONSTRUDATA 193
16.02	CERRADURA PUERTA EXTERIOR / PRINCIPAL	1,00	un	\$ 84.609	\$ 84.609	\$ -	\$ 84.609		100
16.07	INSTALACIÓN CERRADURA EXTERNA	1,00	un	\$ 38.080	\$ 38.080	\$ -	\$ 38.080	62	
16.08	INSTALACIÓN CERRADURA INTERNA	1,00	un	\$ 38.080	\$ 38.080	\$ -	\$ 38.080	62	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-153 POR EL METODO DE REPOSICION

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ -	0,00%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 57.318,00	2,89%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 618.153,59	31,14%
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	\$ 1.085.181,00	54,67%
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	\$ 224.223,69	11,30%
Valor total costo directo		\$ 1.984.876,28	100,00%
Valor costo directo		\$ 1.984.876,28	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 1.984.876,00	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	FUENTE
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN						\$	57.318,00	TEKHNE 83 CONSTRUADATA 193
2.04	EXCAVACION MANUAL ANCHO0,60CMX1,0M CIENTOS (ZANJA)	3,00	m3	\$ 19.106	\$ 1.737	\$ 17.369	\$ 57.318		169
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS						\$	618.153,59	TEKHNE 83 CONSTRUADATA 193
6.02	CONEXIÓN TANQUE ELEVADO / SUBTERRANEO	1,00	un	\$ 516.851	\$ 386.669	\$ 130.182	\$ 516.851		95
6.03	FLOTADOR 1/2" PARA TANQUE	1,00	un	\$ 61.118	\$ 61.118	\$ -	\$ 61.118		40
6.06	RED DE SUMINISTRO (TUBERÍA) CPVC 1/2"	1,00	m	\$ 10.251	\$ 7.180	\$ 3.071	\$ 10.251		241
6.08	REGISTRO (VÁLVULA DE BOLA) DE 1/2"	1,00	un	\$ 29.934	\$ 25.840	\$ 4.094	\$ 29.934		187
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES						\$	1.085.181,00	TEKHNE 83 CONSTRUADATA 193
11.41	TANQUE PLÁSTICO 1000 LITROS	3,00	un	\$ 361.727	\$ 361.727	\$ -	\$ 1.085.181		147
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL						\$	224.223,69	TEKHNE 83 CONSTRUADATA 193
18.02	ASEO GENERAL	1,00	m2	\$ 8.478	\$ -	\$ 8.478	\$ 8.478		227
18.09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	3,00	m3	\$ 71.915	\$ 48.531	\$ 23.385	\$ 215.746		118

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICION

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 969.717,85	33,84%
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	\$ 1.468.086,80	51,23%
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	\$ 427.995,00	14,93%
Valor total costo directo		\$ 2.865.799,65	100,00%
Valor costo directo		\$ 111.509,71	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 111.510,00	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE	FUENTE
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 969.717,85	83	CONSTRUDATA 193
1,11	REPLANTEO	25,70	m2/m	\$ 2.633	\$ 2.267	\$ 366	\$ 67.668			149
1,12	TUBO ACERO GALVANIZADO	33,69	m	\$ 26.775	\$ 26.775		\$ 902.050			16
9	CUBIERTAS							\$ 1.468.086,80	83	CONSTRUDATA 193
9,14	TEJA DE ALUZINC	25,70	m2	\$ 57.124	\$ 50.697	\$ 6.427	\$ 1.468.087			188
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 427.995,00	83	CONSTRUDATA 193
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,25	mes	\$ 1.711.980	\$ 1.711.980	\$ -	\$ 427.995			68

Presupuesto de Obra por Capítulos 2020

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 53.081	1,99%
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	\$ 362.903	13,60%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 963.754	36,12%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 551.514	20,67%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 737.012	27,62%
Valor total costo directo		\$ 2.668.264	100,00%
Valor metro costo directo		\$ 132.354	
Valor metro costo indirecto 0%		\$ -	
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 132.354	
Costo total redondeado sugerido		\$	132.354,00

PRESUPUESTO DE OBRA POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Material	Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
1	PRELIMINARES DE OBRA								\$ 53.081,28		
1,20	REPLANTEO	20,16	m-m2	\$ 2.633	\$ 2.267	\$ 366	\$ 53.081				149
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA								\$ 362.903,17		
12,32	TABLA BURRA 25*2,2 A 2,7x2,9 cm ORDINARIO (a metro lineal)	67,20	m	\$ 5.400	\$ 5.400	\$ -	\$ 362.903				109
13	CARPINTERIA METÁLICA								\$ 963.753,84		
13,14	SECCION PERFIL "C" Galv. C.16 ACESO	35,92	m	\$ 26.831	\$ 12.272	\$ 14.558	\$ 963.754			86	
15	PINTURAS Y ESTUCO								\$ 551.514,31		
15,01	ANTICORROSIVO SOBRE LAMINA LINEAL	35,92	m	\$ 8.664	\$ 539	\$ 8.125	\$ 311.210				181
15,03	ESMALTE SOBRE LAMINA LINEAL	35,92	m	\$ 6.690	\$ 690	\$ 6.000	\$ 240.304				181
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL								\$ 737.011,76		
18,02	ASEO GENERAL	20,16	m-m2	\$ 7.998	\$ -	\$ 7.998	\$ 161.240			227	
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,30	mes	\$ 1.711.980	\$ 1.711.980	\$ -	\$ 513.594				47
18,09	RETIRO SOBRESANTES TIERRA (ESCOMBROS)	0,90	m3	\$ 69.087	\$ 47.026	\$ 22.061	\$ 62.178			118	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 2.633,00	0,51%
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	\$ 27.765,00	5,35%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 228.496,00	44,03%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 251.609,40	48,48%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 8.477,88	1,63%
Valor total costo directo		\$ 518.981,28	100,00%
Valor costo directo		\$ 518.981,28	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR DIRECTO + INDIRECTO		\$ 518.981,00	

PRESUPUESTO DE OBRA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	FUENTE
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 2.633,00	T-83 C - 193
1.11	REPLANTEO	1,00	m2	2633	2267	366	\$ 2.633,00	149	C - 193
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA							\$ 27.765,00	T-83 C - 193
12.12	HUELLA ESCALERA EN TABLA BURRA 0.30x0.25x3Mts.	5,00	m	5553	5553	0	\$ 27.765,00	57	C - 193
13	CARPINTERIA METÁLICA							\$ 228.496,00	T-83 C - 193
13.06	ESCALERA DE GATO	2,00	m	114248	44588	69660	\$ 228.496,00	163	C - 193
15	PINTURAS Y ESTUCO							251609,4	T-83 C - 193
15.03	ESMALTE SOBRE LAMINA LINEAL	23,00	m	5829	969	4860	\$ 134.067,00	181	C - 193
15.05	ESMALTE SOBRE MADERA LINEAL	5,00	m	23508,48	1425,18	22083,3	\$ 117.542,40	100	C - 193
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							8477,88	T-83 C - 193
18.02	ASEO GENERAL	1,00	m2	8477,88	0	8477,88	\$ 8.477,88	227	C - 193

Presupuesto de Obra por Capítulos 2020

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 13.165	1,74%
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	\$ 183.612	24,22%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 239.980	31,66%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 137.330	18,12%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 184.009	24,27%
Valor total costo directo		\$ 758.096	100,00%
Valor metro costo directo		\$ 151.619	
Valor metro costo indirecto 0%		\$ -	
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 151.619	
Costo total redondeado sugerido		\$	151.619,00

PRESUPUESTO DE OBRA POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Material	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 13.165,00		
1,20	REPLANTEO	5,00	m-m2	\$ 2.633	\$ 2.267	\$ 366	\$ 13.165			149
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA							\$ 183.611,72		
12,32	TABLA BURRA 25*2,2 A 2,7x2,9 cm ORDINARIO (a metro lineal)	34,00	m	\$ 5.400	\$ 5.400	\$ -	\$ 183.612			109
13	CARPINTERIA METALICA							\$ 239.980,45		
13,14	SECCION PERFIL "C" Galv. C.16 ACESO	8,94	m	\$ 26.831	\$ 12.272	\$ 14.558	\$ 239.980		86	
15	PINTURAS Y ESTUCO							\$ 137.330,35		
15,01	ANTICORROSIVO SOBRE LAMINA LINEAL	8,94	m	\$ 8.664	\$ 539	\$ 8.125	\$ 77.493			181
15,03	ESMALTE SOBRE LAMINA LINEAL	8,94	m	\$ 6.690	\$ 690	\$ 6.000	\$ 59.837			181
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 184.008,97		
18,02	ASEO GENERAL	5,00	m-m2	\$ 7.998	\$ -	\$ 7.998	\$ 39.990		227	
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,07	mes	\$ 1.711.980	\$ 1.711.980	\$ -	\$ 119.839			47
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	0,35	m3	\$ 69.087	\$ 47.026	\$ 22.061	\$ 24.180		118	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 9.287.518,32	16,39%
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	\$ 43.658.124,30	77,04%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 3.727.299,94	6,58%
Valor total costo directo		\$ 56.672.942,56	100,00%
Valor costo directo		\$ 128.904,68	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 128.905,00	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 9.287.518,32	T -83 C -193
1,12	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	439,65	m2	\$ 11.580,80	\$ 10.053,60	\$ 1.527,20	\$ 5.091.498,72		149-165
1,16	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	439,65	m2	\$ 6.911,00	\$ 5.082,00	\$ 1.829,00	\$ 3.038.421,15		216
1,20	REPLANTEO	439,65	m2/m	\$ 2.633,00	\$ 2.267,00	\$ 366,00	\$ 1.157.598,45		149
17	EXTERIORES							\$ 43.658.124,30	
17,18	CALZADA EN ASFALTO	439,65	m2	\$ 99.302,00	\$ 92.354,00	\$ 6.948,00	\$ 43.658.124,30		
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 3.727.299,94	
18,02	ASEO GENERAL	439,65	m2	\$ 8.477,88	\$ -	\$ 8.477,88	\$ 3.727.299,94		227

PRESUPUESTO DE OBRA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 12.608.524,32	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		\$ 12.608.524,32	100,00%
Valor costo directo		\$ 19.316,60	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 19.317,00	

PRESUPUESTO DE OBRA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 12.608.524,32	T-83 C-193
	1,12 DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	652,73	m2	\$ 11.580,80	\$ 10.053,60	\$ 1.527,20	\$ 7.559.135,58		149-165
	1,19 RELLENOS EN MATERIAL SITIO (COMPACTADO)	130,55	m3	\$ 25.514,00	\$ 7.225,00	\$ 18.289,00	\$ 3.330.750,64		149
	1,20 REPLANTEO	652,73	m2	\$ 2.633,00	\$ 2.267,00	\$ 366,00	\$ 1.718.638,09		149

PRESUPUESTO DE OBRA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 98.342,55	5,80%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 1.219.851,00	71,96%
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	\$ 377.057,64	22,24%
Valor total costo directo		\$ 1.695.251,19	100,00%
Valor costo directo		\$ 45.388,25	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 45.388,00	

PRESUPUESTO DE OBRA TM-3-153 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 98.342,55	T-83 C-193
1,20	REPLANTEO	37,35	m2	\$ 2.633,00	\$ 2.267,00	\$ 366,00	\$ 98.342,55		149
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES							\$ 1.219.851,00	
4,17	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	37,35	m2	\$ 32.660,00	\$ 23.515,00	\$ 9.145,00	\$ 1.219.851,00		178
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 377.057,64	
18,02	ASEO GENERAL	37,35	m2	\$ 8.477,88	\$ -	\$ 8.477,88	\$ 316.648,82		227
18,09	RETIRO SOBRANTES TIERRA (ESCOMBROS)	0,84	m3	\$ 71.915,27	\$ 48.530,77	\$ 23.384,50	\$ 60.408,83		118

POTENCIAL DE DESARROLLO				
TERRENO BRUTO VIVIENDA VIS/VIP				
AREAS DE URBANISMO				
ITEM	AREA EN M2		% AREA BRUTA	% AREA NETA
AREA BRUTA	1.292,80		100,00%	
AFECTACIONES	0,00		0,00%	
AREA NETA URBANIZABLE	1.292,80		100,00%	
CESION PUBLICA OBLIGATORIA SE COMPENSA ECONOMICAMENTE	0,00		0,00%	0,00%
CESION PUBLICA OBLIGATORIA (Sin traslado a Areas protegidas)	0,00		0,00%	0,00%
AISLAMIENTO POSTERIOR	102,60			
ANTEJARDIN	221,10			
AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS	268,38			
ÁREA MENOS AISLAMIENTOS	700,72			
INDICE DE OCUPACIÓN	RESULTANTE	700,72	54,20%	
AREA UTIL	1.292,80	1.292,80	100,00%	100,00%
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1,0 / ANU	1292,80	100,00%	
		363,43		
		500,94		102,60
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD				
		COMERCIO	VIS	VIP
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA m ² (sin puntos fijos del 10%):		500,94	685,13	102,60
PUNTOS FIJOS (10%) Y CIRCULACIONES	14%	20,00	84,14	12,60
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA m ² (incl P.fijos y Circ. Adic.)		480,94	600,99	90,00
No. DE PISOS		1	5,00	5,00
ÁREA VENDIBLE		480,94	600,99	90,00
NÚMERO DE UNIDADES		10,00	13,00	3,00
AREA POR UNIDAD		48,09	46,23	30,00
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				
EXIGENCIA TOTAL :	100%	43,28	60,10	9,00
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS SERVICIOS COMUNALES minimo 15%	60%	25,97	36,06	5,40
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS minimo 40%	40%	17,31	24,04	3,60
EQUIPAMIENTO ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	0%	-	-	-
ESTACIONAMIENTOS				
EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS	1 x cada	COMERCIO	VIS	VIP
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	120m2/4 viv	5	4,00	1,00
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES	120m2/6 viv	5	3,00	1,00
ESTACIONAMIENTOS PROPUESTOS				
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS		5	4	1,00
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES		5	3	1,00
TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS		10,00	7,00	2,00
CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO		10,00	7,00	2,00
AREA DE ESTACIONAMIENTOS				361,00
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO	19,25			361,00
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN SÓTANO				-
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN SÓTANO ADICIONAL				-

ANALISIS DE VENTAS Y COSTOS				
VENTAS				
VALOR VENTA CADA M ² VENDIBLE (COM/ALMAC-VIS -VIP)		\$3.630.000	\$2.200.000	\$ 2.048.207
VALOR VENTA CADA PARQUEADERO				
TOTAL VENTAS			100%	\$ 3.252.328.830
COSTOS				
DIRECTOS				
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION (VIS / VIP)	\$838.758	\$838.758	\$838.758	\$ 1.080.881.098
VALOR M ² DE CONSTRUCCION PARQUEO (Zona Dura)			\$128.905	\$ 46.534.589
VALOR M ² DE CONSTRUCCION EQUIPAMIENTO			\$838.758	\$ 56.557.586
DESCUENTO POR ACABADOS EN UNIDADES VIP			\$128.905	\$ 13.225.620
VALOR M ² ZONAS VERDES Y RECREATIVAS			\$185.112	\$ 8.321.430
COSTO DIRECTO			36,3%	\$ 1.179.069.083
INDIRECTOS				
GENERALES				
	LICENCIA	0,45%	C.D	\$ 5.305.811
	SEGUROS	0,15%	C.D	\$ 1.768.604
	IMPUESTOS	0,5%	C.D	\$ 5.895.345
	SERVICIOS	0,30%	C.D	\$ 3.537.207
HONORARIOS				
	TOPOGRAFIA	0,04%	C.D	\$ 471.628
	ESTUDIO DE SUELOS	0,25%	C.D	\$ 2.947.673
	DISEÑO	1,00%	VTAS	\$ 32.523.288
	DISEÑO ESTRUCTURAS	0,25%	C.D	\$ 2.947.673
	DISEÑO HIDROSANITARIO	0,15%	C.D	\$ 1.768.604
	DISEÑO ELECTRICO	0,15%	C.D	\$ 1.768.604
	PRESUPUESTO PROGRAMACION	0,40%	C.D	\$ 4.716.276
	HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA	5,00%	C.D	\$ 58.953.454
GERENCIA DE OBRA		1,50%	VTAS	\$ 48.784.932
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		5,25%	VTAS	\$ 170.747.264
NOTARIALES		1,00%	VTAS	\$ 32.523.288
TOTAL INDIRECTOS		31,78%	C.D.	\$ 374.659.651
FINANCIEROS		3,63%	VTAS	\$ 42.844.423
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION		49,09%	VTAS	\$ 1.596.573.156
URBANISMO				
VIAS LOCALES				\$ 0
CESION PARA ESPACIO PUBLICO				\$ 0
TOTAL COSTOS DE URBANISMO				\$ 0
ANALISIS DE VENTAS, COSTOS Y CARGAS				
VENTAS TOTALES				\$ 3.252.328.830
COSTOS TOTALES DE LA CONSTRUCCION				\$ 1.596.573.156
TOTAL URBANISMOS				\$ 0
UTILIDAD Y LOTE				\$ 1.655.755.674
	UTILIDAD PONDERADA	10,67%		\$ 346.931.541
CARGA URBANISTICA	517,12	\$ 723.000		\$ 373.877.760
LOTE				\$ 934.946.372
VALOR M² TERRENO AREA BRUTA				\$ 723.000

DENSIDAD (VIV/Ha) MAXIMA	
130	10.000
16,00	1.292,80

VIVIENDAS VIP	3
VIVIENDAS VIS	13

CÁLCULO COSTO FINANCIERO

	EFFECTIVO ANUAL	MENSUAL
TASA DE INTERES	7,65%	0,64%
VALOR CREDITO	\$707.441.450	
PLAZO MESES	18	
	SALDO CAPITAL	INTERESES
MES 1	707.441.450	4.509.939
MES 2	668.139.147	4.259.387
MES 3	628.836.844	4.008.835
MES 4	589.534.542	3.758.283
MES 5	550.232.239	3.507.731
MES 6	510.929.936	3.257.178
MES 7	471.627.633	3.006.626
MES 8	432.325.330	2.756.074
MES 9	393.023.028	2.505.522
MES 10	353.720.725	2.254.970
MES 11	314.418.422	2.004.417
MES 12	275.116.119	1.753.865
MES 13	235.813.817	1.503.313
MES 14	196.511.514	1.252.761
MES 15	157.209.211	1.002.209
MES 16	117.906.908	751.657
MES 17	78.604.606	501.104
MES 18	39.302.303	250.552
TOTAL INTERESES		42.844.423

Tasas de captación semanales: DTF, CDT 180 días, CDT 360 días y TCC
 1.1.2.1.2. Últimos datos cargados al sistema - periodicidad semanal
 Información disponible en este reporte para la última semana cargada al sistema

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

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

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

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