

PROYECTO REGIOTRAM DE OCCIDENTE

AVALÚO COMERCIAL

PRG-103

No. AVALÚO EIC: 177



FICHA PREDIAL:

PRG-103

SOLICITADO POR:

EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S.

REALIZADO POR:

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

BOGOTÁ D.C. 23 DE MAYO DE 2022



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 1541

 /ElCundinamarca

 contactenos@eic.gov.co

 @InmobCund

www.eic.gov.co

TABLA DE CONTENIDO

I.	INFORMACIÓN BÁSICA.	3
II.	CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN	7
III.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	11
IV.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO	17
V.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	19
VI.	COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES	25
VII.	METODOLOGÍA DEL AVALÚO	27
VIII.	AVALÚO COMERCIAL	32



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 1541

 /ElCundinamarca
 contactenos@eic.gov.co

 @InmobCund
www.eic.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: 26 de abril de 2022.

Fecha de aprobación de ficha predial: 15 de mayo de 2022.

Comité de Avalúos EIC: 29 de julio de 2022.

1.3. FECHA DEL INFORME

23 de mayo de 2022.

1.4. TIPO DE INMUEBLE

Lote de terreno y las edificaciones que sobre este se encuentran levantadas, localizado al interior del área urbana del Municipio de Madrid.

1.5. DIRECCIÓN o NOMBRE

KR 6 8 08 / 12/ 18 / 22

1.6. UBICACIÓN Y ACCESOS

El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra localizado en la zona central del casco urbano del Municipio de Madrid – Departamento de Cundinamarca, al interior del barrio denominado Zona Centro. Concretamente, el predio se localiza en la esquina nororiental de la intersección de la Carrera 6 con El Corredor Férreo (Calle 8).



FUENTE: FUENTE: Google Earth, Google Maps

1.7. PAÍS

Colombia.

1.8. DEPARTAMENTO

Cundinamarca.



CO-SC-CER-596851

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

/ElCundinamarca

contactenos@eic.gov.co

@InmobCund

www.eic.gov.co

1.9. MUNICIPIO

Madrid.

1.10. BARRIO

Zona Centro.

1.11. 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.

1.12. 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.

1.13. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

Predio con uso comercial.

1.14. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Ficha y plano predial PRG-103 de fecha 15 de mayo de 2022.
- Estudio de títulos de fecha marzo de 2022, elaborado por la Empresa Férrea Regional.
- Conceptos de uso del suelo emitidos por la Secretaría de Planeación del Municipio de Madrid – Cundinamarca, de fecha 04 de enero de 2021 y 16 de marzo de 2022.

1.15. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

Nota 1: Jorge Eliecer Gaitán Ingeniería, Consultoría y Valoración SAS, 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.



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 1541

/ElCundinamarca

contactenos@eic.gov.co

@InmobCund

www.eic.gov.co

- Nota 2: Jorge Eliecer Gaitán Ingeniería, Consultoría y Valoración SAS, 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 Ingeniería, Consultoría y Valoración SAS, 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 Ingeniería, Consultoría y Valoración SAS, no determinará si las construcciones edificadas al interior del predio objeto de valuación, cumplen con el lleno de los requisitos legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998¹. Igualmente, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien determina que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas, será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia².

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

² "pese a la falta de licencia de las construcciones reconocidas en la indemnización producto de la expropiación administrativa, la Sala estima, que al ser las construcciones tan antiguas (entre 40 y 60 años según avalúo comercial) operó el término de caducidad para las sanciones por infracciones urbanísticas, el cual se considera de tres (3) años, ya que ni la Ley 9ª de 1989, ni la Ley 388 de 1997 contemplaron un término para que prescriban estas infracciones, por lo que se debe aplicar la norma supletiva, consignada en el artículo 38 del C. C.A que es del siguiente tenor literal: <<Artículo 38. Salvo disposición especial en contrario, la facultad que tienen las autoridades administrativas para imponer sanciones, caduca a los tres (3) años de producido el acto que pueda ocasionarlas.>> lo que hace concluir que al momento de la expropiación no era posible aplicar ningún tipo de sanción a Tubos Moore S.A., siendo justo que la administración reconociera en la indemnización la totalidad de bienes expropiados. Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera Subsección C en descongestión, con Radicación No. 11001-33-31-030-2008 00636-01.



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

/ElCundinamarca

@InmobCund

contactenos@eic.gov.co

www.eic.gov.co

TITULACIÓN

2.1. PROPIETARIOS

MIGUEL EDUARDO FULA
FULA JUAN ESTEBAN (QEPD)
FULA JOSÉ ERNESTO

Fuente: Estudio de Títulos aportado por la EFR de fecha marzo de 2022.

2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN

a) FULA JUAN ESTEBAN 33.33% identificado con cédula de ciudadanía número 4129789, y FULA JOSÉ ERNESTO 33.33% identificado con cédula de ciudadanía número 4268885, y FULA MIGUEL EDUARDO 33.33% identificado con cédula de ciudadanía número 19152447, adquirieron el predio por compra realizada a CORREA MATA LLANA MILCÍADES identificado con cédula de ciudadanía número 2893852, mediante Escritura Pública No 495 del 22 de marzo de 2002, de la Notaría 43 de Bogotá, acto que se encuentra registrado en la anotación No. 01 del Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1545013 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

b) Posteriormente, a FULA MIGUEL EDUARDO identificado con cédula de ciudadanía número 19152447, le fue adjudicado 33.33 % del predio en la liquidación de la sociedad patrimonial con OCHOA ROCHA FLOR ANGELA identificada con cédula de ciudadanía número 2893852, mediante Escritura Pública No. 1181 del 22 de diciembre de 2009, de la Notaría Única de Madrid, acto que se encuentra registrado en la anotación No. 02 del Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1545013 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

2.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA E IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
KR 6 8 08/12/18/22	50C-154013	25430010200000021001600000000

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



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 1541

/ElCundinamarca

contactenos@eic.gov.co

@InmobCund

www.eic.gov.co

II. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN



El sector de localización corresponde al barrio Zona Centro, sector localizado en zona céntrica del área urbana del Municipio de Madrid, que incorpora los corredores comerciales de mayor importancia en el municipio (Carrera 6 y Calle 7).

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

NORTE: Calle 15.
SUR: Calle 7.
ORIENTE: Carrera 2.
OCCIDENTE: Carrera 16.

3.2. BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES AL SECTOR

NORTE: Barrio el Alcaparro.
SUR: Urbanización el Edén
ORIENTE: Urbanización el Porvenir y Barrio la Magnolia
OCCIDENTE: Barrio San Francisco.



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 1541

 /ElCundinamarca
 contactenos@eic.gov.co

 @InmobCund
www.eic.gov.co

3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El inmueble objeto de avalúo hace parte integral del Municipio de Madrid, en barrio Zona Centro, Pieza Urbana Centro Histórico. Sector de uso mixto representado por comercio de tipo municipal de buen reconocimiento y uso residencial caracterizado por la vivienda unifamiliar, bajo procesos de autoconstrucción, en su gran mayoría culminados.

3.4. TIPOS DE EDIFICACIÓN:

El sector se desarrolla principalmente en edificaciones unifamiliares desarrolladas por autoconstrucción en alturas de uno a tres niveles. Las edificaciones presentan alto grado de heterogeneidad pasando de construcciones de una planta (tipo casa lote) a construcciones de hasta cuatro plantas, con elementos constructivos variados.

3.5. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:

Al interior del sector de localización se presentan múltiples hitos o edificaciones de alta relevancia entre las que se cuentan las siguientes:

- Planta Café Águila Roja – Madrid Cundinamarca.
- Planta Postobón.
- Centro Comercial Hacienda Casablanca.
- Campo Deportivo la Bombonera – Madrid.
- Plazoleta Alfonso López.
- Centro Comercial Madrid.
- Estadio Municipal.
- URI SAU Fiscalía.
- Coliseo Cubierto Madrid Cundinamarca.

3.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

De acuerdo con la información capturada en la inspección técnica el estrato socioeconómico del sector es medio bajo (Estrato 3), información verificada con la inscrita en los recibos de servicios públicos aportados.

3.7. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

El sector cuenta con una buena dotación de vías de acceso, no obstante, a nivel de carácter municipal como regional las vías están en buen estado. Las vías de acceso se describen a continuación:

Troncal De Occidente: Vía intermunicipal Carretera Troncal de Occidente – (Bogotá – Facatativá – Villeta), eje vial de aproximadamente 20.00 metros de ancho, se encuentra asfaltada y en aceptable estado de conservación, cuenta con un importante número de elementos de señalización. En el tránsito de esta se puede contar con los servicios de



grúa / taller y auxilios de primera mano, concretamente la vía en mención corresponde al primer eje vial definido, en general presenta regular estado de conservación, se debe destacar que sobre la misma se presenta un alto tránsito de automóviles, camiones, bus de servicio público e intermunicipal, motocicletas, entre otros, lo cual genera un alto grado de congestión vehicular dificultando la movilidad en el sector.

Avenida Calle 7. Corresponde a uno de los corredores de mayor importancia en el sector, el cual cruza el casco urbano de oriente a occidente. Corresponde a una vía de una calzada con doble sentido de circulación.

Carrera 6. Eje vial de bajas especificaciones técnicas. Cuenta con una única calzada de ancho inferior a los 20 metros con doble sentido de circulación. La actividad comercial del municipio es de alta intensidad sobre este corredor.

Carrera 1: Este corredor hace parte de la malla vial intermedia, conectando la malla vial arterial regional y la urbana permitiendo el acceso y la fluidez del tráfico a escala zonal. Su importancia radica en que brinda acceso al sector y en su entorno inmediato se encuentran inmuebles de uso industrial de gran impacto con tráfico permanente de automotores pesados.

Calle 15: Este corredor hace parte de la malla arterial urbana, conectando el occidente con el oriente del casco urbano del municipio de Madrid. Es una vía en doble calzada cada una con dos carriles y separador en concreto, con sentido de circulación oriente occidente y viceversa, presenta un ancho aproximado de 25 metros incluyendo andenes.

Estado de conservación

Las vías de acceso al municipio y en especial al predio objeto de estudio se encuentran pavimentadas y en aceptable a regular estado de conservación.

3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

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

3.9. TRANSPORTE PÚBLICO

En cuanto al transporte público, el sector cuenta con una amplia provisión de rutas de transporte público colectivo, las cuales prestan su servicio nivel intermunicipal conectando el Municipio de Madrid con los municipios aledaños de Facatativá, Mosquera, Funza y en especial con la Ciudad de Bogotá D.C.



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 regular estado de conservación.

Respecto de zonas verdes de carácter público se debe resaltar la baja a nula presencia de estos elementos.

3.11. ACTIVIDAD EDIFICADORA:

Sector con actividad edificadora baja.



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 1541

/ElCundinamarca

contactenos@eic.gov.co

@InmobCund

www.eic.gov.co

III. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

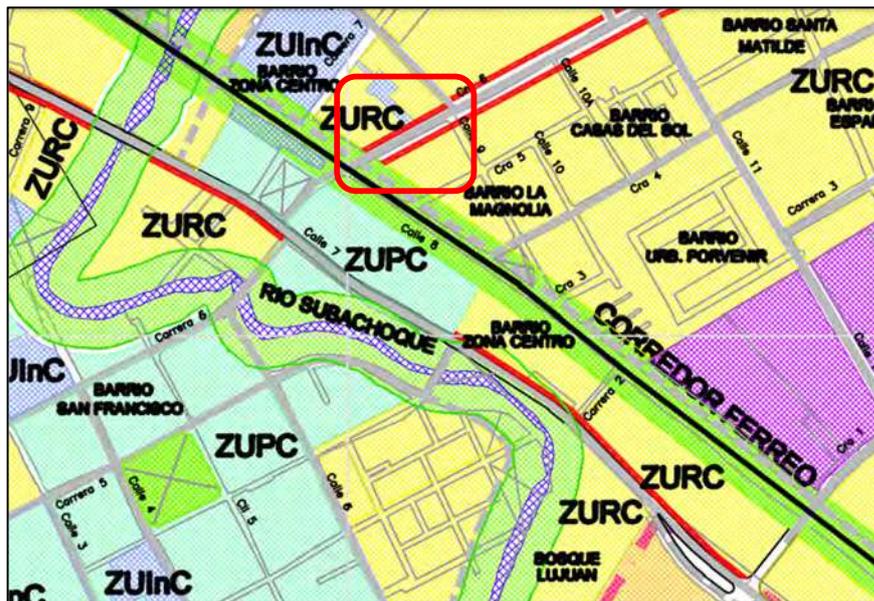
A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. En el año 2000 fue expedido el Acuerdo 24, “Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Madrid – Cundinamarca. Este se modifica mediante el Acuerdo 017 del 3 de noviembre de 2006.

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

ÁREA DE ACTIVIDAD: Zona Urbana Comercial de Consolidación - ZUCC
 TRATAMIENTO: Consolidación.

ZONA URBANA COMERCIAL DE CONSOLIDACIÓN (ZUCC)

Se refiere a aquellas áreas de la ciudad cuyo uso y actividad predominante es la vivienda. Se complementa con aquellas actividades que surgen como soporte a la actividad residencial: comercio diario, industrias de pequeña escala consumo diario, actividades recreacionales para el grupo familiar y servicios institucionales de carácter local.



FUENTE: Plan de Ordenamiento Territorial. Mapa 04. Usos de Suelo Urbano.



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 1541

Facebook: /ElCundinamarca
 Email: contactenos@eic.gov.co

Twitter: @InmobCund
 Website: www.eic.gov.co

USOS

Principal	<p>Grupo: O – EMPRESARIALES: 60. Bancos, 61. Cajeros Aromáticos, 62. Inmobiliarios, 63. Servicios de revelado y copias, 64. Correo, EXCEPTO 65. Bodegas, 66. Silos.</p> <p>R - VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: 139. Centros comerciales, 140. Artículos agropecuarios, 141. Maquinaria, 142. Herramienta y accesorios, 143. Depósito de materiales de construcción, 144. Comercio mayorista, 145. Venta de automóviles, 146. Venta de accesorios para vehículos o partes de lujo para carros, 147. Productos alimenticios, 148. Bebidas, 149. Equipos profesionales, 150. Fotografía, 151. Calzado, 152. Productos en cuero, 153. Ropa, 154. Artículos deportivos, 155. Eléctricos, 156. Ferreterías, venta de pintura, venta de pulidoras, lacas y similares, 157. Bicicleterías, 158. Videojuegos, 159. Canchas de tejo, Bares, Fondas y cantinas residenciales con área menor a 60 M2, 160. Cacharrería, 161. Ópticas, 162. Lámparas, 163. Muebles, 164. Medicinas, 165. Cosméticos, 166. Estéticos, 167. Metales y piedras preciosas, 168. Cristalerías, 169. Jugueterías, 170. Anticuarios, 171. Producción y venta de artesanías, 172. Artículos para el hogar, 173. Decoración y Relojerías, 174. Artículos y comestibles de primera necesidad, tiendas, cuarterías, 175. Supermercados, 176. Cacharrerías., 177. Miscelánea, 178. Piñaterías, 179. Fruterías, 180. Panaderías, 181. Lácteos. 182 tiendas naturistas, 183. Carnes, 184. Salsamentarías, 185. Rancho, 186. Droguerías, 187. Perfumerías, 188. Papelerías, 189. Bisuterías.</p> <p>P - PERSONALES: 67. Estacionamientos y Parqueaderos 68. Hoteles y Hosterías, 69. Restaurantes, 70. Comidas rápidas, Asaderos de Pollos, Pizzerías, Piqueteaderos, 71. Agencias de viajes 72. Sindicatos, 73. Agremiaciones, 74. Estudios radiales y de T.V. 75. Consultorios médicos, odontológicos y estéticos, 76. Centros estéticos o de spa, 77. Laboratorios médicos y odontológicos, 78. Servicios de ambulancias, 79. Venta de telefonía celular, 80. Viveros, 81. Peluquerías, 82. Salas de belleza, 83. Tatuajes, 84. Sastrerías, 85. Lavanderías, 86. Tintorerías, 87. Diseño de avisos y vallas publicitarias, 88. Reparación de articules eléctricos. 89. Fotocopias, 90. Remontadora de calzado, 91. Marqueterías, 92. Vidrierías, 93. Confecciones y Lencería, 94. Floristerías, 95. Cafeterías, 96. Heladerías, 97. Fuentes de Soda y cafés, 98. Cerrajerías, 99. Circos, 100. Parques de atracciones, 101. Salas de exposiciones, 102. Alquiler de video, 103. Servicios de Internet, 104. Juegos electrónicos, 105. Chances y loterías, 106. Teatros, 107. Salas de concierto y exposiciones, 108. Auditorios, cines y salas de audiovisuales, 109. Clubes sociales, 110. Estudios de televisión, 111. Emisoras.</p>
Compatible	UNIDAD: 2. Residencial con Zona de comercio y servicios



	C – SALUD: 13. Hospital de segundo nivel, 14. Clínicas, 15. Empresas sociales del estado, 16. Instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al segundo nivel de atención, 17. Centros de rehabilitación y reposo, 18. Centros geriátricos, 19. Centros de salud y/o similares, 20. Puestos de salud
Condicionado	GRUPO: A - VIVIENDA, 1. Residencial Neta, 2. Residencial con Zona de comercio y servicios, 3. Residencial Productiva B - EDUCACIÓN: 4. Preescolar, 5. Primaria, 6. Secundaria, 7. Universidades, 8. Institutos, 9. Salas de exposición, 10. Centros culturales, científicos y artísticos, 11. Galerías, 12. Bibliotecas D - BIENESTAR SOCIAL: 21. Salacunas, jardines infantiles, 22. Guardería, 23. Hogares de bienestar hasta de 20 niños, 24. Salones Comunes E - CULTO: 25. Convento y/o monasterios, 26. Parroquias, 27. Edificaciones para el culto Q - SERVICIOS DE ALTO IMPACTO: 117 Estaciones de llenado, 118. Estaciones de servicio completo, 119. Servitecas, 121. Lavadero de carros, 122. Cambiaderos de aceite, 123. Bingo, billares y casinos., Servicios de diversión y esparcimiento, 124. Salas de Baile, 125. Juegos de salón, y electrónicos, 126. Bolas, 127. Piscinas y gimnasios, 136. Salas de masajes, 137. Baños turcos y jacuzzi.
Prohibido	Todos los demás

ESTRUCTURA URBANA

Estructura Urbana		LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACIÓN					
		VIS			NO VIS			VIS			NO VIS		
		Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi
Para Vivienda	Frente mínimo lote útil (ml)	N/A						N/A					
	Tamaño mínimo lote útil (m2)				60	90	120						
Para todos los usos	Tamaño máximo superma	10.000											



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 1541

[f/EICundinamarca](https://www.facebook.com/EICundinamarca)
contactenos@eic.gov.co

[@InmobCund](https://www.instagram.com/InmobCund)
www.eic.gov.co

		nzana útil (m2)	
--	--	-----------------	--

Nota 1: Para los usos diferentes al de vivienda las dimensiones de lotes son libres

Edificabilidad Vivienda	LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACIÓN								
	VIS			NO VIS			VIS			NO VIS					
	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi			
Índice Ocupación máxima sobre área útil	N/A			0.85			0.55			N/A					
Densidades máximas sobre área útil	N/A			N/A			N/A								
Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	Ver nota 4						N/A							
	Posterior	Patio 9 m2 lado menor 3 ml.						N/A							
	Lateral y/o entre edificaciones	No se Exige						N/A							
Voladizos máximos	0.80 ml para distancias entre edificaciones superiores a 6.00 ML														
Altura máxima	De acuerdo a lo determinado en el plano de Alturas, plano 05 que hace parte integral del presente Acuerdo.														

Edificabilidad Centros Comerciales y Equipamientos	Índice Ocupación máxima sobre área útil	0.70										
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	5 ml									



		Pos teri or	
		Lat eral y/o entr e edifi caci one s	

Edificabilidad otros usos	Índice Ocupación máxima sobre área útil		0.70
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	Ver nota 4
		Posterior	3 ml hasta 3 pisos
			5 ml para 4 y 5 pisos
Lateral y/o entre edificaciones	No se exige		

Otros	Estacionamientos mínimos	VIS		NO VIS		Comercio	Institucional
		Residencial	Residencial visitantes	Residencial	Residencial visitantes		
		N/A	N/A	1 X U/Viv.	1 x 20 U/Viv.	1 x 80 M ² de área comercial	1 x 200 M ² de área o fracción de área construida.
	Cerramientos	Anterior deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70%					
		Lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 Ml.					

Cesiones	Publicas tipo A mínimas	Total 25 %	17% Zonas Verdes
			8% Equipamientos



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 1541

Facebook: /ElCundinamarca
Email: contactenos@eic.gov.co

Twitter: @InmobCund
Website: www.eic.gov.co

Comunales Privadas Tipo B mínimas	En Desarrollos residenciales: 15 M ² por cada 80 M ² de área neta construida en vivienda.
	En desarrollos comerciales: 15 M ² por cada 120.00M ² de área comercial construida
	En desarrollos institucionales: 15 M ² por cada 160.00M ² de área construida.

CONCLUSIÓN NORMATIVA:

De acuerdo con la normatividad vigente, el predio materia de estudio se encuentra al interior del suelo urbano del Municipio de Madrid - Tratamiento de Consolidación, Área de Actividad Zona Urbana Comercial de Consolidación— ZUCC, lo cual es acorde a lo observado el día de la inspección técnica al inmueble y por ende a la reglamentación urbanística vigente.

Para el presente avalúo comercial se contó con concepto de uso del suelo emitido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Madrid, de fecha 04 de enero de 2021 y 16 de marzo de 2022.



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 1541

/ElCundinamarca
 contactenos@eic.gov.co

@InmobCund
www.eic.gov.co

IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

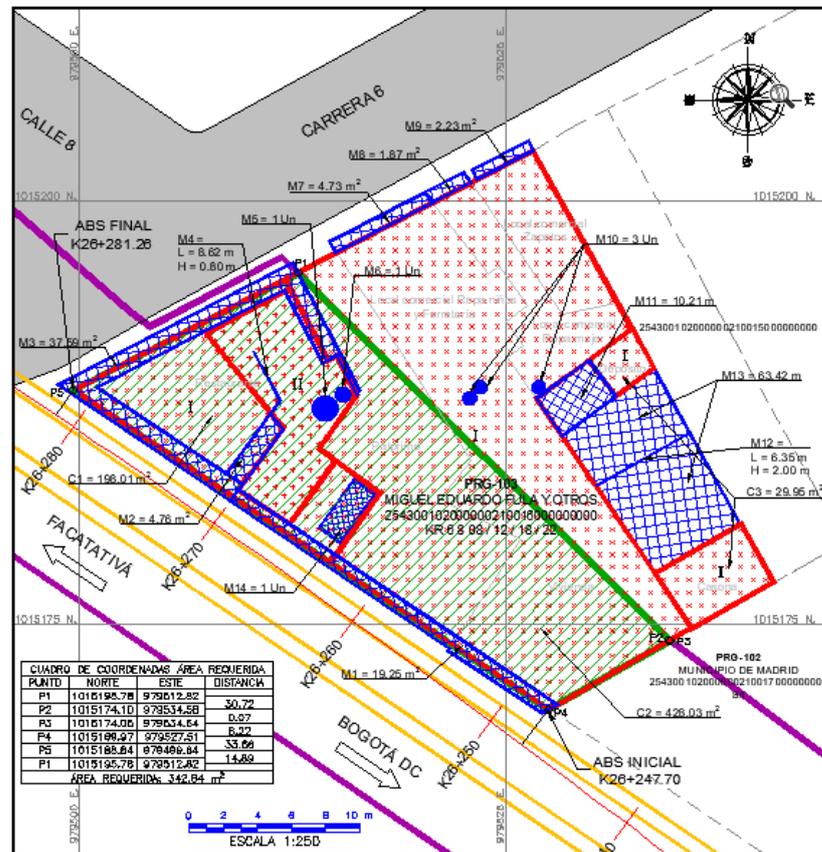
5.1. CUADRO DE ÁREAS DE TERRENO

ÁREA TOTAL TERRENO	673,24 m ²
ÁREA REQUERIDA	342,84 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	330,40 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	342,84 m²

Fuente: Ficha predial PRG-103

5.2. LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA

Ver Ficha Predial PRG-103. Área Requerida en Color Verde



FUENTE: Plano Predial PRG-103

5.3. FORMA GEOMÉTRICA

El predio en estudio presenta una forma regular similar a un trapecio.



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 1541

[f/ElCundinamarca](#)
contactenos@eic.gov.co

[@InmobCund](#)
www.eic.gov.co

5.4. ÁREA DE SUELO REQUERIDA

De acuerdo con la información suministrada en la ficha predial PRG-103, se requiere adquirir un 50.92% del total de la cabida del predio.

5.5. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

Predio con topografía plana, pendiente inferior al 3%.

5.6. FRENTE SOBRE VÍA PÚBLICA

La fracción de terreno objeto de adquisición cuenta con frente sobre el corredor férreo en longitud de 33,66 metros y de 14,89 metros con la Carrera 6.

Fuente: Ficha predial PRG-103



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 1541

/ElCundinamarca

contactenos@eic.gov.co

@InmobCund

www.eic.gov.co

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Capitulo correspondiente a las edificaciones y/o mejoras levantadas sobre el lote de terreno objeto de valuación.

6.1. CUADRO DE ÁREAS CONSTRUCCIONES

ÍTEM	ANEXO O MEJORA	CANTIDAD	UNIDAD
C1	CONSTRUCCIÓN DOS PISOS	198,01	m ²
C2	CONSTRUCCIÓN UN PISO 1	428,03	m ²
C3	CONSTRUCCIÓN UN PISO 2	29,95	m ²

Fuente: Ficha predial PRG-103

6.2. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

6.2.1. CONSTRUCCIÓN 1

Construcción de dos pisos con cimentación ciclópea.

Estructura aporticada con vigas y columnas de concreto reforzado (4 columnas dobles sobre la carrera 6 de 0.30 m * 0.60 m según propietario) y placa de entrepiso en ferroconcreto.

Muros de fachada sobre la carrera 6 y corredor férreo pañetados y pintados; fachada de piso dos en ladrillo a la vista; muro sobre el corredor férreo compuesto en adobe, en ladrillo tolete y ladrillo común (según propietario), con espesor aprox. De 0.65 m.

Muros internos mixtos entre pañetados y pintados, ladrillo a la vista y enchapados en área de cocina, baños y cuarto frío.

Cubierta mixta: teja de barro soportada sobre entramado de madera rolliza y esterilla de guadua; teja de fibrocemento y zinc soportada sobre cercha de madera y teja de zinc arquitectónico soportado sobre cercha metálica. Cielorraso mixto entre drywall en área de restaurante, placa de fibrocemento pañetada y pintada en baños y techos enchapados en cerámica en cocina del piso 1 y en PVC con luminarias led en restaurante; en placa sin pañetar, en esterilla estucada y pintada y en teja de zinc arquitectónico a la vista en piso dos.

Pisos enchapados en baldosa de granito de mármol, cerámica y gres.

Baños enchapados a media altura con aparatos sanitarios sencillos; mesón en granito jaspeado de 1.80 m * 0.46 m * 0.90 m y 2 grifos con sistema automatizado en baño de piso 1.

Cocina industrial para funcionamiento de restaurante enchapada de piso a techo incluyendo el techo, cuenta con 2 mesones en lámina de acero inoxidable 304/cal 18 con muros laterales en ladrillo enchapado, de



CO-SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca

Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.

Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

/ElCundinamarca

@InmobCund

contactenos@eic.gov.co

www.eic.gov.co

dimensiones: mesón 1 con repisa en acero inoxidable y rejilla de ventilación: 1.60 m * 0.60 m * 0.90 m y muros laterales de 1.00 m de longitud. Mesón 2: 3.00 m * 0.40 m * 0.9 m; 1 mesón de granito jaspeado con muros laterales en ladrillo enchapados de 1.09 m * 0.70 m * 0.90 m; la zona de lavado cuenta con 1 lavaplatos en granito, soportado sobre muros laterales de ladrillo enchapado, de 1.20 m * 0.40 m * 0.90 m y lava traperos en ladrillo enchapado en cerámica de 0.60 m * 0.40 m * 0.35 m. El área de cuarto frío cuenta con un mesón en granito sin pulir sobre muros laterales enchapados de 0.70 m * 0.45 m * 0.90 m.

Escaleras en concreto, enchapada en baldosa de gres y contorno en granito. Carpintería externa metálica para puertas y ventanales con rejas de seguridad en ornamentación de varilla de ¼" y puerta en vidrio templado de 2.40 m de ancho y 2.50 m de altura; carpintería interna metálica para ventanas y mixta entre metálica y madera para puertas.

Dependencias:

Piso Uno: local comercial, tres baños con zona común de lavamanos, cocina industrial, zona de lavado y cuarto frío.

Piso Dos: oficina, dos baños, altillo de 1.40 m altura promedio y hall.

VETUSTEZ: De acuerdo con la información recolectada durante la inspección técnica al inmueble, la construcción presenta una edad que supera los 40 años de construcción. Sin embargo, cerca del año 2002, se realizó una remodelación integral que incorporó actividades de reforzamiento estructural.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: En términos generales la construcción presenta un buen estado de conservación, requiriendo reparaciones de poca importancia (enlucimiento).

6.2.2. CONSTRUCCIÓN 2

Construcción de un piso con cimentación ciclópea. Estructura mixta entre muros de carga de adobe (la gran mayoría), bloque y ladrillo con algunas columnas y vigas en concreto reforzado (visibles en el local comercial de Pat primo). Esta construcción se subdivide en varios locales descritos a continuación:

Local Pat primo:

Fachada sobre la carrera 6 pañetada y pintada con elementos decorativos en drywall y cornisas de yeso, muros de fachada sobre el corredor férreo en adobe y pañete rustico, pintados.

Muros internos pañetados y pintados con nichos en drywall de 0.35 m de ancho aprox. Cubierta mixta entre teja de fibrocemento y teja de zinc



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 1541

/ElCundinamarca

@InmobCund

contactenos@eic.gov.co

www.eic.gov.co

soportada sobre cercha metálica; techos en drywall con luminarias led y decoraciones en cornisa de yeso. Pisos enchapados en cerámica.

Baño enchapado a media altura con aparato sanitario sencillo.

Carpintería externa compuesta por una puerta de vidrio de 2.20 m * 2.00 m, con reja de seguridad en varilla cuadrada de ¼"; carpintería interna de madera para puertas.

Dependencias: local comercial donde funciona Pat primo, 1 bodega, 1 baño, 2 vestieres.

Local comercial ropa infantil, ferretería y vivienda:

Fachada mixta sobre la carrera 6 entre pañetada y ladrillo a la vista, ambos muros con pintura; fachada sobre corredor férreo y zona verde en adobe y pañete rustico con pintura.

Muros internos mixtos entre adobe pañetado con pintura y muros de ladrillo pintado. Cubierta en teja de fibrocemento y translucida en locales comerciales soportada sobre cercha de madera rolliza; teja translucida y zinc soportada en cercha metálica y teja de barro soportada en entramado de madera rolliza y esterilla de guadua, en área de vivienda. Techos con madera machihembrada en locales comerciales, techos mixtos en vivienda: esterilla de guadua revestida con mortero alisado y pintado en habitaciones, madera machihembrada en cocina y teja a la vista en demás dependencias.

Pisos mixtos, el local comercial de ropa infantil tiene lámina de vinilo con protección en poliuretano y enchape en cerámica, la ferretería también cuenta con pisos enchapados en cerámica; en la vivienda la mayoría de pisos están enchapados con tableta de gres, a excepción de las habitaciones y el baño: dos de éstas cuentan con madera machihembrada, la tercera junto con el baño están enchapados en cerámica.

Baño de ferretería sencillo, sin acabados, baño de la vivienda enchapado a media altura con división en estructura de aluminio y lamina acrílica, ambos con aparatos sanitarios sencillos. Cocina enchapada de piso a techo con gabinetes superiores e inferiores en madera y mesón en granito.

Carpintería exterior compuesta por una puerta de vidrio y puerta metálica enrollable tipo persiana, ventana metálica con reja de seguridad y ventana en madera.

Carpintería interna en madera para puertas y metálica para ventanas. Dependencias: 2 locales comerciales, 2 baños, 1 cocina, 1 sala, 1 comedor, 3 habitaciones, 1 deposito, zona de lavado y hall.



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 1541

/ElCundinamarca

contactenos@eic.gov.co

@InmobCund

www.eic.gov.co

Local comercial ropa mujer:

Muro de fachada sobre la carrera 6 en ladrillo pañetado y pintado con remate superior en ladrillo pintado; muros internos en ladrillo de adobe pañetados y pintados.

Cubierta en teja de fibrocemento y zinc soportada sobre cercha de madera; techos mixtos entre madera machihembrada con claraboyas y luminarias led y esterilla de guadua recubierta de mortero pañetado y pintado.

Pisos enchapados en cerámica.

Baño enchapado en cerámica a media altura con aparato sanitario sencillo.

Carpintería externa compuesta por puerta metálica enrollable tipo persiana; carpintería interna de madera para puertas.

Dependencias: local comercial, depósito y baño.

Local comercial zapatos:

muro de fachada en ladrillo pañetado y pintado con enchape en tableta de gres a media altura; muros internos en ladrillo de adobe pañetados y pintados. Cubierta en teja de zinc soportada sobre cercha de madera; techos de esterilla de guadua revestida de mortero alisado y pintado, con tela de fibra de yute en área de local y madera machihembrada en baño.

Pisos en madera laminada en área de local y con enchape de cerámica en baño.

Baño enchapado de piso a techo con aparato sanitario sencillo.

Carpintería externa compuesta por puerta - ventana metálica enrollable tipo persiana; carpintería interna en madera para puertas.

Dependencias: local comercial, baño y hall.

VETUSTEZ: De acuerdo con la información recolectada durante la inspección técnica al inmueble, la construcción presenta una edad que supera los 40 años de construcción. Sin embargo, cerca del año 2002, se realizó una remodelación integral que incorporó actividades de reforzamiento estructural.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: En términos generales la construcción presenta un buen estado de conservación, requiriendo reparaciones de poca importancia (enlucimiento).

6.2.3. CONSTRUCCIÓN 3

Construcción de un piso en mal estado de conservación (contempla la casona y cuarto de depósito) con cimentación ciclópea.

Estructura en muros de carga de adobe. Muros de fachada hacia zona verde en adobe con pañete rustico pintado y terminación en muro antepecho en bloque con pañete rustico; muros internos mixtos entre pañetados y pintados y otros con enchape en cerámica.



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 1541

/ElCundinamarca

contactenos@eic.gov.co

@InmobCund

www.eic.gov.co

Cubierta en teja de zinc soportada sobre cercha de madera; techos sin acabados con teja de zinc a la vista.

Pisos en concreto.

Carpintería externa metálica para puerta de acceso; carpintería interna en madera para puertas y metálica para ventana de la casona.

Dependencias: Dos habitaciones y depósito.

VETUSTEZ: De acuerdo con la información recolectada durante la inspección técnica al inmueble, la construcción presenta una edad cercana a los 40 años.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: En términos generales la construcción presenta un mal estado de conservación, requiriendo reparaciones importantes.

6.3. CUADRO DE ÁREAS ANEXOS O MEJORAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
M1	CUBIERTA EXTERIOR 1	19,25	m ²
M2	PLACA DE CONCRETO 1	4,76	m ²
M3	CUBIERTA EXTERIOR 2	37,59	m ²
M4	MURO DE ANTEPECHO	8,62	m
M5	TANQUE DE AGUA 1	1,00	Und
M6	TANQUE DE AGUA 2	1,00	Und
M7	CUBIERTA EXTERIOR 3	4,73	m ²
M8	CUBIERTA EXTERIOR 4	1,87	m ²
M9	CUBIERTA EXTERIOR 5	2,23	m ²
M10	TANQUE DE AGUA 3	3,00	Und
M11	ENRAMADA	10,21	m ²
M12	MURO	6,35	m
M13	PLACA DE CONCRETO 2	63,42	m ²

Fuente: Ficha predial PRG-103

6.4. DESCRIPCIÓN DE LOS ANEXOS O MEJORAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
M1	CUBIERTA EXTERIOR EN TEJA DE BARRO SOPORTADA SOBRE CERCHA DE MADERA ROLLIZA CON CIELORRASO EN MADERA MACHIHEMBADA.	19,25	m ²
M2	PLACA EN CONCRETO DE 0.10 M	4,76	m ²



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 1541

[f/ElCundinamarca](#)
contactenos@eic.gov.co

[@InmobCund](#)
www.eic.gov.co

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
M3	CUBIERTA EXTERIOR EN TEJA DE BARRO SOPORTADA SOBRE ENTRAMADO DE MADERA ROLLIZA Y ESTERILLA DE GUADUA RECUBIERTA DE MORTERO PAÑETADO Y PINTADO.	37,59	m ²
M4	MURO ANTEPECHO EN BLOQUE CON PAÑETE RUSTICO, H: 0.80 M.	8,62	m
M5	TANQUE PLÁSTICO DE ALMACENAMIENTO DE AGUA DE 2000 LITROS.	1,00	Und
M6	TANQUE PLÁSTICO DE ALMACENAMIENTO DE AGUA DE 500 LITROS.	1,00	Und
M7	CUBIERTA EXTERIOR EN POLIURETANO SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA EN ANGULO METÁLICO DE 1" CON REFLECTORES LED.	4,73	m ²
M8	CUBIERTA EXTERIOR EN POLIURETANO SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA EN ANGULO METÁLICO DE 1" CON REFLECTORES LED.	1,87	m ²
M9	CUBIERTA EXTERIOR EN POLIURETANO SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA EN CERCHA METÁLICA".	2,23	m ²
M10	TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA EN FIBROCEMENTO DE 250 LITROS, UNO DE ESTOS SE UBICA SOBRE UN MACHÓN EN LADRILLO DE 0.60 M* 0.60 M * 0.80 M Y LOS OTROS DOS SE MANTIENEN SOBRE UNA BASE DE LADRILLO.	3,00	Und
M11	ENRAMADA CON CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOPORTADA SOBRE CERCHA DE MADERA ROLLIZA Y PLACA DE CONTRAPISO EN CONCRETO ALISADO. CUENTA CON UNA ALBERCA EN FORMA IRREGULAR EN LADRILLO PAÑETADO CON UN ÁREA DE 3.10 M2, H: 1.00 M.	10,21	m ²
M12	MURO EN LADRILLO RECOCIDO CON UMBRAL PARA PUERTA DE 0.90M * 1.80 M. ALTURA TOTAL DEL MURO 2.00 M.	6,35	m
M13	PLACA DE CONTRAPISO EN CONCRETO ALISADO CON MINERAL DE UN ESPESOR APROXIMADO DE 0.05 M.	63,42	m ²

NOTA: Al interior del inmueble se encuentra instalado un elemento mueble que corresponde a la mejora 14 (Cuarto Frío), el cual no hace parte integrante de la edificación en la que se encuentra y por tanto no es susceptible de ser valorado en el presente avalúo comercial y este fue incorporado en la ficha predial a fin de que se contemple su desmonte, traslado e instalación al interior del calculo del daño emergente.

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble cuenta con los siguientes servicios públicos domiciliarios:

ACUEDUCTO: Una (1) acometida.
 ENERGÍA ELÉCTRICA: Una (1) acometida.
 GAS NATURAL: Una (1) acometida.



VI. 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 general del predio objeto de estudio, en la zona centro del casco urbano del Municipio de Madrid - Cundinamarca.
- La favorable localización espacial del inmueble, en zona consolidada de uso comercial, con frente sobre la Carrera 6, uno de los corredores de mayor actividad comercial del municipio.
- El uso comercial consolidado del corredor de la Carrera 6, en el cual se ofertan bienes y servicios con una influencia de escala urbana.
- El corresponder a una zona desarrollada mediante procesos no planeados, con alto grado de heterogeneidad en su número de piso y acabados.
- La norma urbanística que hoy rige para el sector de localización, y en particular al inmueble objeto de estudio, establecida mediante el PBOT adoptado por el Acuerdo 022 de 2002 y este se modifica mediante el Acuerdo 017 del 3 de noviembre de 2006, en el cual se establece que el predio del cual se adquiere la fracción de terreno requerida por el proyecto, corresponde a Zona Urbana Comercial Consolidada – ZUCC.
- La aceptable dotación urbanística con que cuenta el sector, con disponibilidad de redes de servicios públicos básicos y complementarios, contando con una presencia nula de elementos de equipamiento urbano, como parques y zonas verdes. Sin embargo, en sectores aledaños se cuenta con algunos parques de escala local (Polideportivo La Magnolia, Plazoleta Alfonso López, entre otros).
- Las condiciones físicas del lote de terreno, correspondiendo a un predio con forma regular y topografía plana.
- La disposición esquinera del predio en estudio, del cual, la fracción de terreno a adquirir cuenta con frente sobre el costado norte del corredor férreo en longitud de 33,66 metros y frente de 14,89 metros sobre la Carrera 6.
- La vetustez de las construcciones desarrollada en el predio de estudio, así como el estado de conservación de estas y las construcciones anexas del mismo.



- 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 1541

 /ElCundinamarca

 contactenos@eic.gov.co

 @InmobCund

www.eic.gov.co

VII. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

8.1. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

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

DEFINICIONES BASE

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

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

ARTÍCULO 3. (Resolución 620 de 2008). MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. *Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:*

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



En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

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

8.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

En miras a la adecuada determinación del valor comercial, que le corresponda al predio objeto de estudio, se hace uso de las técnicas o métodos señalados en la Resolución No. 620 de 2.008.

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

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

8.3. MEMORIA DE CÁLCULOS

PARA EL VALOR DEL TERRENO

En desarrollo del proceso valuatorio se debe indicar que la propiedad en estudio hace parte del área de impacto del Proyecto REGIOTRAM de Occidente, por consiguiente, para dar cumplimiento al método de valoración base, se adelantó una investigación inmobiliaria en el sector de localización.

Para desarrollar el método comparativo de mercado se realizó investigación de ofertas existentes de inmuebles con los que se pueda establecer un nivel de comparación con el bien en estudio, ubicadas principalmente en el sector Zona Centro, principalmente, así como en sectores aledaños como Loreto, Primero de Mayo, Los Ángeles, y Bello Horizonte entre otros, los cuales presentan ciertas condiciones de similitud. Sin embargo, atendiendo la ubicación del inmueble sobre el corredor comercial de la Carrera 6, este debe ser comparado únicamente con inmuebles localizados también en corredores comerciales.



De tal manera se seleccionaron aquellos inmuebles ubicados sobre los corredores comerciales de mayor importancia en el municipio, esto es, La Calle 9 y la Carrera 6 (principales ejes comerciales del municipio), contando con tres inmuebles en oferta sobre estos ejes viales:

TABLA No. 2. MERCADO CORREDORES COMERCIALES (2022)																	
ID	TIPO	MUNICIPIO	SECTOR	CONTACTO	DIRECCION	FUENTE	DESCRIPCION GENERAL	AREA TERRENO METROS	AREA CONST M2	VALOR PEDIDO	NEG	VALOR FINAL	V/M2 CONST	VALOR GLOBAL TERRENO	VALOR DE CONST	VALOR METRO CUADRADO	LINK FOTOGRAFIA
13	CASA	MADRID	CENTRO	MARCELA SO INMOBILIARIA	CALLE 7 - KR 15A	320223793-321722924	CASA DOS NIVELES SOBRE CORREDOR COMERCIAL. DOS LOCALES. UN APARTAMENTO EN DESUSO. PISO 2 CON 5 HB DOS BAÑOS	294,00	528,00	\$ 1.400.000.000	14%	\$ 1.204.000.000	\$ 950.000	\$ 800.800.000	\$ 345.200.000	\$ 3.290.606	
14	CASA	MADRID	CENTRO	FLOR PEÑUELA	CALLE 7 - KR 14	3217066112-3006419293	CASA DOS NIVELES SOBRE CORREDOR COMERCIAL. UN LOCAL. PATIO Y DOS HABITACIONES.	136,00	204,00	\$ 700.000.000	19%	\$ 586.000.000	\$ 550.000	\$ 402.800.000	\$ 112.200.000	\$ 3.550.000	
15	CASA	MADRID	CENTRO	GERMAN ACOSTA	CARRERA 6 # 14 80	3108899307	9 X 18 DOS LOCALES CUATRO APARTAMENTOS. RENTANGO LOCALES A 2.	182,00	488,00	\$ 1.300.000.000	20%	\$ 1.040.000.000	\$ 900.000	\$ 602.800.000	\$ 437.400.000	\$ 3.719.753	

Media Aritmética	\$ 3.510.120
Desviación estándar	\$ 232.157
Coefficiente de variación	6,61%
Límite Superior	\$ 3.742.277
Límite Inferior	\$ 3.277.963

De acuerdo con este análisis, se puede determinar que el predio en estudio cuenta con las mejores condiciones de localización, por lo cual su valor debe estar cercano al Límite superior del ejercicio estadístico. De tal manera, se adopta como valor de suelo la cifra de **\$3.742.000/m²**.

PARA EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

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

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

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



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 1541

/ElCundinamarca

contactenos@eic.gov.co

@InmobCund

www.eic.gov.co

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

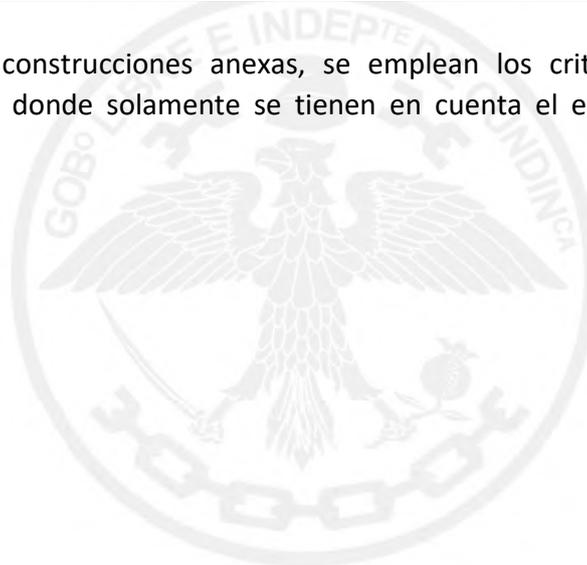
PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

En tal medida, se desarrolló un presupuesto de obra, tendiente a determinar el valor de reposición de una edificación con características constructivas similares en cuanto a uso, configuración y acabados al inmueble materia de valuación.

Para la depreciación de la edificación principal (C1), se aplican los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	20	100	20,00%	2	14,22%	\$ 1.401.281	\$199.300	\$1.201.981	\$ 1.202.000
C2	20	100	20,00%	2	14,22%	\$ 1.263.148	\$179.654	\$1.083.494	\$ 1.083.000
C3	40	70	57,14%	4	73,75%	\$ 683.248	\$503.908	\$179.340	\$ 179.000

Para la depreciación de las construcciones anexas, se emplean los criterios de depreciación de Heidecke, en donde solamente se tienen en cuenta el estado de conservación³.



ELEMENTO	UNIDAD	COSTO DE REPOSICION	ESTADO	% DEPRECIACIÓN	VALOR RESULTANTE	VALOR ADOPTADO
M1	m ²	\$122.428	2,0	2,52%	\$119.343	\$119.000
M2	m ²	\$217.391	2,0	2,52%	\$211.912	\$212.000
M3	m ²	\$121.620	2,0	2,52%	\$118.556	\$119.000
M4	m	\$59.987	2,5	8,09%	\$55.134	\$55.000
M5	Und	\$1.761.033	2,0	2,52%	\$1.716.655	\$1.717.000
M6	Und	\$772.209	3,0	18,10%	\$632.439	\$632.000
M7	m ²	\$169.824	2,5	8,09%	\$156.085	\$156.000
M8	m ²	\$300.746	2,5	8,09%	\$276.416	\$276.000
M9	m ²	\$264.691	2,5	8,09%	\$243.278	\$243.000
M10	Und	\$685.473	3,0	18,10%	\$561.403	\$561.000
M11	m ²	\$238.001	3,5	33,20%	\$158.984	\$159.000
M12	m	\$138.738	3,5	33,20%	\$92.677	\$93.000
M13	m ²	\$132.833	3,5	33,20%	\$88.732	\$89.000

8.4. VALORES APROBADOS

Para el componente suelo 3.742.000/m²

Para el componente construcciones y/o anexos:

C1: \$1.202.000/m²

C2: \$1.083.000/m²

C3: \$179.000/m²

M1: \$119.000/m²

M2: \$212.000/m²

M3: \$119.000/m²

M4: \$55.000/m

M5 \$1.717.000/und

M6 \$632.000/und

M7: \$156.000/m²

M8: \$276.000/m²

M9: \$243.000/m²

M10: \$561.000/und

M11: \$159.000/m²

M12: \$93.000/m

M13: \$89.000/m²



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 1541

[f /ElCundinamarca](#)

[✉ contactenos@eic.gov.co](mailto:contactenos@eic.gov.co)

[@InmobCund](#)

www.eic.gov.co

VIII. AVALÚO COMERCIAL

9.1 INMUEBLE VALORADO

PRG-103. KR 6 8 08 / 12/ 18 / 22 - BARRIO ZONA CENTRO. MUNICIPIO DE MADRID, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. COLOMBIA.

9.2 FECHA DEL INFORME VALUATORIO

23 de mayo de 2022.

9.3 CUADRO DE VALUACIÓN

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO		342,84	m ²	\$ 3.742.000	\$ 1.282.907.280
CONSTRUCCIONES					
C1	CONSTRUCCIÓN DOS PISOS	198,01	m ²	\$ 1.202.000	\$ 238.008.020
C2	CONSTRUCCIÓN UN PISO 1	428,03	m ²	\$ 1.083.000	\$ 463.556.490
C3	CONSTRUCCIÓN UN PISO 2	29,95	m ²	\$ 179.000	\$ 5.361.050
M1	CUBIERTA EXTERIOR 1	19,25	m ²	\$ 119.000	\$ 2.290.750
M2	PLACA DE CONCRETO 1	4,76	m ²	\$ 212.000	\$ 1.009.120
M3	CUBIERTA EXTERIOR 2	37,59	m ²	\$ 119.000	\$ 4.473.210
M4	MURO DE ANTEPECHO	8,62	m	\$ 55.000	\$ 474.100
M5	TANQUE DE AGUA 1	1,00	Und	\$ 1.717.000	\$ 1.717.000
M6	TANQUE DE AGUA 2	1,00	Und	\$ 632.000	\$ 632.000
M7	CUBIERTA EXTERIOR 3	4,73	m ²	\$ 156.000	\$ 737.880
M8	CUBIERTA EXTERIOR 4	1,87	m ²	\$ 276.000	\$ 516.120
M9	CUBIERTA EXTERIOR 5	2,23	m ²	\$ 243.000	\$ 541.890
M10	TANQUE DE AGUA 3	3,00	Und	\$ 561.000	\$ 1.683.000
M11	ENRAMADA	10,21	m ²	\$ 159.000	\$ 1.623.390
M12	MURO	6,35	m	\$ 93.000	\$ 590.550
M13	PLACA DE CONCRETO 2	63,42	m ²	\$ 89.000	\$ 5.644.380
AVALUO TOTAL					\$ 2.011.766.230

9.4 VALOR EN LETRAS: DOS MIL ONCE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE.

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.



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 1541

[f/ElCundinamarca](https://www.facebook.com/ElCundinamarca)

contactenos@eic.gov.co

[@InmobCund](https://www.instagram.com/InmobCund)

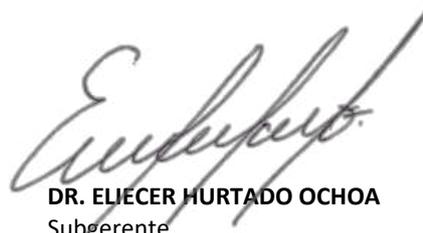
www.eic.gov.co

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.

Atentamente,



ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES
Mat. Prof. 25222-63994 C.N.D.
RAA: AVAL-79548029.



DR. ELIECER HURTADO OCHOA
Subgerente
EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
DE CUNDINAMARCA

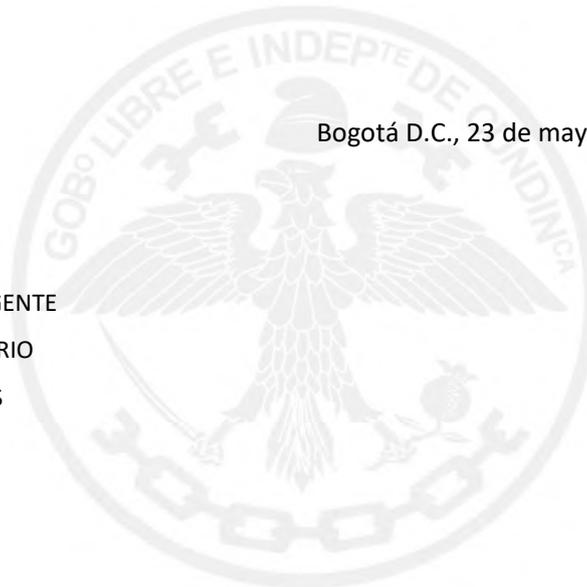


ING. LENIN VLADIMIR VELA CASTRO
Mat. Prof. 25222 – 344314 C.N.D
RAA: AVAL-80226932.

Bogotá D.C., 23 de mayo de 2022

ANEXOS:

- LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE
- TABLA DE MERCADO INMOBILIARIO
- ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS
- REGISTRO FOTOGRÁFICO



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

PRG-103. KR 6 8 08 / 12/ 18 / 22 - BARRIO ZONA CENTRO. MUNICIPIO DE MADRID, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. COLOMBIA.

1. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
1.1 Notariado y Registro	\$27.570.032
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0
1.3 Desconexión de Servicios Públicos	\$1.195.918
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento Provisional	\$0
1.5 Impuesto Predial	\$0
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$44.574.937
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0
TOTAL AVALÚO DAÑO EMERGENTE	\$73.340.887
2. LUCRO CESANTE	
2.1 Perdida por utilidad por renta (Arrendamiento)	\$17.160.000
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0
TOTAL AVALÚO LUCRO CESANTE	\$17.160.000
3. TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$90.500.887

VALOR EN LETRAS: OCHENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (M/CTE).

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

Atentamente,

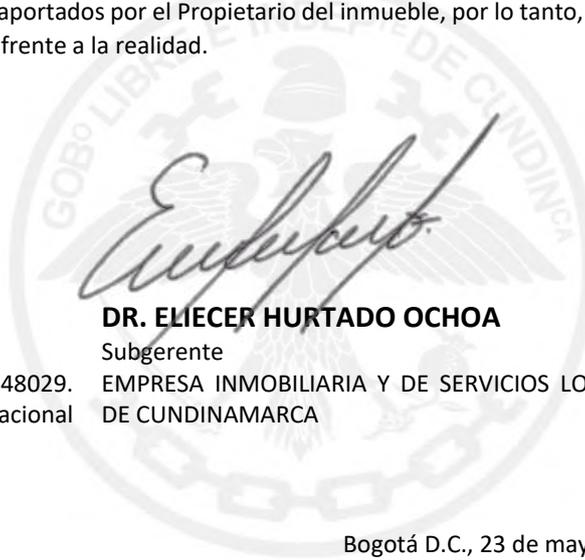


ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES

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

Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL-79548029.

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



DR. ELIECER HURTADO OCHOA

Subgerente

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

Bogotá D.C., 23 de mayo de 2022.



1. DAÑO EMERGENTE

1.1. CÁLCULO NOTARIADO Y REGISTRO

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

ESCRITURACIÓN			
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			\$2.011.766.230
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención en la Fuente (1%)	1	Ver Nota 1	-
Gastos acto de Compraventa	1	Ver Nota 2	\$6.057.230
Copias (3 Copias de 50)	150	\$4.100	\$615.000
IVA Gastos notariales y Copias (19%)	1	19%	\$1.267.724
Recaudos a terceros		0,075 SMLMV	\$71.300
Total Gastos de Escrituración			\$8.011.254
REGISTRO			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Registro	1	9,76X1000	\$18.588.720
Certificado de Tradición y Libertad	1	\$18.000	\$18.000
Gastos de sistematización 2%		2%	\$371.774
Total Gastos de Registro			\$18.978.494
Total Gastos Registro correspondiente al propietario			\$9.489.247
BENEFICENCIA			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Beneficencia (1%)	1	1%	\$20.117.662
Costos administrativos (Boleta)	1	\$21.400	\$21.400
Total Gastos de Beneficencia			\$20.139.062
Total Gastos de Impuesto de Registro (Beneficencia) correspondiente al propietario			\$10.069.531
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$27.570.032

Fuente: Cálculos realizados conforme a consultas notariales y tarifas establecidas en la Resolución 2170 de 2022 (tarifas registrales) y Resolución 00755 de 2022 (tarifas notariales).

Nota 1: No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Artículo 61 párrafo 3 y Artículo 67 párrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El cálculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre el 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 00755 de 2022): 1. Para cuantías iguales o inferiores a \$189.700 se establece un monto de \$22.500 (conforme al artículo 2 de la Resolución 00755 de 2022). 2. A las sumas que exceden el valor antes señalado (es decir, valor comercial del inmueble menos \$189.700), 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.



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 1541

[f/ElCundinamarca](https://www.facebook.com/ElCundinamarca)

contactenos@eic.gov.co

[@InmobCund](https://www.instagram.com/InmobCund)

www.eic.gov.co

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.

Analizada el área a adquirir se encuentra que únicamente se encuentra afectada la acometida de servicio de gas natural domiciliario:

SERVICIO PÚBLICO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
ENERGÍA	DESCONEXION ENERGIA	5	\$186.547	\$932.735
ACUEDUCTO	DESCONEXION ACUEDUCTO	3	\$24.205	\$72.615
GAS NATURAL	DESCONEXION GAS NATURAL	1	\$190.568	\$190.568
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$1.195.918

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

1.4. CÁLCULOS ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL

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

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

1.5. IMPUESTO PREDIAL

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

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

1.6. ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES

Habrá 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.

Atendiendo que se efectuara la demolición total de la edificación, es necesario realizar la reconstrucción de la misma, pero que para este fin solo se reconocerá el elemento constructivo que cumple la finalidad del predio (uso comercial) en el área remanente, es decir, la unidad constructiva C2, con una ocupación igual a la máxima permitida por la normatividad vigente (Índice de Ocupación de 0,7), es decir, un área construida de 231,28 m².

Para este fin la estimación de valor debe atender que en el componente inmobiliario se reconoce el valor comercial de la construcción (es decir valor a nuevo menos la depreciación), para efectos de estimar el



valor de esta adecuación será liquidada la cantidad en m² por el valor depreciado y el costo de licencia de construcción a la que haya lugar, así las cosas, la adecuación de las áreas remanentes se establece así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
CONSTRUCCIÓN DE UN PISO SOBRE EL ÁREA REMANENTE PARA USO COMERCIAL	C2	231,28	\$ 180.148	\$ 41.664.561
COSTOS DE LICENCIAMIENTO				\$2.910.376
TOTAL GASTOS ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES				\$ 44.574.937

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.

De conformidad con el acta "Definición preceptos de liquidación de algunos factores de indemnización dentro de los avalúos comerciales del proyecto Regiotram de Occidente" Marzo 16 de 2022, este ítem será incluido en la liquidación de los factores económicos del Plan de Reasentamiento y se evaluará para cada unidad social.

2. LUCRO CESANTE

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

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

INGRESOS			
DESCRIPCIÓN	CANON MENSUAL ARRENDAMIENTO	N° MESES	SUBTOTAL
"Arrendamiento de local comercial ubicado en la Carrera 6 No. 8 - 16. Fuente: Contrato de arrendamiento celebrado entre Patricia Silva Barragán y Mario Humberto Granados en su calidad de ARRENDATARIOS y Miguel Eduardo Fula en su calidad de ARRENDADOR, el día 20 de marzo de 2022. Adicionalmente se anexa factura de canon de arriendo de mayo y junio de 2022.	\$2.860.000	6	\$17.160.000
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$17.160.000
EGRESOS			
DESCRIPCIÓN	VALOR DIARIO	N° DÍAS	SUBTOTAL
Impuesto predial	VER NOTA 1		
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			VER NOTA 1
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$17.160.000

Fuente: Contrato de arrendamiento y facturas de venta FEV-279 y FEV-291.



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 1541

[f/ElCundinamarca](#)
contactenos@eic.gov.co

[@InmobCund](#)
www.eic.gov.co

Nota 1: Para efectos del cálculo de la pérdida de utilidad se deja expresa constancia que no fue aportado el soporte de la factura de impuesto predial, soporte que deberá ser solicitado nuevamente y descontado de la utilidad por contratos que dependen del bien, para el recalcu de del presente ítem.

Nota 2: De acuerdo con la información del censo social, al interior del inmueble se ubican tres unidades arrendatarias, sin embargo, únicamente se suministró información para el cálculo del presente ítem el contrato de arrendamiento del arrendatario Patricia Silva Barragán y Mario Humberto Granados.

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 1541

 /ElCundinamarca

 contactenos@eic.gov.co

 @InmobCund

www.eic.gov.co

PRESUPUESTO DE OBRA POR CAPITULOS			
FUENTE: PUBLICACIÓN CONSTRUDATA ED. 202 - ICCU 2022			
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	UB - TOTAL CAPÍTULO	En %
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ 3.313.852,42	1,19%
2,00	EXCAVACIONES Y CIMENTACIÓN	\$ 18.444.876,89	6,65%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 41.357.804,69	14,91%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 35.017.310,93	12,62%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 6.251.573,69	2,25%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 7.087.123,50	2,55%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 35.493.639,00	12,79%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 1.877.846,00	0,68%
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS	\$ 33.643.285,07	12,13%
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ 42.312.236,26	15,25%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 5.087.968,62	1,83%
12,00	CARPINTERÍA EN MADERA	\$ 2.763.295,00	1,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 6.334.076,00	2,28%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 1.426.626,20	0,51%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 9.663.805,68	3,48%
16,00	CERRAJERIA	\$ 1.260.220,00	0,45%
17,00	OBRAS EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 26.132.135,63	9,42%
COSTOS DIRECTOS		\$ 277.467.675,57	100,00%
COSTO DIRECTO		\$ 1.401.281,13	
COSTO INDIRECTO	0%	\$ -	
COSTO TOTAL		\$ 1.401.281,13	

CAPITULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPITULO
1,00	OBRAS PRELIMINARES					\$ 3.313.852,42
	DESCAPOTE	109,00	m2	\$ 6.538,00	\$ 712.642,00	
	REPLANTEO		m2	\$ 2.862,00		
	CERRAMIENTO PERIMETRAL CERCA LÁMINA H=2,25		m	\$ 520.473,00		
	CERCA EN TABLA		m2	\$ 42.746,00		
	CERRAMIENTO EN PLÁSTICO		m2	\$ 2.400,00		
	CERRAMIENTO EN MALLA VERDE/ POLISOMBRA H= 2.00 M		m	\$ 7.819,00		
	CERRAMIENTO EN MALLA GALLINERO		m2	\$ 4.500,00		
	LOALIZACIÓN Y REPLANTEO	198,01	m2	\$ 3.842,00	\$ 760.754,42	
	MEZCLADERO		un	\$ 1.400.000,00		
	DEMOLICIÓN EXISTENTE ± 220 m2 / ± 2 PISOS		gl	\$ 12.000.000,00		
	RED PROVISIONAL ELÉCTRICA		un	\$ 4.088.584,00		
	RED AGUA PROVISIONAL		un	\$ 258.592,00		
	CAMPAMENTO 18 M2	1,00	un	\$ 1.840.456,00	\$ 1.840.456,00	
	RELLENOS EN MATERIAL SITIO (COMPACTADO)		m3	\$ 28.792,00		
2,00	EXCAVACIONES Y CIMENTACIÓN					\$ 18.444.876,89
	EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS (ZANJA)	7,04	m3	\$ 23.972,00	\$ 168.762,88	
	EXCAVACIÓN MECÁNICA (NIVEL 0,0 A -3,0)		m3	\$ 36.333,00		
	EXCAVACION MANUAL GENERAL		m3	\$ 160.179,00		
	CONCRETO CICLOPEO	0,88	m3	\$ 427.114,00	\$ 375.860,32	
	ZAPATAS ESTRUCTURA	6,08	m3	\$ 669.521,00	\$ 4.070.687,68	
	VIGA AMARRE EN CONCRETO	7,05	m3	\$ 697.287,00	\$ 4.915.873,35	
	PILOTE φ = ±12 CM		m	\$ 60.711,67		
	PILOTE EN CONCRETO Ø =30CM		m	\$ 209.697,00		
	DESCABECE DE PILOTE		m3	\$ 362.197,00		
	MURO DE CONTENCIÓN CONCRETO 3000 PSI		m3	\$ 771.693,00		
	RELLENO EN GRAVILLA FINA 3/4"		m3	\$ 79.572,00		
	RECEBO COMPACTADO	9,07	m3	\$ 108.274,00	\$ 982.045,18	
	ACERO DE REFUERZO FIGURADO	1692,91	kg	\$ 4.633,00	\$ 7.843.252,03	
	RETIRO DE SOBRAINTES	8,45	m3	\$ 10.461,00	\$ 88.395,45	
	GEOTEXTIL		m2	\$ 8.097,00		
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 41.357.804,69
	ACERO DE REFUERZO FIGURADO	2686,44	kg	\$ 4.633,00	\$ 12.446.276,52	
	PISO DE CEMENTO AFINADO QUEMADO		m2	\$ 44.458,00		
	COLUMNA 20X12CM		m	\$ 137.767,00		
	COLUMNAS 3500 PSI	7,00	m3	\$ 881.973,00	\$ 6.173.811,00	
	DINTELES EN CONCRETO		m	\$ 24.486,00		
	ESCALERA MACIZA CTO 3500 PSI	1,00	m3	\$ 1.045.948,00	\$ 1.045.948,00	
	IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL MORTEROS Y CONCRETOS		m3	\$ 39.745,00		
	PLACA ALIGERADA E=0,20		m2	\$ 221.662,00		
	PLACA ENTREPISO E=0,10	89,01	m2	\$ 95.887,00	\$ 8.534.901,87	
	PLACA ALIGERADA E=0,40		m2	\$ 346.004,00		
	PLACA ENTREPISO E=0,10 LÁMINA METALDECK 2"		m2	\$ 132.369,00		
	PLACA ENTREPISO E=0,13 LÁMINA METALDECK 3"		m2	\$ 157.130,00		
	PLACA ENTREPISO E=0,15 LÁMINA METALDECK 2"		m2	\$ 153.939,00		
	PLACA CONTRAPISO E=0,10	109,00	m2	\$ 114.668,00	\$ 12.498.812,00	
	PLACA EN BLOQUE ALIGERADO		m2	\$ 111.965,00		

CAPITULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPITULO
	PLACA FACIL BLOQUELÓN		m2	\$ 133.671,00		
	PLACA VIGUETA PLAQUETA PREFABRICADA		m2	\$ 97.448,00		
	MALLA ELECTROSOLDADA M 106		un	\$ 237.167,50		
	VIGA AÉREA 3500 PSI	0,70	m3	\$ 940.079,00	\$ 658.055,30	
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES					\$ 35.017.310,93
	MURO SOBRECIMIENTO E=0,25		m	\$ 69.496,00		
	MURO BLOQUE NO. 4 E= 0,10	90,93	m2	\$ 35.572,00	\$ 3.234.561,96	
	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	227,46	m2	\$ 36.883,00	\$ 8.389.407,18	
	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,25		m2	\$ 83.234,00		
	MURO EN LADRILLO TOLETE E = 0,12	11,15	m2	\$ 96.406,00	\$ 1.074.926,90	
	MURO EN LADRILLO TOLETE E = 0,24		m2	\$ 181.221,00		
	MAMPOSTERIA EN LADRILLO ESTRUCTURAL		m2	\$ 125.714,00		
	MUROS DOBLES EN DRY WALL		m2	\$ 68.510,00		
	MESON EN CONCRETO	5,60	m2	\$ 152.139,00	\$ 851.978,40	
	SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60X90X10CM		m	\$ 69.111,00		
	GROUTING		m3	\$ 573.345,00		
	GRAFIL 4 MM		kg	\$ 2.739,03		
	ACERO DE REFUERZO FIGURADO		kg	\$ 4.633,00		
	ALFAJÍA EN LADRILLO PRENSADO		m	\$ 49.769,00		
	MACHÓN EN LADRILLO		m	\$ 38.214,00		
	ENCHAPE LADRILLO PRENSADO		m2	\$ 108.008,00		
	DINTELES EN BLOQUE	10,69	m	\$ 35.187,00	\$ 376.149,03	
	PAÑETE LISO MUROS (MORTERO 1:5)	377,27	m2	\$ 28.896,00	\$ 10.901.593,92	
	PAÑETE LISO IMPERMEABILIZADO	30,02	m2	\$ 39.663,00	\$ 1.190.683,26	
	PAÑETE LISO TECHO BAJO PLACA (MORTERO 1:4)	145,48	m2	\$ 46.221,00	\$ 6.724.231,08	
	PAÑETE LISO BAJO MALLA MORTERO 1:5		m2	\$ 33.211,00		
	PAÑETE RÚSTICO		m2	\$ 41.427,00		
	REGATAS SOBRE MUROS EN CONCRETO, LADRILLO Y BLOQUE		m	\$ 1.597,80		
	RESANE MURO 1:3		m	\$ 6.880,00		
	IMPERMEABILIZACIÓN PAÑETE FACHADA		m2	\$ 7.688,00		
	FILOS Y DILATAIONES	230,70	m	\$ 9.856,00	\$ 2.273.779,20	
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS					\$ 6.251.573,69
	EXCAVACION MANUAL GENERAL	0,81	m3	\$ 160.179,00	\$ 130.369,69	
	CAJA INSPECCIÓN 60X60	1,00	un	\$ 378.594,00	\$ 378.594,00	
	CAJA INSPECCIÓN ,80X80		un	\$ 545.190,00		
	CAJA INSPECCIÓN ,100X100		un	\$ 798.450,00		
	PUNTO DE DESAGUE PVC (4")	5,00	un	\$ 107.346,00	\$ 536.730,00	
	TUBERÍA DRENAJE 4"	2,00	m	\$ 138.329,00	\$ 276.658,00	
	TUBERÍA DRENAJE 6"	2,00	m	\$ 171.632,00	\$ 343.264,00	
	SALIDA SANITARIA SIFON 2"	5,00	un	\$ 72.971,00	\$ 364.855,00	
	SALIDA SANITARIA SIFON 3"	4,00	un	\$ 93.952,00	\$ 375.808,00	
	RELLENO EN GRAVILLA FINA 1/2"		m3	\$ 87.071,00		
	SALIDA SANITARIA DUCHA 2"	5,00	un	\$ 72.971,00	\$ 364.855,00	
	SALIDA SANITARIA LAVADERO 2"	1,00	un	\$ 106.907,00	\$ 106.907,00	
	SALIDA SANITARIA LAVADORA 2"		un	\$ 89.568,00		
	SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2"	5,00	un	\$ 79.460,00	\$ 397.300,00	
	SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2"	3,00	un	\$ 53.641,00	\$ 160.923,00	

CAPITULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPITULO
	REVENTILACIÓN 2"	9,00	un	\$ 20.495,00	\$ 184.455,00	
	REVENTILACIÓN 3"	5,00	un	\$ 28.625,00	\$ 143.125,00	
	TUBERÍA PVC SANITARIA 2"	19,00	m	\$ 23.311,00	\$ 442.909,00	
	TUBERÍA PVC SANITARIA 3"	12,00	m	\$ 39.422,00	\$ 473.064,00	
	TUBERÍA PVC SANITARIA 4"	12,00	m	\$ 45.046,00	\$ 540.552,00	
	TUBERIA PVC AGUAS LLUVIAS 4"	21,00	m	\$ 49.105,00	\$ 1.031.205,00	
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS					\$ 7.087.123,50
	ACOMETIDA PVC 1/2"	1,00	un	\$ 257.844,00	\$ 257.844,00	
	COLLAR DE DERIVACIÓN 3" X 1/2"	1,00	un	\$ 32.946,00		
	PUNTO HIDRÁULICO A.FRÍA PVC 1/2"	25,00	un	\$ 38.874,00	\$ 971.850,00	
	PUNTO HIDRÁULICO A.CALIENTE CPVC		un	\$ 46.073,00		
	RED DE SUMINISTRO (TUBERÍA) CPVC 1/2"		m	\$ 15.065,00		
	RED DE SUMINISTRO (TUBERÍA) PVC 1/2"	62,50	m	\$ 11.159,00	\$ 697.437,50	
	REGISTRO DE 1/2"	2,00	un	\$ 79.996,00	\$ 159.992,00	
	CONEXIÓN TANQUE ELEVADO / SUBTERRANEO		un	\$ 259.260,00		
	SUB- CONTRATO HIDRÁULICO	1,00	un	\$ 5.000.000,00	\$ 5.000.000,00	
	TANQUE PLÁSTICO 250 LITROS		un	\$ 287.666,00		
	TANQUE PLÁSTICO 500 LITROS		un	\$ 374.402,00		
	TANQUE PLÁSTICO 1000 LITROS		un	\$ 681.613,00		
	FLOTADOR MECÁNICO DE 1/2"		un	\$ 105.032,00		
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS					\$ 35.493.639,00
	ACOMETIDA ENERGÍA	1,00	un	\$ 997.107,00	\$ 997.107,00	
	ACOMETIDA GENERAL (DERIVACIÓN)	1,00	un	\$ 624.105,00	\$ 624.105,00	
	SUB-CONTRATO GENERAL ELECTRICO	1,00	gb	\$ 4.500.000,00	\$ 4.500.000,00	
	ARMARIO PARA 1 MEDIDOR	1,00	un	\$ 89.607,00	\$ 89.607,00	
	ARMARIO PARA 2 MEDIDORES		un	\$ 328.644,00		
	ARMARIO PARA 4 MEDIDORES		un	\$ 719.875,00		
	PUESTA A TIERRA		un	\$ 334.516,00		
	TABLERO INTERNO	2,00	un	\$ 344.190,00	\$ 688.380,00	
	SALIDA TOMA CORRIENTE	54,00	un	\$ 149.693,00	\$ 8.083.422,00	
	SALIDA LÁMPARA + ROSETA PVC	27,00	un	\$ 132.014,00	\$ 3.564.378,00	
	TOMA + INTERRUPTOR CLÁSICA	27,00	un	\$ 167.645,00	\$ 4.526.415,00	
	SALIDA + TOMA DOBLE CLÁSICA TUB PVC	54,00	un	\$ 147.335,00	\$ 7.956.090,00	
	SALIDA TIMBRE + TIMBRE PVC	1,00	un	\$ 240.606,00	\$ 240.606,00	
	SALIDA CONMUTABLE	3,00	un	\$ 136.251,00	\$ 408.753,00	
	ALAMBRE DESNUDO	504,00	m	\$ 1.995,00	\$ 1.005.480,00	
	CABLE COBRE AISLADO 12 THW	1008,00	m	\$ 2.787,00	\$ 2.809.296,00	
	ACOMETIDA TELÉFONOS		m	\$ 80.171,00		
	CABLE TELEFONO 2 PARES		m	\$ 1.487,00		
	SALIDA TELÉFONO		un	\$ 118.225,00		
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO					\$ 1.877.846,00
	ACOMETIDA DE GAS	1,00	un	\$ 323.628,00	\$ 323.628,00	
	RED TUBERIA COBRE 1/2"		m	\$ 17.168,00		
	RED TUBERIA ACERO GALVANIZADO 1/2"	5,00	m	\$ 20.477,00	\$ 102.385,00	
	VÁLVULA DE BOLA GAS 1/2"	7,00	un	\$ 33.579,00	\$ 235.053,00	
	ACCESORIO COBRE 1/2"		un	\$ 6.074,00		

CAPITULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPITULO
	ACCESORIO ACERO GALVANIZADO 1/2"	2,00	un	\$ 6.344,00	\$ 12.688,00	
	MEDIDOR DE GAS	1,00	un	\$ 198.000,00	\$ 198.000,00	
	CAJA MEDIDOR DE GAS	1,00	un	\$ 67.926,00	\$ 67.926,00	
	REJILLA DE VENTILACIÓN	6,00	un	\$ 18.671,00	\$ 112.026,00	
	CONDUCTO DE EVACUACIÓN	6,00	un	\$ 60.000,00	\$ 360.000,00	
	MANGUERA DE CONEXIÓN FLEXIBLE	12,00	m	\$ 27.615,00	\$ 331.380,00	
	SALIDAS GAS (ESTUFA Y CALENTADOR)	6,00	un	\$ 22.460,00	\$ 134.760,00	
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS					\$ 33.643.285,07
	TEJA ZINC SENCILLA		m2	\$ 17.144,00		
	TEJA DE ALUZINC		m2	\$ 56.150,00		
	TEJA FIBROCEMENTO		m2	\$ 34.146,00		
	TEJA CANALETA		m2	\$ 46.094,00		
	TEJA DE BARRO (TIPO ESPAÑOLA)	198,01	m2	\$ 56.448,00	\$ 11.177.268,48	
	TEJA PLÁSTICA TRASLUCIDA		m2	\$ 23.892,00		
	ENTRAMADO CUBIERTA EN MADERA (SENCILLA)		m2	\$ 21.024,00		
	ENTRAMADO CUBIERTA EN MADERA CIELO FALSO		m2	\$ 19.895,00		
	ENTRAMADO DE MADERA PARA TEJA DE FIBROCEMENTO (ETERNIT)		m2	\$ 34.478,00		
	ENTRAMADO DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	198,01	m2	\$ 54.260,00	\$ 10.744.022,60	
	AFINADO CUBIERTA PLANA E=3CM		m2	\$ 17.911,00		
	INPERMEABILIZACION CUBIERTA		m2	\$ 97.125,00		
	CANAL AGUA LL.		m	\$ 93.621,00		
	ESTRUCTURA METÁLICA PARA TEJA DE FIBROCEMENTO (ETERNIT)		m	\$ 37.726,00		
	ESTRUCTURA BASE EN MADERA PARA CIELO RASO		m2	\$ 24.693,00		
	CIELO FIBRA MINERAL		m2	\$ 106.396,00		
	CIELO EN ICOPOR		m2	\$ 31.654,00		
	CIELO EN POLICARBONATO		m2	\$ 45.264,00		
	CIELO EN PVC		m2	\$ 57.702,00		
	CIELO RASO FALSO ESTERILLA /MALLA VENA		m2	\$ 16.408,00		
	CIELO RASO FALSO EN MADERA LISTÓN		m2	\$ 40.296,00		
	CIELO RASO FALSO EN MADERA MEDIANO TRIPLEX		m2	\$ 88.986,00		
	CIELO RASO FALSO EN MADERA BUENO PINO		m2	\$ 114.743,00		
	CIELO RASO FALSO DRY WALL	198,01	m2	\$ 59.199,00	\$ 11.721.993,99	
	CIELO RASO EN MARMOLINA		m2	\$ 26.774,00		
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES					\$ 42.312.236,26
	AFINADO DE PISO MORTERO E=4 CM	198,01	m2	\$ 27.748,00	\$ 5.494.381,48	
	IMPERMEABILIZACION PISOS (BAÑOS,COCINA,PATIOS, TERRAZAS)		m2	\$ 34.906,00		
	PISO CERÁMICO COCINA, BAÑO (SENCILLO)		m2	\$ 34.437,00		
	PISO CERÁMICO COCINA, BAÑO (MEDIANO)		m2	\$ 44.739,00		
	PISO CERÁMICO COCINA, BAÑO (BUENO)		m2	\$ 54.678,00		
	BOQUILLA PARA CERÁMICA	990,05	m	\$ 3.434,00	\$ 3.399.831,70	
	PISO PORCELANATO BRILLANTE	198,01	m2	\$ 80.858,00	\$ 16.010.692,58	
	PISO TABLÓN DE CEMENTO (BALDOSA INSTITUCIONAL GRANO MARMOL)		m2	\$ 83.336,00		
	GRAVILLA MEDIA CAÑA		m	\$ 12.287,00		
	POYO DUCHA		m	\$ 28.192,00		
	PISO TABLETA DE GRESS		m2	\$ 52.100,00		
	PISO VINILO 1,6 MM (VINISOL)		m2	\$ 69.044,00		
	PISO EN GRANITO		m2	\$ 162.557,00		

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
	PISO MARMOL		m2	\$ 209.385,00		
	PULIDA PISO GRANITO / MARMOL		m2	\$ 19.562,00		
	HUELLA ESCALERA PVC 30CM		m	\$ 38.616,00		
	CONTRAHUELLA ESCALERA PVC 20CM		m	\$ 22.904,00		
	ALFOMBRA (ECONÓMICA)		m2	\$ 50.567,00		
	ALFOMBRA (REGULAR)		m2	\$ 69.214,00		
	ALFOMBRA (LUJOSA)		m2	\$ 144.264,00		
	LISTÓN MACHIHEMBRADO (SENCILLO)		m2	\$ 55.033,00		
	LISTÓN MACHIHEMBRADO (MEDIANO)		m2	\$ 95.518,00		
	LISTÓN MACHIHEMBRADO (BUENO)		m2	\$ 123.170,00		
	PISO LAMINADO EN MADERA		m2	\$ 31.674,00		
	GUARDEESCOBA CERAMICA (SENCILLO)ZÓCALO		m	\$ 5.516,00		
	GUARDEESCOBA CERAMICA (MEDIANO)		m	\$ 11.516,00		
	GUARDEESCOBA CERAMICA (BUENO)	990,05	m	\$ 15.810,00	\$ 15.652.690,50	
	GUARDAESCOBA EN MADERA		m	\$ 41.896,00		
	GUARDAESCOBA PLÁSTICO		m	\$ 11.321,00		
	CERÁMICA MUROS (SENCILLO)		m2	\$ 29.326,00		
	CERÁMICA MUROS (MEDIANO)	40,00	m2	\$ 43.866,00	\$ 1.754.640,00	
	CERÁMICA MUROS (BUENO)		m2	\$ 55.245,00		

11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES					\$ 5.087.968,62
	SANITARIO (SENCILLO)	5,00	un	\$ 158.248,00	\$ 791.240,00	
	SANITARIO (MEDIANO)		un	\$ 345.309,00		
	SANITARIO (BUENO)		un	\$ 586.710,00		
	INSTALACIÓN APARATO SANITARIO	5,00	un	\$ 56.415,00	\$ 282.075,00	
	LAVAMANOS (SENCILLO)	5,00	un	\$ 61.124,00	\$ 305.620,00	
	LAVAMANOS (MEDIANO) INCLUYE GRIFERÍA		un	\$ 158.477,00		
	LAVAMANOS (BUENO) INCLUYE GRIFERÍA		un	\$ 292.825,00		
	ACCESORIOS INCRUSTACIONES BAÑOS (SENCILLO)	5,00	JG	\$ 72.199,00	\$ 360.995,00	
	ACCESORIOS INCRUSTACIONES BAÑOS (MEDIANO)		JG	\$ 134.682,00		
	ACCESORIOS INCRUSTACIONES BAÑOS (BUENO)		JG	\$ 217.954,00		
	GRIFERÍA LAVAMANOS (SENCILLO)	5,00	un	\$ 21.900,00	\$ 109.500,00	
	DUCHA (SENCILLO)	2,00	un	\$ 60.900,00	\$ 121.800,00	
	DUCHA (MEDIANO)		un	\$ 99.900,00		
	DUCHA (BUENO)		un	\$ 199.000,00		
	GRIFERIA LAVAPLATOS (SENCILLO)	3,00	un	\$ 41.060,00	\$ 123.180,00	
	GRIFERIA LAVAPLATOS (MEDIANO)		un	\$ 139.995,00		
	GRIFERIA LAVAPLATOS (BUENO)		un	\$ 247.905,00		
	LAVADERO	2,00	un	\$ 229.900,00	\$ 459.800,00	
	COCINA INTEGRAL ESTANDAR (SENCILLO) 1,2 M		un	\$ 564.900,00		
	COCINA INTEGRAL ESTANDAR (MEDIANO) 1,8 M		un	\$ 1.190.900,00		
	LAVAPLATOS EN ACERO (SENCILLO)	3,00	un	\$ 120.190,00	\$ 360.570,00	
	LAVAPLATOS EN ACERO (MEDIANO)		un	\$ 149.900,00		
	LAVAPLATOS (BUENO)		un	\$ 333.492,00		
	LLAVE MANGUERA	2,00	un	\$ 53.866,00	\$ 107.732,00	
	TUBO CORTINA DUCHA	6,25	m	\$ 34.947,00	\$ 218.418,75	
	DIVISION ALUMINIO PLASTICO BAÑO (SENCILLO)		un	\$ 202.650,00		
	DIVISION ALUMINIO VIDRIO BAÑO (MEDIANO)		un	\$ 573.363,00		
	DIVISION VIDRIO TEMPLADO 6 MM BAÑO (BUENO)		m2	\$ 1.016.006,00		

CAPITULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPITULO
	MESON GRANITO	0,41	m	\$ 547.185,00	\$ 226.534,59	
	MESON MARMOL	2,64	m	\$ 613.827,00	\$ 1.620.503,28	
	ESTUFA SOBREPONER		un	\$ 345.900,00		
	ESTUFA INOX		un	\$ 586.962,00		
	ESTUFA CRISTAL		un	\$ 845.247,00		
	HORNO		un	\$ 845.073,00		
	CAMPANA (SENCILLO)		un	\$ 259.900,00		
	CAMPANA (MEDIANO)		un	\$ 274.168,00		
	CALENTADOR		un	\$ 1.291.728,00		
	TANQUE PLÁSTICO 250 LITROS		un	\$ 287.666,00		
	TANQUE PLÁSTICO 500 LITROS		un	\$ 374.402,00		
	TANQUE PLÁSTICO 1000 LITROS		un	\$ 681.613,00		
	CITÓFONO		un	\$ 149.000,00		
	ORINAL CON GRIFERÍA		un	\$ 585.842,00		

12,00	CARPINTERÍA EN MADERA					\$ 2.763.295,00
	HOJA PUERTA 0,75 ENTAMBORADA (SENCILLO)		un	\$ 122.180,00		
	HOJA PUERTA 0,85 ENTAMBORADA (SENCILLO)		un	\$ 151.760,00		
	HOJA PUERTA 0,75 ENTAMBORADA (MEDIANO)	8,00	un	\$ 146.711,00	\$ 1.173.688,00	
	HOJA PUERTA 0,85 ENTAMBORADA (MEDIANO)	9,00	un	\$ 176.623,00	\$ 1.589.607,00	
	HOJA PUERTA 0,75 ENTAMBORADA (SENCILLO) VIP / VIS		un	\$ 203.930,00		
	HOJA PUERTA 0,85 ENTAMBORADA (SENCILLO) VIP / VIS		un	\$ 285.579,00		
	HOJA PUERTA 0,75 MADERA(BUENO)		un	\$ 245.137,00		
	HOJA PUERTA 0,85 MADERA (BUENO)		un	\$ 269.134,00		
	PLANCHÓN 18X4 ORDINARIO		m	\$ 8.128,28		
	CERCO 8X8 ORDINARIO		m	\$ 8.128,28		
	CERCO 8X8 AMARILLO		m	\$ 16.265,86		
	TABLA BURRA 20X2,7 ORDINARIO		m	\$ 5.968,89		
	TABLA BURRA 20X2,7 SAJO		m	\$ 7.036,67		
	TABLA BURRA 20X2,7 AMARILLO		m	\$ 14.461,85		
	VIGA 10X5 SAPÁN		m	\$ 32.532,07		
	VIGA 15X5 SAPÁN		m	\$ 35.694,83		
	VIGA 18X8 SAPÁN		m	\$ 54.220,34		
	DURMIENTE 4X4 ORDINARIO		m	\$ 2.033,10		
	DURMIENTE 4X4 AMARILLO		m	\$ 4.066,21		
	DURMIENTE 4X4 ABARCO		m	\$ 8.824,48		
	GUADUA ROLLIZA		un	\$ 9.434,00		
	VARA DE CORREDOR $\phi = \pm 10$ CM		un	\$ 2.708,00		
	VARA DE CLAVO $\phi = \pm 8$ CM		un	\$ 2.445,67		
	VENTANA EN MADERA FLORMORADO		m2	\$ 95.255,00		
	PASAMANOS MADERA		m	\$ 23.590,00		
	BARANDA EN MADERA		m	\$ 60.172,00		
	CLOSET EN MADERA (ECONÓMICO)		un	\$ 121.837,00		
	CLOSET EN MADERA (MEDIANO)		un	\$ 539.915,00		
	CLOSET EN MADERA (BUENO)		m2	\$ 385.326,00		
	MUEBLE COCINA INF		m	\$ 353.041,00		
	MUEBLE COCINA SUP		m	\$ 392.434,00		
	MUEBLE MADERA		m2	\$ 221.509,00		
	MUEBLE BAÑO		un	\$ 559.044,00		

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
13,00	CARPINTERIA METÁLICA					\$ 6.334.076,00
	PUERTA EN LAMINA	6,00	m2	\$ 216.651,00	\$ 1.299.906,00	
	PUERTA ELÉCTRICA		un	\$ 6.209.232,00		
	REJILLA PISO 0,30		m	\$ 108.504,00		
	MARCO PARA PUERTA	17,00	un	\$ 129.672,00	\$ 2.204.424,00	
	PERFIL METÁLICO INC, PLATINA SOLDADURA, TORNILLOS DE ANCLAJE		m	\$ 495.000,00		
	COLUMNA/VIGA EN CERCHA TIPO WARREN		m	\$ 62.513,00		
	INSTALACIÓN MARCO PUERTA		m2	\$ 31.971,00		
	CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA (INC MALLA+ MARCO + TUBO)		m2	\$ 135.655,00		
	REJAS TIPO BANCO / BARANDA		m2	\$ 101.140,00		
	REJAS EN LAMINA		m2	\$ 241.508,00		
	VENTANERÍA EN LÁMINA	18,60	m2	\$ 143.020,00	\$ 2.660.172,00	
	VENTANERÍA EN ALUMINIO CORREDIZA		m2	\$ 295.846,00		
	CAJILLAS CONTADOR / MEDIDORES	2,00	un	\$ 84.787,00	\$ 169.574,00	
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS					\$ 1.426.626,20
	VIDRIO INCOLORO VENTANAS	18,60	m2	\$ 68.937,00	\$ 1.282.228,20	
	VIDRIO TEMPLADO		m2	\$ 266.106,00		
	ESPEJO EN VIDRIO 4MM	2,00	m2	\$ 72.199,00	\$ 144.398,00	
15,00	PINTURAS Y ESTUCO					\$ 9.663.805,68
	ESTUCO Y PINTURA VINILO 3 MANOS	146,12	m2	\$ 27.366,00	\$ 3.998.603,89	
	PINTURA VINILO DOS MANOS	292,23	m2	\$ 7.503,00	\$ 2.192.613,09	
	MARMOLINA SOBRE PAÑETE	109,04	m2	\$ 26.774,00	\$ 2.919.503,90	
	GRANIPLAST		m2	\$ 98.212,00		
	ESMALTE SOBRE MADERA LINEAL		m	\$ 4.747,00		
	ESMALTE SOBRE MADERA LLENA		m2	\$ 17.473,00		
	ESMALTE SOBRE LAMINA LINEAL	81,60	m	\$ 6.778,00	\$ 553.084,80	
	ESMALTE SOBRE LAMINA LLENA		m2	\$ 18.880,00		
	LACA PISOS MADERA		m2	\$ 27.991,00		
16,00	CERRAJERIA					\$ 1.260.220,00
	CERRADURA ENTRADA PRINCIPAL	3,00	un	\$ 72.800,00	\$ 218.400,00	
	CERRADURA PUERTA PATIO INTERIOR		un	\$ 40.800,00		
	CERRADURA PARA PUERTAS TIPO ALCOBA	9,00	un	\$ 30.152,00	\$ 271.368,00	
	CERRADURAS PARA PUERTAS BAÑOS	5,00	un	\$ 28.403,00	\$ 142.015,00	
	INSTALACIÓN CERRADURA INTERNA	14,00	un	\$ 34.743,00	\$ 486.402,00	
	INSTALACIÓN CERRADURA EXTERNA	3,00	un	\$ 47.345,00	\$ 142.035,00	
17,00	OBRAS EXTERIORES					\$ 0,00
	EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS (ZANJA)		m3	\$ 23.972,00		
	ANDEN EN CONCRETO		m2	\$ 95.712,00		
	SARDINEL EN CONCRETO IN SITU (BORDILLO)		m	\$ 45.569,00		
	TIERRA NEGRA		m3	\$ 64.636,00		
	PRADIZACIÓN (GRAMA)		m2	\$ 13.383,00		
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 26.132.135,63

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
	ASEO GENERAL	198,01	m2	\$ 4.524,50	\$ 895.896,25	
	HERRAMIENTA Y EQUIPO	1%	%	\$ 251.335.539,95	\$ 2.513.355,40	
	PLUMA GRUA	4,00	mes	\$ 404.119,00	\$ 1.616.476,00	
	RETIRO DE SOBRANTES	10,17	m3	\$ 10.461,00	\$ 106.407,98	
	RESIDENTE		mes	\$ 5.500.000,00		
	MAESTRO	6,00	mes	\$ 3.500.000,00	\$ 21.000.000,00	
	ALMACENISTA		mes	\$ 2.117.162,00		
	AYUDANTE		mes	\$ 1.117.172,00		

PRESUPUESTO DE OBRA POR CAPITULOS			
FUENTE: PUBLICACIÓN CONSTRUDATA ED. 202 - ICCU 2022			
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	UB - TOTAL CAPÍTULO	En %
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ 6.283.407,40	1,16%
2,00	EXCAVACIONES Y CIMENTACIÓN	\$ 73.779.507,56	13,65%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 126.193.915,32	23,34%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 72.262.020,65	13,37%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 6.251.573,69	1,16%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 7.087.123,50	1,31%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 35.493.639,00	6,56%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 1.877.846,00	0,35%
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS	\$ 64.634.242,12	11,95%
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ 89.426.312,78	16,54%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 3.989.867,00	0,74%
12,00	CARPINTERÍA EN MADERA	\$ 1.467.110,00	0,27%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 6.334.076,00	1,17%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 1.426.626,20	0,26%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 9.663.805,68	1,79%
16,00	CERRAJERIA	\$ 1.260.220,00	0,23%
17,00	OBRAS EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 33.233.818,65	6,15%
COSTOS DIRECTOS		\$ 540.665.111,54	100,00%
COSTO DIRECTO		\$ 1.263.147,70	
COSTO INDIRECTO	0%	\$ -	
COSTO TOTAL		\$ 1.263.147,70	

CAPITULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPITULO
1,00	OBRAS PRELIMINARES					\$ 6.283.407,40
	DESCAPOTE	428,03	m2	\$ 6.538,00	\$ 2.798.460,14	
	LOALIZACIÓN Y REPLANTEO	428,03	m2	\$ 3.842,00	\$ 1.644.491,26	
	CAMPAMENTO 18 M2	1,00	un	\$ 1.840.456,00	\$ 1.840.456,00	
2,00	EXCAVACIONES Y CIMENTACIÓN					\$ 73.779.507,56
	EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS (ZANJA)	28,16	m3	\$ 23.972,00	\$ 675.051,52	
	CONCRETO CICLOPEO	3,52	m3	\$ 427.114,00	\$ 1.503.441,28	
	ZAPATAS ESTRUCTURA	24,32	m3	\$ 669.521,00	\$ 16.282.750,72	
	VIGA AMARRE EN CONCRETO	28,20	m3	\$ 697.287,00	\$ 19.663.493,40	
	RECEBO COMPACTADO	36,28	m3	\$ 108.274,00	\$ 3.928.180,72	
	ACERO DE REFUERZO FIGURADO	6771,64	kg	\$ 4.633,00	\$ 31.373.008,12	
	RETIRO DE SOBRANTES	33,80	m3	\$ 10.461,00	\$ 353.581,80	
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 126.193.915,32
	ACERO DE REFUERZO FIGURADO	10745,76	kg	\$ 4.633,00	\$ 49.785.106,08	
	COLUMNAS 3500 PSI	28,00	m3	\$ 881.973,00	\$ 24.695.244,00	
	PLACA CONTRAPISO E=0,10	428,03	m2	\$ 114.668,00	\$ 49.081.344,04	
	VIGA AÉREA 3500 PSI	2,80	m3	\$ 940.079,00	\$ 2.632.221,20	
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES					\$ 72.262.020,65
	MURO BLOQUE NO. 4 E= 0,10	363,72	m2	\$ 35.572,00	\$ 12.938.247,84	
	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	909,84	m2	\$ 36.883,00	\$ 33.557.628,72	
	MURO EN LADRILLO TOLETE E = 0,12	44,60	m2	\$ 96.406,00	\$ 4.299.707,60	
	DINTELES EN BLOQUE	10,69	m	\$ 35.187,00	\$ 376.149,03	
	PAÑETE LISO MUROS (MORTERO 1:5)	377,27	m2	\$ 28.896,00	\$ 10.901.593,92	
	PAÑETE LISO IMPERMEABILIZADO	30,02	m2	\$ 39.663,00	\$ 1.190.683,26	
	PAÑETE LISO TECHO BAJO PLACA (MORTERO 1:4)	145,48	m2	\$ 46.221,00	\$ 6.724.231,08	
	FILOS Y DILATACIONES	230,70	m	\$ 9.856,00	\$ 2.273.779,20	
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS					\$ 6.251.573,69
	EXCAVACION MANUAL GENERAL	0,81	m3	\$ 160.179,00	\$ 130.369,69	
	CAJA INSPECCIÓN 60X60	1,00	un	\$ 378.594,00	\$ 378.594,00	
	PUNTO DE DESAGUE PVC (4")	5,00	un	\$ 107.346,00	\$ 536.730,00	
	TUBERÍA DRENAJE 4"	2,00	m	\$ 138.329,00	\$ 276.658,00	
	TUBERÍA DRENAJE 6"	2,00	m	\$ 171.632,00	\$ 343.264,00	
	SALIDA SANITARIA SIFON 2"	5,00	un	\$ 72.971,00	\$ 364.855,00	
	SALIDA SANITARIA SIFON 3"	4,00	un	\$ 93.952,00	\$ 375.808,00	
	SALIDA SANITARIA DUCHA 2"	5,00	un	\$ 72.971,00	\$ 364.855,00	
	SALIDA SANITARIA LAVADERO 2"	1,00	un	\$ 106.907,00	\$ 106.907,00	
	SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2"	5,00	un	\$ 79.460,00	\$ 397.300,00	
	SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2"	3,00	un	\$ 53.641,00	\$ 160.923,00	
	REVENTILACIÓN 2"	9,00	un	\$ 20.495,00	\$ 184.455,00	
	REVENTILACIÓN 3"	5,00	un	\$ 28.625,00	\$ 143.125,00	
	TUBERÍA PVC SANITARIA 2"	19,00	m	\$ 23.311,00	\$ 442.909,00	
	TUBERÍA PVC SANITARIA 3"	12,00	m	\$ 39.422,00	\$ 473.064,00	
	TUBERIA PVC SANITARIA 4"	12,00	m	\$ 45.046,00	\$ 540.552,00	
	TUBERIA PVC AGUAS LLUVIAS 4"	21,00	m	\$ 49.105,00	\$ 1.031.205,00	
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS					\$ 7.087.123,50
	ACOMETIDA PVC 1/2"	1,00	un	\$ 257.844,00	\$ 257.844,00	
	COLLAR DE DERIVACIÓN 3" X 1/2"	1,00	un	\$ 32.946,00		
	PUNTO HIDRÁULICO A.FRÍA PVC 1/2"	25,00	un	\$ 38.874,00	\$ 971.850,00	
	RED DE SUMINISTRO (TUBERÍA) PVC 1/2"	62,50	m	\$ 11.159,00	\$ 697.437,50	
	REGISTRO DE 1/2"	2,00	un	\$ 79.996,00	\$ 159.992,00	

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
	SUB- CONTRATO HIDRÁULICO	1,00	un	\$ 5.000.000,00	\$ 5.000.000,00	
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS					\$ 35.493.639,00
	ACOMETIDA ENERGÍA	1,00	un	\$ 997.107,00	\$ 997.107,00	
	ACOMETIDA GENERAL (DERIVACIÓN)	1,00	un	\$ 624.105,00	\$ 624.105,00	
	SUB-CONTRATO GENERAL ELECTRICO	1,00	gb	\$ 4.500.000,00	\$ 4.500.000,00	
	ARMARIO PARA 1 MEDIDOR	1,00	un	\$ 89.607,00	\$ 89.607,00	
	TABLERO INTERNO	2,00	un	\$ 344.190,00	\$ 688.380,00	
	SALIDA TOMA CORRIENTE	54,00	un	\$ 149.693,00	\$ 8.083.422,00	
	SALIDA LÁMPARA + ROSETA PVC	27,00	un	\$ 132.014,00	\$ 3.564.378,00	
	TOMA + INTERRUPTOR CLÁSICA	27,00	un	\$ 167.645,00	\$ 4.526.415,00	
	SALIDA + TOMA DOBLE CLÁSICA TUB PVC	54,00	un	\$ 147.335,00	\$ 7.956.090,00	
	SALIDA TIMBRE + TIMBRE PVC	1,00	un	\$ 240.606,00	\$ 240.606,00	
	SALIDA CONMUTABLE	3,00	un	\$ 136.251,00	\$ 408.753,00	
	ALAMBRE DESNUDO	504,00	m	\$ 1.995,00	\$ 1.005.480,00	
	CABLE COBRE AISLADO 12 THW	1008,00	m	\$ 2.787,00	\$ 2.809.296,00	
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO					\$ 1.877.846,00
	ACOMETIDA DE GAS	1,00	un	\$ 323.628,00	\$ 323.628,00	
	RED TUBERIA ACERO GALVANIZADO 1/2"	5,00	m	\$ 20.477,00	\$ 102.385,00	
	VÁLVULA DE BOLA GAS 1/2"	7,00	un	\$ 33.579,00	\$ 235.053,00	
	ACCESORIO ACERO GALVANIZADO 1/2"	2,00	un	\$ 6.344,00	\$ 12.688,00	
	MEDIDOR DE GAS	1,00	un	\$ 198.000,00	\$ 198.000,00	
	CAJA MEDIDOR DE GAS	1,00	un	\$ 67.926,00	\$ 67.926,00	
	REJILLA DE VENTILACIÓN	6,00	un	\$ 18.671,00	\$ 112.026,00	
	CONDUCTO DE EVACUACIÓN	6,00	un	\$ 60.000,00	\$ 360.000,00	
	MANGUERA DE CONEXIÓN FLEXIBLE	12,00	m	\$ 27.615,00	\$ 331.380,00	
	SALIDAS GAS (ESTUFA Y CALENTADOR)	6,00	un	\$ 22.460,00	\$ 134.760,00	
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS					\$ 64.634.242,12
	TEJA DE BARRO (TIPO ESPAÑOLA)	428,03	m2	\$ 56.448,00	\$ 24.161.437,44	
	ENTRAMADO DE MADERA PARA TEJA DE BARRO	428,03	m2	\$ 54.260,00	\$ 23.224.907,80	
	CIELO RASO FALSO EN MADERA LISTÓN	428,03	m2	\$ 40.296,00	\$ 17.247.896,88	
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES					\$ 89.426.312,78
	AFINADO DE PISO MORTERO E=4 CM	428,03	m2	\$ 27.748,00	\$ 11.876.976,44	
	BOQUILLA PARA CERÁMICA	2140,15	m	\$ 3.434,00	\$ 7.349.275,10	
	PISO PORCELANATO BRILLANTE	428,03	m2	\$ 80.858,00	\$ 34.609.649,74	
	GUARDEESCOBA CERAMICA (BUENO)	2140,15	m	\$ 15.810,00	\$ 33.835.771,50	
	CERÁMICA MUROS (MEDIANO)	40,00	m2	\$ 43.866,00	\$ 1.754.640,00	
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES					\$ 3.989.867,00
	SANITARIO (SENCILLO)	5,00	un	\$ 158.248,00	\$ 791.240,00	
	INSTALACIÓN APARATO SANITARIO	5,00	un	\$ 56.415,00	\$ 282.075,00	
	LAVAMANOS (SENCILLO)	5,00	un	\$ 61.124,00	\$ 305.620,00	
	ACCESORIOS INCRUSTACIONES BAÑOS (SENCILLO)	5,00	JG	\$ 72.199,00	\$ 360.995,00	
	GRIFERÍA LAVAMANOS (SENCILLO)	5,00	un	\$ 21.900,00	\$ 109.500,00	
	GRIFERIA LAVAPLATOS (SENCILLO)	1,00	un	\$ 41.060,00	\$ 41.060,00	
	LAVADERO	1,00	un	\$ 229.900,00	\$ 229.900,00	
	LAVAPLATOS EN ACERO (SENCILLO)	1,00	un	\$ 120.190,00	\$ 120.190,00	
	LLAVE MANGUERA	2,00	un	\$ 53.866,00	\$ 107.732,00	
	MESON GRANITO	3,00	m	\$ 547.185,00	\$ 1.641.555,00	
12,00	CARPINTERÍA EN MADERA					\$ 1.467.110,00
	HOJA PUERTA 0,75 ENTAMBORADA (MEDIANO)	10,00	un	\$ 146.711,00	\$ 1.467.110,00	

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
13,00	CARPINTERIA METÁLICA					\$ 6.334.076,00
	PUERTA EN LAMINA	6,00	m2	\$ 216.651,00	\$ 1.299.906,00	
	MARCO PARA PUERTA	17,00	un	\$ 129.672,00	\$ 2.204.424,00	
	VENTANERÍA EN LÁMINA	18,60	m2	\$ 143.020,00	\$ 2.660.172,00	
	CAJILLAS CONTADOR / MEDIDORES	2,00	un	\$ 84.787,00	\$ 169.574,00	
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS					\$ 1.426.626,20
	VIDRIO INCOLORO VENTANAS	18,60	m2	\$ 68.937,00	\$ 1.282.228,20	
	ESPEJO EN VIDRIO 4MM	2,00	m2	\$ 72.199,00	\$ 144.398,00	
15,00	PINTURAS Y ESTUCO					\$ 9.663.805,68
	ESTUCO Y PINTURA VINILO 3 MANOS	146,12	m2	\$ 27.366,00	\$ 3.998.603,89	
	PINTURA VINILO DOS MANOS	292,23	m2	\$ 7.503,00	\$ 2.192.613,09	
	MARMOLINA SOBRE PAÑETE	109,04	m2	\$ 26.774,00	\$ 2.919.503,90	
	ESMALTE SOBRE LAMINA LINEAL	81,60	m	\$ 6.778,00	\$ 553.084,80	
16,00	CERRAJERIA					\$ 1.260.220,00
	CERRADURA ENTRADA PRINCIPAL	3,00	un	\$ 72.800,00	\$ 218.400,00	
	CERRADURA PARA PUERTAS TIPO ALCOBA	9,00	un	\$ 30.152,00	\$ 271.368,00	
	CERRADURAS PARA PUERTAS BAÑOS	5,00	un	\$ 28.403,00	\$ 142.015,00	
	INSTALACIÓN CERRADURA INTERNA	14,00	un	\$ 34.743,00	\$ 486.402,00	
	INSTALACIÓN CERRADURA EXTERNA	3,00	un	\$ 47.345,00	\$ 142.035,00	
17,00	OBRAS EXTERIORES					\$ 0,00
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 33.233.818,65
	ASEO GENERAL	428,03	m2	\$ 4.524,50	\$ 1.936.621,74	
	HERRAMIENTA Y EQUIPO	1%	%	\$ 507.431.292,90	\$ 5.074.312,93	
	PLUMA GRUA	4,00	mes	\$ 404.119,00	\$ 1.616.476,00	
	RETIRO DE SOBRANTES	10,17	m3	\$ 10.461,00	\$ 106.407,98	
	MAESTRO	7,00	mes	\$ 3.500.000,00	\$ 24.500.000,00	

PRESUPUESTO DE OBRA POR CAPITULOS			
FUENTE: PUBLICACIÓN CONSTRUADATA ED. 202 - ICCU 2022			
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	UB - TOTAL CAPÍTULO	En %
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ 396.597,90	1,09%
2,00	EXCAVACIONES Y CIMENTACIÓN	\$ 3.703.255,88	10,21%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 8.434.297,90	23,26%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 5.753.236,92	15,87%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1.347.872,69	3,72%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 7.968.738,00	21,98%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS	\$ 1.143.131,60	3,15%
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ 1.472.586,36	4,06%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	CARPINTERÍA EN MADERA	\$ 440.133,00	1,21%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 257.436,00	0,71%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 124.086,60	0,34%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 895.500,84	2,47%
16,00	CERRAJERIA	\$ 226.629,00	0,63%
17,00	OBRAS EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 4.096.448,07	11,30%
COSTOS DIRECTOS		\$ 36.259.950,76	100,00%
COSTO DIRECTO		\$ 683.247,61	
COSTO INDIRECTO	0%	\$ -	
COSTO TOTAL		\$ 683.247,61	

CAPITULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPITULO
1,00	OBRAS PRELIMINARES					\$ 396.597,90
	DESCAPOTE	29,95	m2	\$ 6.538,00	\$ 195.813,10	
	REPLANTEO	29,95	m2	\$ 2.862,00	\$ 85.716,90	
	CERRAMIENTO PERIMETRAL CERCA LÁMINA H=2,25		m	\$ 520.473,00		
	CERCA EN TABLA		m2	\$ 42.746,00		
	CERRAMIENTO EN PLÁSTICO		m2	\$ 2.400,00		
	CERRAMIENTO EN MALLA VERDE/ POLISOMBRA H= 2.00 M		m	\$ 7.819,00		
	CERRAMIENTO EN MALLA GALLINERO		m2	\$ 4.500,00		
	LOALIZACIÓN Y REPLANTEO	29,95	m2	\$ 3.842,00	\$ 115.067,90	
	MEZCLADERO		un	\$ 1.400.000,00		
	DEMOLICIÓN EXISTENTE ± 220 m2 / ± 2 PISOS		gl	\$ 12.000.000,00		
	RED PROVISIONAL ELÉCTRICA		un	\$ 4.088.584,00		
	RED AGUA PROVISIONAL		un	\$ 258.592,00		
	CAMPAMENTO 18 M2		un	\$ 1.840.456,00		
	RELLENOS EN MATERIAL SITIO (COMPACTADO)		m3	\$ 28.792,00		
2,00	EXCAVACIONES Y CIMENTACIÓN					\$ 3.703.255,88
	EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS (ZANJA)	1,20	m3	\$ 23.972,00	\$ 28.766,40	
	EXCAVACIÓN MECÁNICA (NIVEL 0,0 A -3,0)		m3	\$ 36.333,00		
	EXCAVACION MANUAL GENERAL		m3	\$ 160.179,00		
	CONCRETO CICLOPEO	0,85	m3	\$ 427.114,00	\$ 363.046,90	
	ZAPATAS ESTRUCTURA		m3	\$ 669.521,00		
	VIGA AMARRE EN CONCRETO		m3	\$ 697.287,00		
	PILOTE $\phi = \pm 12$ CM		m	\$ 60.711,67		
	PILOTE EN CONCRETO $\phi = 30$ CM		m	\$ 209.697,00		
	DESCABECE DE PILOTE		m3	\$ 362.197,00		
	MURO DE CONTENCIÓN CONCRETO 3000 PSI		m3	\$ 771.693,00		
	RELLENO EN GRAVILLA FINA 3/4"		m3	\$ 79.572,00		
	RECEBO COMPACTADO		m3	\$ 108.274,00		
	ACERO DE REFUERZO FIGURADO	712,04	kg	\$ 4.633,00	\$ 3.298.889,38	
	RETIRO DE SOBANTES	1,20	m3	\$ 10.461,00	\$ 12.553,20	
	GEOTEXTIL		m2	\$ 8.097,00		
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 8.434.297,90
	ACERO DE REFUERZO FIGURADO	239,60	kg	\$ 4.633,00	\$ 1.110.066,80	
	PISO DE CEMENTO AFINADO QUEMADO		m2	\$ 44.458,00		
	COLUMNA 20X12CM	18,00	m	\$ 137.767,00	\$ 2.479.806,00	
	COLUMNAS 3500 PSI		m3	\$ 881.973,00		
	DINTELES EN CONCRETO		m	\$ 24.486,00		
	ESCALERA MACIZA CTO 3500 PSI		m3	\$ 1.045.948,00		
	IMPERMEABILIZACIÓN INTEGRAL MORTEROS Y CONCRETOS		m3	\$ 39.745,00		
	PLACA ALIGERADA E=0,20		m2	\$ 221.662,00		
	PLACA ENTREPISO E=0,10		m2	\$ 95.887,00		
	PLACA ALIGERADA E=0,40		m2	\$ 346.004,00		
	PLACA ENTREPISO E=0,10 LÁMINA METALDECK 2"		m2	\$ 132.369,00		
	PLACA ENTREPISO E=0,13 LÁMINA METALDECK 3"		m2	\$ 157.130,00		
	PLACA ENTREPISO E=0,15 LÁMINA METALDECK 2"		m2	\$ 153.939,00		
	PLACA CONTRAPISO E=0,10	29,95	m2	\$ 114.668,00	\$ 3.434.306,60	
	PLACA EN BLOQUE ALIGERADO		m2	\$ 111.965,00		

CAPITULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPITULO
	PLACA FACIL BLOQUELÓN		m2	\$ 133.671,00		
	PLACA VIGUETA PLAQUETA PREFABRICADA		m2	\$ 97.448,00		
	MALLA ELECTROSOLDADA M 106		un	\$ 237.167,50		
	VIGA AÉREA 3500 PSI	1,50	m3	\$ 940.079,00	\$ 1.410.118,50	
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES					\$ 5.753.236,92
	MURO SOBRECIMIENTO E=0,25		m	\$ 69.496,00		
	MURO BLOQUE NO. 4 E= 0,10	27,80	m2	\$ 35.572,00	\$ 988.901,60	
	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	55,08	m2	\$ 36.883,00	\$ 2.031.515,64	
	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,25		m2	\$ 83.234,00		
	MURO EN LADRILLO TOLETE E = 0,12		m2	\$ 96.406,00		
	MURO EN LADRILLO TOLETE E = 0,24		m2	\$ 181.221,00		
	MAMPOSTERIA EN LADRILLO ESTRUCTURAL		m2	\$ 125.714,00		
	MUROS DOBLES EN DRY WALL		m2	\$ 68.510,00		
	MESON EN CONCRETO		m2	\$ 152.139,00		
	SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60X90X10CM		m	\$ 69.111,00		
	GROUTING		m3	\$ 573.345,00		
	GRAFIL 4 MM		kg	\$ 2.739,03		
	ACERO DE REFUERZO FIGURADO		kg	\$ 4.633,00		
	ALFAJÍA EN LADRILLO PRENSADO		m	\$ 49.769,00		
	MACHÓN EN LADRILLO	18,00	m	\$ 38.214,00	\$ 687.852,00	
	ENCHAPE LADRILLO PRENSADO		m2	\$ 108.008,00		
	DINTELES EN BLOQUE		m	\$ 35.187,00		
	PAÑETE LISO MUROS (MORTERO 1:5)	55,08	m2	\$ 28.896,00	\$ 1.591.591,68	
	PAÑETE LISO IMPERMEABILIZADO		m2	\$ 39.663,00		
	PAÑETE LISO TECHO BAJO PLACA (MORTERO 1:4)		m2	\$ 46.221,00		
	PAÑETE LISO BAJO MALLA MORTERO 1:5		m2	\$ 33.211,00		
	PAÑETE RÚSTICO		m2	\$ 41.427,00		
	REGATAS SOBRE MUROS EN CONCRETO, LADRILLO Y BLOQUE		m	\$ 1.597,80		
	RESANE MURO 1:3		m	\$ 6.880,00		
	IMPERMEABILIZACIÓN PAÑETE FACHADA		m2	\$ 7.688,00		
	FILOS Y DILATAIONES	46,00	m	\$ 9.856,00	\$ 453.376,00	
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS					\$ 1.347.872,69
	EXCAVACION MANUAL GENERAL	0,81	m3	\$ 160.179,00	\$ 130.369,69	
	CAJA INSPECCIÓN 60X60	1,00	un	\$ 378.594,00	\$ 378.594,00	
	CAJA INSPECCIÓN ,80X80		un	\$ 545.190,00		
	CAJA INSPECCIÓN ,100X100		un	\$ 798.450,00		
	PUNTO DE DESAGUE PVC (4")	1,00	un	\$ 107.346,00	\$ 107.346,00	
	TUBERÍA DRENAJE 4"	2,00	m	\$ 138.329,00	\$ 276.658,00	
	TUBERÍA DRENAJE 6"		m	\$ 171.632,00		
	SALIDA SANITARIA SIFON 2"		un	\$ 72.971,00		
	SALIDA SANITARIA SIFON 3"	1,00	un	\$ 93.952,00	\$ 93.952,00	
	RELLENO EN GRAVILLA FINA 1/2"		m3	\$ 87.071,00		
	SALIDA SANITARIA DUCHA 2"		un	\$ 72.971,00		
	SALIDA SANITARIA LAVADERO 2"	1,00	un	\$ 106.907,00	\$ 106.907,00	
	SALIDA SANITARIA LAVADORA 2"		un	\$ 89.568,00		
	SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2"	1,00	un	\$ 79.460,00	\$ 79.460,00	
	SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2"		un	\$ 53.641,00		

CAPITULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPITULO
	REVENTILACIÓN 2"	1,00	un	\$ 20.495,00	\$ 20.495,00	
	REVENTILACIÓN 3"	1,00	un	\$ 28.625,00	\$ 28.625,00	
	TUBERÍA PVC SANITARIA 2"	2,00	m	\$ 23.311,00	\$ 46.622,00	
	TUBERÍA PVC SANITARIA 3"	2,00	m	\$ 39.422,00	\$ 78.844,00	
	TUBERÍA PVC SANITARIA 4"		m	\$ 45.046,00		
	TUBERIA PVC AGUAS LLUVIAS 4"		m	\$ 49.105,00		
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS					\$ 0,00
	ACOMETIDA PVC 1/2"		un	\$ 257.844,00		
	COLLAR DE DERIVACIÓN 3" X 1/2"		un	\$ 32.946,00		
	PUNTO HIDRÁULICO A.FRÍA PVC 1/2"		un	\$ 38.874,00		
	PUNTO HIDRÁULICO A.CALIENTE CPVC		un	\$ 46.073,00		
	RED DE SUMINISTRO (TUBERÍA) CPVC 1/2"		m	\$ 15.065,00		
	RED DE SUMINISTRO (TUBERÍA) PVC 1/2"		m	\$ 11.159,00		
	REGISTRO DE 1/2"		un	\$ 79.996,00		
	CONEXIÓN TANQUE ELEVADO / SUBTERRANEO		un	\$ 259.260,00		
	SUB- CONTRATO HIDRÁULICO		un	\$ 5.000.000,00		
	TANQUE PLÁSTICO 250 LITROS		un	\$ 287.666,00		
	TANQUE PLÁSTICO 500 LITROS		un	\$ 374.402,00		
	TANQUE PLÁSTICO 1000 LITROS		un	\$ 681.613,00		
	FLOTADOR MECÁNICO DE 1/2"		un	\$ 105.032,00		
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS					\$ 7.968.738,00
	ACOMETIDA ENERGÍA		un	\$ 997.107,00		
	ACOMETIDA GENERAL (DERIVACIÓN)		un	\$ 624.105,00		
	SUB-CONTRATO GENERAL ELECTRICO	1,00	gb	\$ 4.500.000,00	\$ 4.500.000,00	
	ARMARIO PARA 1 MEDIDOR		un	\$ 89.607,00		
	ARMARIO PARA 2 MEDIDORES		un	\$ 328.644,00		
	ARMARIO PARA 4 MEDIDORES		un	\$ 719.875,00		
	PUESTA A TIERRA		un	\$ 334.516,00		
	TABLERO INTERNO		un	\$ 344.190,00		
	SALIDA TOMA CORRIENTE	5,00	un	\$ 149.693,00	\$ 748.465,00	
	SALIDA LÁMPARA + ROSETA PVC	3,00	un	\$ 132.014,00	\$ 396.042,00	
	TOMA + INTERRUPTOR CLÁSICA	5,00	un	\$ 167.645,00	\$ 838.225,00	
	SALIDA + TOMA DOBLE CLÁSICA TUB PVC	5,00	un	\$ 147.335,00	\$ 736.675,00	
	SALIDA TIMBRE + TIMBRE PVC		un	\$ 240.606,00		
	SALIDA CONMUTABLE		un	\$ 136.251,00		
	ALAMBRE DESNUDO	99,00	m	\$ 1.995,00	\$ 197.505,00	
	CABLE COBRE AISLADO 12 THW	198,00	m	\$ 2.787,00	\$ 551.826,00	
	ACOMETIDA TELÉFONOS		m	\$ 80.171,00		
	CABLE TELEFONO 2 PARES		m	\$ 1.487,00		
	SALIDA TELÉFONO		un	\$ 118.225,00		
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO					\$ 0,00
	ACOMETIDA DE GAS		un	\$ 323.628,00		
	RED TUBERIA COBRE 1/2"		m	\$ 17.168,00		
	RED TUBERIA ACERO GALVANIZADO 1/2"		m	\$ 20.477,00		
	VÁLVULA DE BOLA GAS 1/2"		un	\$ 33.579,00		
	ACCESORIO COBRE 1/2"		un	\$ 6.074,00		

CAPITULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPITULO
	ACCESORIO ACERO GALVANIZADO 1/2"		un	\$ 6.344,00		
	MEDIDOR DE GAS		un	\$ 198.000,00		
	CAJA MEDIDOR DE GAS		un	\$ 67.926,00		
	REJILLA DE VENTILACIÓN		un	\$ 18.671,00		
	CONDUCTO DE EVACUACIÓN		un	\$ 60.000,00		
	MANGUERA DE CONEXIÓN FLEXIBLE		m	\$ 27.615,00		
	SALIDAS GAS (ESTUFA Y CALENTADOR)		un	\$ 22.460,00		
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS					\$ 1.143.131,60
	TEJA ZINC SENCILLA	29,95	m2	\$ 17.144,00	\$ 513.462,80	
	TEJA DE ALUZINC		m2	\$ 56.150,00		
	TEJA FIBROCEMENTO		m2	\$ 34.146,00		
	TEJA CANALETA		m2	\$ 46.094,00		
	TEJA DE BARRO (TIPO ESPAÑOLA)		m2	\$ 56.448,00		
	TEJA PLÁSTICA TRASLUCIDA		m2	\$ 23.892,00		
	ENTRAMADO CUBIERTA EN MADERA (SENCILLA)	29,95	m2	\$ 21.024,00	\$ 629.668,80	
	ENTRAMADO CUBIERTA EN MADERA CIELO FALSO		m2	\$ 19.895,00		
	ENTRAMADO DE MADERA PARA TEJA DE FIBROCEMENTO (ETERNIT)		m2	\$ 34.478,00		
	ENTRAMADO DE MADERA PARA TEJA DE BARRO		m2	\$ 54.260,00		
	AFINADO CUBIERTA PLANA E=3CM		m2	\$ 17.911,00		
	INPERMEABILIZACION CUBIERTA		m2	\$ 97.125,00		
	CANAL AGUA LL.		m	\$ 93.621,00		
	ESTRUCTURA METÁLICA PARA TEJA DE FIBROCEMENTO (ETERNIT)		m	\$ 37.726,00		
	ESTRUCTURA BASE EN MADERA PARA CIELO RASO		m2	\$ 24.693,00		
	CIELO FIBRA MINERAL		m2	\$ 106.396,00		
	CIELO EN ICOPOR		m2	\$ 31.654,00		
	CIELO EN POLICARBONATO		m2	\$ 45.264,00		
	CIELO EN PVC		m2	\$ 57.702,00		
	CIELO RASO FALSO ESTERILLA /MALLA VENA		m2	\$ 16.408,00		
	CIELO RASO FALSO EN MADERA LISTÓN		m2	\$ 40.296,00		
	CIELO RASO FALSO EN MADERA MEDIANO TRIPLEX		m2	\$ 88.986,00		
	CIELO RASO FALSO EN MADERA BUENO PINO		m2	\$ 114.743,00		
	CIELO RASO FALSO DRY WALL		m2	\$ 59.199,00		
	CIELO RASO EN MARMOLINA		m2	\$ 26.774,00		
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES					\$ 1.472.586,36
	AFINADO DE PISO MORTERO E=4 CM	53,07	m2	\$ 27.748,00	\$ 1.472.586,36	
	IMPERMEABILIZACION PISOS (BAÑOS,COCINA,PATIOS, TERRAZAS)		m2	\$ 34.906,00		
	PISO CERÁMICO COCINA, BAÑO (SENCILLO)		m2	\$ 34.437,00		
	PISO CERÁMICO COCINA, BAÑO (MEDIANO)		m2	\$ 44.739,00		
	PISO CERÁMICO COCINA, BAÑO (BUENO)		m2	\$ 54.678,00		
	BOQUILLA PARA CERÁMICA		m	\$ 3.434,00		
	PISO PORCELANATO BRILLANTE		m2	\$ 80.858,00		
	PISO TABLÓN DE CEMENTO (BALDOSA INSTITUCIONAL GRANO MARMOL)		m2	\$ 83.336,00		
	GRAVILLA MEDIA CAÑA		m	\$ 12.287,00		
	POYO DUCHA		m	\$ 28.192,00		
	PISO TABLETA DE GRESS		m2	\$ 52.100,00		
	PISO VINILO 1,6 MM (VINISOL)		m2	\$ 69.044,00		
	PISO EN GRANITO		m2	\$ 162.557,00		

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
	PISO MARMOL		m2	\$ 209.385,00		
	PULIDA PISO GRANITO / MARMOL		m2	\$ 19.562,00		
	HUELLA ESCALERA PVC 30CM		m	\$ 38.616,00		
	CONTRAHUELLA ESCALERA PVC 20CM		m	\$ 22.904,00		
	ALFOMBRA (ECONÓMICA)		m2	\$ 50.567,00		
	ALFOMBRA (REGULAR)		m2	\$ 69.214,00		
	ALFOMBRA (LUJOSA)		m2	\$ 144.264,00		
	LISTÓN MACHIHEMBRADO (SENCILLO)		m2	\$ 55.033,00		
	LISTÓN MACHIHEMBRADO (MEDIANO)		m2	\$ 95.518,00		
	LISTÓN MACHIHEMBRADO (BUENO)		m2	\$ 123.170,00		
	PISO LAMINADO EN MADERA		m2	\$ 31.674,00		
	GUARDEESCOBA CERAMICA (SENCILLO)ZÓCALO		m	\$ 5.516,00		
	GUARDEESCOBA CERAMICA (MEDIANO)		m	\$ 11.516,00		
	GUARDEESCOBA CERAMICA (BUENO)		m	\$ 15.810,00		
	GUARDAESCOBA EN MADERA		m	\$ 41.896,00		
	GUARDAESCOBA PLÁSTICO		m	\$ 11.321,00		
	CERÁMICA MUROS (SENCILLO)		m2	\$ 29.326,00		
	CERÁMICA MUROS (MEDIANO)		m2	\$ 43.866,00		
	CERÁMICA MUROS (BUENO)		m2	\$ 55.245,00		

11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES					\$ 0,00
	SANITARIO (SENCILLO)		un	\$ 158.248,00		
	SANITARIO (MEDIANO)		un	\$ 345.309,00		
	SANITARIO (BUENO)		un	\$ 586.710,00		
	INSTALACIÓN APARATO SANITARIO		un	\$ 56.415,00		
	LAVAMANOS (SENCILLO)		un	\$ 61.124,00		
	LAVAMANOS (MEDIANO) INCLUYE GRIFERÍA		un	\$ 158.477,00		
	LAVAMANOS (BUENO) INCLUYE GRIFERÍA		un	\$ 292.825,00		
	ACCESORIOS INCRUSTACIONES BAÑOS (SENCILLO)		JG	\$ 72.199,00		
	ACCESORIOS INCRUSTACIONES BAÑOS (MEDIANO)		JG	\$ 134.682,00		
	ACCESORIOS INCRUSTACIONES BAÑOS (BUENO)		JG	\$ 217.954,00		
	GRIFERÍA LAVAMANOS (SENCILLO)		un	\$ 21.900,00		
	DUCHA (SENCILLO)		un	\$ 60.900,00		
	DUCHA (MEDIANO)		un	\$ 99.900,00		
	DUCHA (BUENO)		un	\$ 199.000,00		
	GRIFERIA LAVAPLATOS (SENCILLO)		un	\$ 41.060,00		
	GRIFERIA LAVAPLATOS (MEDIANO)		un	\$ 139.995,00		
	GRIFERIA LAVAPLATOS (BUENO)		un	\$ 247.905,00		
	LAVADERO		un	\$ 229.900,00		
	COCINA INTEGRAL ESTANDAR (SENCILLO) 1,2 M		un	\$ 564.900,00		
	COCINA INTEGRAL ESTANDAR (MEDIANO) 1,8 M		un	\$ 1.190.900,00		
	LAVAPLATOS EN ACERO (SENCILLO)		un	\$ 120.190,00		
	LAVAPLATOS EN ACERO (MEDIANO)		un	\$ 149.900,00		
	LAVAPLATOS (BUENO)		un	\$ 333.492,00		
	LLAVE MANGUERA		un	\$ 53.866,00		
	TUBO CORTINA DUCHA		m	\$ 34.947,00		
	DIVISION ALUMINIO PLASTICO BAÑO (SENCILLO)		un	\$ 202.650,00		
	DIVISION ALUMINIO VIDRIO BAÑO (MEDIANO)		un	\$ 573.363,00		
	DIVISION VIDRIO TEMPLADO 6 MM BAÑO (BUENO)		m2	\$ 1.016.006,00		

CAPITULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPITULO
	MESON GRANITO		m	\$ 547.185,00		
	MESON MARMOL		m	\$ 613.827,00		
	ESTUFA SOBREPONER		un	\$ 345.900,00		
	ESTUFA INOX		un	\$ 586.962,00		
	ESTUFA CRISTAL		un	\$ 845.247,00		
	HORNO		un	\$ 845.073,00		
	CAMPANA (SENCILLO)		un	\$ 259.900,00		
	CAMPANA (MEDIANO)		un	\$ 274.168,00		
	CALENTADOR		un	\$ 1.291.728,00		
	TANQUE PLÁSTICO 250 LITROS		un	\$ 287.666,00		
	TANQUE PLÁSTICO 500 LITROS		un	\$ 374.402,00		
	TANQUE PLÁSTICO 1000 LITROS		un	\$ 681.613,00		
	CITÓFONO		un	\$ 149.000,00		
	ORINAL CON GRIFERÍA		un	\$ 585.842,00		

12,00	CARPINTERÍA EN MADERA					\$ 440.133,00
	HOJA PUERTA 0,75 ENTAMBORADA (SENCILLO)		un	\$ 122.180,00		
	HOJA PUERTA 0,85 ENTAMBORADA (SENCILLO)		un	\$ 151.760,00		
	HOJA PUERTA 0,75 ENTAMBORADA (MEDIANO)	3,00	un	\$ 146.711,00	\$ 440.133,00	
	HOJA PUERTA 0,85 ENTAMBORADA (MEDIANO)		un	\$ 176.623,00		
	HOJA PUERTA 0,75 ENTAMBORADA (SENCILLO) VIP / VIS		un	\$ 203.930,00		
	HOJA PUERTA 0,85 ENTAMBORADA (SENCILLO) VIP / VIS		un	\$ 285.579,00		
	HOJA PUERTA 0,75 MADERA(BUENO)		un	\$ 245.137,00		
	HOJA PUERTA 0,85 MADERA (BUENO)		un	\$ 269.134,00		
	PLANCHÓN 18X4 ORDINARIO		n	\$ 8.128,28		
	CERCO 8X8 ORDINARIO		n	\$ 8.128,28		
	CERCO 8X8 AMARILLO		n	\$ 16.265,86		
	TABLA BURRA 20X2,7 ORDINARIO		n	\$ 5.968,89		
	TABLA BURRA 20X2,7 SAJO		n	\$ 7.036,67		
	TABLA BURRA 20X2,7 AMARILLO		n	\$ 14.461,85		
	VIGA 10X5 SAPÁN		n	\$ 32.532,07		
	VIGA 15X5 SAPÁN		n	\$ 35.694,83		
	VIGA 18X8 SAPÁN		n	\$ 54.220,34		
	DURMIENTE 4X4 ORDINARIO		n	\$ 2.033,10		
	DURMIENTE 4X4 AMARILLO		n	\$ 4.066,21		
	DURMIENTE 4X4 ABARCO		m	\$ 8.824,48		
	GUADUA ROLLIZA		un	\$ 9.434,00		
	VARA DE CORREDOR $\phi = \pm 10$ CM		un	\$ 2.708,00		
	VARA DE CLAVO $\phi = \pm 8$ CM		un	\$ 2.445,67		
	VENTANA EN MADERA FLORMORADO		m2	\$ 95.255,00		
	PASAMANOS MADERA		m	\$ 23.590,00		
	BARANDA EN MADERA		m	\$ 60.172,00		
	CLOSET EN MADERA (ECONÓMICO)		un	\$ 121.837,00		
	CLOSET EN MADERA (MEDIANO)		un	\$ 539.915,00		
	CLOSET EN MADERA (BUENO)		m2	\$ 385.326,00		
	MUEBLE COCINA INF		m	\$ 353.041,00		
	MUEBLE COCINA SUP		m	\$ 392.434,00		
	MUEBLE MADERA		m2	\$ 221.509,00		
	MUEBLE BAÑO		un	\$ 559.044,00		

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
13,00	CARPINTERIA METÁLICA					\$ 257.436,00
	PUERTA EN LAMINA		m2	\$ 216.651,00		
	PUERTA ELÉCTRICA		un	\$ 6.209.232,00		
	REJILLA PISO 0,30		m	\$ 108.504,00		
	MARCO PARA PUERTA		un	\$ 129.672,00		
	PERFIL METÁLICO INC, PLATINA SOLDADURA, TORNILLOS DE ANCLAJE		m	\$ 495.000,00		
	COLUMNA/VIGA EN CERCHA TIPO WARREN		m	\$ 62.513,00		
	INSTALACIÓN MARCO PUERTA		m2	\$ 31.971,00		
	CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA (INC MALLA+ MARCO + TUBO)		m2	\$ 135.655,00		
	REJAS TIPO BANCO / BARANDA		m2	\$ 101.140,00		
	REJAS EN LAMINA		m2	\$ 241.508,00		
	VENTANERÍA EN LÁMINA	1,80	m2	\$ 143.020,00	\$ 257.436,00	
	VENTANERÍA EN ALUMINIO CORREDIZA		m2	\$ 295.846,00		
	CAJILLAS CONTADOR / MEDIDORES		un	\$ 84.787,00		
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS					\$ 124.086,60
	VIDRIO INCOLORO VENTANAS	1,80	m2	\$ 68.937,00	\$ 124.086,60	
	VIDRIO TEMPLADO		m2	\$ 266.106,00		
	ESPEJO EN VIDRIO 4MM		m2	\$ 72.199,00		
15,00	PINTURAS Y ESTUCO					\$ 895.500,84
	ESTUCO Y PINTURA VINILO 3 MANOS		m2	\$ 27.366,00		
	PINTURA VINILO DOS MANOS	110,68	m2	\$ 7.503,00	\$ 830.432,04	
	MARMOLINA SOBRE PAÑETE		m2	\$ 26.774,00		
	GRANIPLAST		m2	\$ 98.212,00		
	ESMALTE SOBRE MADERA LINEAL		m	\$ 4.747,00		
	ESMALTE SOBRE MADERA LLENA		m2	\$ 17.473,00		
	ESMALTE SOBRE LAMINA LINEAL	9,60	m	\$ 6.778,00	\$ 65.068,80	
	ESMALTE SOBRE LAMINA LLENA		m2	\$ 18.880,00		
	LACA PISOS MADERA		m2	\$ 27.991,00		
16,00	CERRAJERIA					\$ 226.629,00
	CERRADURA ENTRADA PRINCIPAL		un	\$ 72.800,00		
	CERRADURA PUERTA PATIO INTERIOR	3,00	un	\$ 40.800,00	\$ 122.400,00	
	CERRADURA PARA PUERTAS TIPO ALCOBA		un	\$ 30.152,00		
	CERRADURAS PARA PUERTAS BAÑOS		un	\$ 28.403,00		
	INSTALACIÓN CERRADURA INTERNA	3,00	un	\$ 34.743,00	\$ 104.229,00	
	INSTALACIÓN CERRADURA EXTERNA		un	\$ 47.345,00		
17,00	OBRAS EXTERIORES					\$ 0,00
	EXCAVACIÓN MANUAL CIMIENTOS (ZANJA)		m3	\$ 23.972,00		
	ANDEN EN CONCRETO		m2	\$ 95.712,00		
	SARDINEL EN CONCRETO IN SITU (BORDILLO)		m	\$ 45.569,00		
	TIERRA NEGRA		m3	\$ 64.636,00		
	PRADIZACIÓN (GRAMA)		m2	\$ 13.383,00		
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 4.096.448,07

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
	ASEO GENERAL	53,07	m2	\$ 4.524,50	\$ 240.115,22	
	HERRAMIENTA Y EQUIPO	1%	%	\$ 32.163.502,69	\$ 321.635,03	
	PLUMA GRUA		mes	\$ 404.119,00		
	RETIRO DE SOBRANTES	3,32	m3	\$ 10.461,00	\$ 34.697,83	
	RESIDENTE		mes	\$ 5.500.000,00		
	MAESTRO	1,00	mes	\$ 3.500.000,00	\$ 3.500.000,00	
	ALMACENISTA		mes	\$ 2.117.162,00		
	AYUDANTE		mes	\$ 1.117.172,00		

PRESUPUESTO DE OBRA POR CAPITULOS			
FUENTE: PUBLICACIÓN CONSTRU DATA ED. 202 - ICCU 2022			
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	SUB - TOTAL CAPÍTULO	En %
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ -	0,00%
2,00	EXCAVACIONES 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 Y CIELORRASOS	\$ 2.267.034,00	96,19%
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	CARPINTERÍA 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	GERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	OBRAS EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 89.700,66	3,81%
COSTOS DIRECTOS		\$ 2.356.734,66	100,00%
COSTO DIRECTO		\$ 122.427,77	
COSTO INDIRECTO	0%	\$ -	
COSTO TOTAL		\$ 122.427,77	

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS					\$ 2.267.034,00
	TEJA DE BARRO (TIPO ESPAÑOLA)	19,25	m2	\$ 56.448,00	\$ 1.086.624,00	
	ENTRAMADO CUBIERTA EN MADERA (SENCILLA)	19,25	m2	\$ 21.024,00	\$ 404.712,00	
	CIELO RASO FALSO EN MADERA LISTÓN	19,25	m2	\$ 40.296,00	\$ 775.698,00	
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 89.700,66
	HERRAMIENTA Y EQUIPO	1%	%	\$ 2.267.034,00	\$ 22.670,34	
	Ayudante	0,06	mes	\$ 1.117.172,00	\$ 67.030,32	

PRESUPUESTO DE OBRA POR CAPITULOS			
FUENTE: PUBLICACIÓN CONSTRUDATA ED. 202 - ICCU 2022			
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	SUB - TOTAL CAPÍTULO	En %
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ 18.287,92	1,77%
2,00	EXCAVACIONES Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 456.422,12	44,11%
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 Y CIELORRASOS	\$ 462.315,00	44,68%
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	CARPINTERÍA 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	OBRAS EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 97.754,31	9,45%
COSTOS DIRECTOS		\$ 1.034.779,35	100,00%
COSTO DIRECTO		\$ 217.390,62	
COSTO INDIRECTO	0%	\$ -	
COSTO TOTAL		\$ 217.390,62	

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
1,00	OBRAS PRELIMINARES					\$ 18.287,92
	LOALIZACIÓN Y REPLANTEO	4,76	m2	\$ 3.842,00	\$ 18.287,92	
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 456.422,12
	PLACA ENTREPISO E=0,10	4,76	m2	\$ 95.887,00	\$ 456.422,12	
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS					\$ 462.315,00
	INPERMEABILIZACION CUBIERTA	4,76	m2	\$ 97.125,00	\$ 462.315,00	
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 97.754,31
	ASEO GENERAL	4,76	m2 /un	\$ 4.524,50	\$ 21.536,62	
	HERRAMIENTA Y EQUIPO	1%	%	\$ 918.737,12	\$ 9.187,37	
	Ayudante	0,06	mes	\$ 1.117.172,00	\$ 67.030,32	

PRESUPUESTO DE OBRA POR CAPITULOS			
FUENTE: PUBLICACIÓN CONSTRUADATA ED. 202 - ICCU 2022			
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	SUB - TOTAL CAPÍTULO	En %
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ -	0,00%
2,00	EXCAVACIONES 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 Y CIELORRASOS	\$ 4.426.899,12	96,83%
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	CARPINTERÍA 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	GERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	OBRAS EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 144.814,47	3,17%
COSTOS DIRECTOS		\$ 4.571.713,59	100,00%
COSTO DIRECTO		\$ 121.620,47	
COSTO INDIRECTO	0%	\$ -	
COSTO TOTAL		\$ 121.620,47	

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS					\$ 4.426.899,12
	TEJA DE BARRO (TIPO ESPAÑOLA)	37,59	m2	\$ 56.448,00	\$ 2.121.880,32	
	ENTRAMADO CUBIERTA EN MADERA (SENCILLA)	37,59	m2	\$ 21.024,00	\$ 790.292,16	
	CIELO RASO FALSO EN MADERA LISTÓN	37,59	m2	\$ 40.296,00	\$ 1.514.726,64	
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 144.814,47
	HERRAMIENTA Y EQUIPO	1%	%	\$ 4.426.899,12	\$ 44.268,99	
	Ayudante	0,09	mes	\$ 1.117.172,00	\$ 100.545,48	

PRESUPUESTO DE OBRA POR CAPITULOS			
FUENTE: PUBLICACIÓN CONSTRUDATA ED. 202 - ICCU 2022			
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	SUB - TOTAL CAPÍTULO	En %
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ -	0,00%
2,00	EXCAVACIONES Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 444.571,33	85,98%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS	\$ -	0,00%
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	CARPINTERÍA 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	OBRAS EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 72.516,35	14,02%
COSTOS DIRECTOS		\$ 517.087,68	100,00%
COSTO DIRECTO		\$ 59.986,97	
COSTO INDIRECTO	0%	\$ -	
COSTO TOTAL		\$ 59.986,97	

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES					\$ 444.571,33
	MURO BLOQUE NO. 4 E= 0,10	6,90	m2	\$ 35.572,00	\$ 245.304,51	
	PAÑETE LISO MUROS (MORTERO 1:5)	6,90	m2	\$ 28.896,00	\$ 199.266,82	
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 72.516,35
	ASEO GENERAL	8,62	m2 /un	\$ 4.524,50	\$ 39.001,19	
	Ayudante	0,03	mes	\$ 1.117.172,00	\$ 33.515,16	

PRESUPUESTO DE OBRA POR CAPITULOS			
FUENTE: PUBLICACIÓN CONSTRUDATA ED. 202 - ICCU 2022			
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	SUB - TOTAL CAPÍTULO	En %
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ -	0,00%
2,00	EXCAVACIONES 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	\$ 1.727.518,00	98,10%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS	\$ -	0,00%
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	CARPINTERÍA 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	OBRAS EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 33.515,16	1,90%
COSTOS DIRECTOS		\$ 1.761.033,16	100,00%
COSTO DIRECTO		\$ 1.761.033,16	
COSTO INDIRECTO	0%	\$ -	
COSTO TOTAL		\$ 1.761.033,16	

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS					\$ 1.727.518,00
	CONEXIÓN TANQUE ELEVADO / SUBTERRANEO	1,00	un	\$ 259.260,00	\$ 259.260,00	
	TANQUE PLÁSTICO 1000 LITROS	2,00	un	\$ 681.613,00	\$ 1.363.226,00	
	FLOTADOR MECÁNICO DE 1/2"	1,00	un	\$ 105.032,00	\$ 105.032,00	
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 33.515,16
	Ayudante	0,03	mes	\$ 1.117.172,00	\$ 33.515,16	

PRESUPUESTO DE OBRA POR CAPITULOS			
FUENTE: PUBLICACIÓN CONSTRUDATA ED. 202 - ICCU 2022			
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	SUB - TOTAL CAPÍTULO	En %
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ -	0,00%
2,00	EXCAVACIONES 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	\$ 738.694,00	95,66%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS	\$ -	0,00%
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	CARPINTERÍA 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	OBRAS EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 33.515,16	4,34%
COSTOS DIRECTOS		\$ 772.209,16	100,00%
COSTO DIRECTO		\$ 772.209,16	
COSTO INDIRECTO	0%	\$ -	
COSTO TOTAL		\$ 772.209,16	

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS					\$ 738.694,00
	CONEXIÓN TANQUE ELEVADO / SUBTERRANEO	1,00	un	\$ 259.260,00	\$ 259.260,00	
	TANQUE PLÁSTICO 500 LITROS	1,00	un	\$ 374.402,00	\$ 374.402,00	
	FLOTADOR MECÁNICO DE 1/2"	1,00	un	\$ 105.032,00	\$ 105.032,00	
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 33.515,16
	Ayudante	0,03	mes	\$ 1.117.172,00	\$ 33.515,16	

PRESUPUESTO DE OBRA POR CAPITULOS			
FUENTE: PUBLICACIÓN CONSTRU DATA ED. 202 - ICCU 2022			
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	SUB - TOTAL CAPÍTULO	En %
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ -	0,00%
2,00	EXCAVACIONES 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	\$ 287.745,00	35,82%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS	\$ 441.203,68	54,93%
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	CARPINTERÍA 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	GERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	OBRAS EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 74.319,81	9,25%
COSTOS DIRECTOS		\$ 803.268,48	100,00%
COSTO DIRECTO		\$ 169.824,20	
COSTO INDIRECTO	0%	\$ -	
COSTO TOTAL		\$ 169.824,20	

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS					\$ 287.745,00
	REFLECTOR LED	1,00	un	\$ 249.900,00	\$ 249.900,00	
	ALAMBRE DESNUDO	5,00	m	\$ 1.995,00	\$ 9.975,00	
	CABLE COBRE AISLADO 12 THW	10,00	m	\$ 2.787,00	\$ 27.870,00	
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS					\$ 441.203,68
	TEJA PLÁSTICA TRASLUCIDA	4,73	m2	\$ 23.892,00	\$ 113.009,16	
	ESTRUCTURA METÁLICA PARA TEJA DE FIBROCEMENTO (ETERNIT)	8,70	m	\$ 37.726,00	\$ 328.194,52	
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 74.319,81
	HERRAMIENTA Y EQUIPO	1%	%	\$ 728.948,68	\$ 7.289,49	
	Ayudante	0,06	mes	\$ 1.117.172,00	\$ 67.030,32	

PRESUPUESTO DE OBRA POR CAPITULOS			
FUENTE: PUBLICACIÓN CONSTRUADATA ED. 202 - ICCU 2022			
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	SUB - TOTAL CAPÍTULO	En %
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ -	0,00%
2,00	EXCAVACIONES 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	\$ 272.607,00	48,47%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS	\$ 251.036,16	44,64%
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	CARPINTERÍA 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	GERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	OBRAS EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 38.751,59	6,89%
COSTOS DIRECTOS		\$ 562.394,75	100,00%
COSTO DIRECTO		\$ 300.745,85	
COSTO INDIRECTO	0%	\$ -	
COSTO TOTAL		\$ 300.745,85	

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS					\$ 272.607,00
	REFLECTOR LED	1,00	un	\$ 249.900,00	\$ 249.900,00	
	ALAMBRE DESNUDO	3,00	m	\$ 1.995,00	\$ 5.985,00	
	CABLE COBRE AISLADO 12 THW	6,00	m	\$ 2.787,00	\$ 16.722,00	
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS					\$ 251.036,16
	TEJA PLÁSTICA TRASLUCIDA	1,87	m2	\$ 23.892,00	\$ 44.678,04	
	ESTRUCTURA METÁLICA PARA TEJA DE FIBROCEMENTO (ETERNIT)	5,47	m	\$ 37.726,00	\$ 206.358,12	
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 38.751,59
	HERRAMIENTA Y EQUIPO	1%	%	\$ 523.643,16	\$ 5.236,43	
	Ayudante	0,03	mes	\$ 1.117.172,00	\$ 33.515,16	

PRESUPUESTO DE OBRA POR CAPITULOS			
FUENTE: PUBLICACIÓN CONSTRU DATA ED. 202 - ICCU 2022			
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	SUB - TOTAL CAPÍTULO	En %
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ -	0,00%
2,00	EXCAVACIONES 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	\$ 272.607,00	46,18%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS	\$ 278.626,89	47,20%
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	CARPINTERÍA 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	GERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	OBRAS EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 39.027,50	6,61%
COSTOS DIRECTOS		\$ 590.261,39	100,00%
COSTO DIRECTO		\$ 264.691,20	
COSTO INDIRECTO	0%	\$ -	
COSTO TOTAL		\$ 264.691,20	

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS					\$ 272.607,00
	REFLECTOR LED	1,00	un	\$ 249.900,00	\$ 249.900,00	
	ALAMBRE DESNUDO	3,00	m	\$ 1.995,00	\$ 5.985,00	
	CABLE COBRE AISLADO 12 THW	6,00	m	\$ 2.787,00	\$ 16.722,00	
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS					\$ 278.626,89
	TEJA PLÁSTICA TRASLUCIDA	2,23	m2	\$ 23.892,00	\$ 53.279,16	
	ESTRUCTURA METÁLICA PARA TEJA DE FIBROCEMENTO (ETERNIT)	5,97	m	\$ 37.726,00	\$ 225.347,73	
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 39.027,50
	HERRAMIENTA Y EQUIPO	1%	%	\$ 551.233,89	\$ 5.512,34	
	Ayudante	0,03	mes	\$ 1.117.172,00	\$ 33.515,16	

PRESUPUESTO DE OBRA POR CAPITULOS			
FUENTE: PUBLICACIÓN CONSTRU DATA ED. 202 - ICCU 2022			
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	SUB - TOTAL CAPÍTULO	En %
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ -	0,00%
2,00	EXCAVACIONES 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	\$ 651.958,00	95,11%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS	\$ -	0,00%
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	CARPINTERÍA 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	OBRAS EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 33.515,16	4,89%
COSTOS DIRECTOS		\$ 685.473,16	100,00%
COSTO DIRECTO		\$ 685.473,16	
COSTO INDIRECTO	0%	\$ -	
COSTO TOTAL		\$ 685.473,16	

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS					\$ 651.958,00
	CONEXIÓN TANQUE ELEVADO / SUBTERRANEO	1,00	un	\$ 259.260,00	\$ 259.260,00	
	TANQUE PLÁSTICO 250 LITROS	1,00	un	\$ 287.666,00	\$ 287.666,00	
	FLOTADOR MECÁNICO DE 1/2"	1,00	un	\$ 105.032,00	\$ 105.032,00	
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 33.515,16
	Ayudante	0,03	mes	\$ 1.117.172,00	\$ 33.515,16	

PRESUPUESTO DE OBRA POR CAPITULOS			
FUENTE: PUBLICACIÓN CONSTRU DATA ED. 202 - ICCU 2022			
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	SUB - TOTAL CAPÍTULO	En %
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ -	0,00%
2,00	EXCAVACIONES Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 1.170.760,28	48,18%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 733.366,18	30,18%
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 Y CIELORRASOS	\$ 389.695,28	16,04%
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	CARPINTERÍA 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	GERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	OBRAS EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 136.163,68	5,60%
COSTOS DIRECTOS		\$ 2.429.985,42	100,00%
COSTO DIRECTO		\$ 238.000,53	
COSTO INDIRECTO	0%	\$ -	
COSTO TOTAL		\$ 238.000,53	

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 1.170.760,28
	PLACA CONTRAPISO E=0,10	10,21	m2	\$ 114.668,00	\$ 1.170.760,28	
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES					\$ 733.366,18
	MURO BLOQUE NO. 4 E= 0,10	7,04	m2	\$ 35.572,00	\$ 250.523,88	
	PAÑETE LISO MUROS (MORTERO 1:5)	7,04	m2	\$ 28.896,00	\$ 203.506,63	
	PAÑETE LISO IMPERMEABILIZADO	7,04	m2	\$ 39.663,00	\$ 279.335,67	
9,00	CUBIERTAS Y CIELORRASOS					\$ 389.695,28
	TEJA ZINC SENCILLA	10,21	m2	\$ 17.144,00	\$ 175.040,24	
	ENTRAMADO CUBIERTA EN MADERA (SENCILLA)	10,21	m2	\$ 21.024,00	\$ 214.655,04	
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 136.163,68
	ASEO GENERAL	10,21	m2 /un	\$ 4.524,50	\$ 46.195,15	
	HERRAMIENTA Y EQUIPO	1%	%	\$ 2.293.821,74	\$ 22.938,22	
	Ayudante	0,06	mes	\$ 1.117.172,00	\$ 67.030,32	

PRESUPUESTO DE OBRA POR CAPITULOS			
FUENTE: PUBLICACIÓN CONSTRUDATA ED. 202 - ICCU 2022			
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	SUB - TOTAL CAPÍTULO	En %
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ -	0,00%
2,00	EXCAVACIONES Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 818.743,60	92,93%
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 Y CIELORRASOS	\$ -	0,00%
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	CARPINTERÍA 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	OBRAS EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 62.245,74	7,07%
COSTOS DIRECTOS		\$ 880.989,34	100,00%
COSTO DIRECTO		\$ 138.738,48	
COSTO INDIRECTO	0%	\$ -	
COSTO TOTAL		\$ 138.738,48	

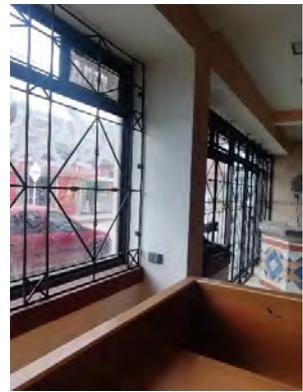
CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES					\$ 818.743,60
	MURO BLOQUE NO. 4 E= 0,10	12,70	m2	\$ 35.572,00	\$ 451.764,40	
	PAÑETE LISO MUROS (MORTERO 1:5)	12,70	m2	\$ 28.896,00	\$ 366.979,20	
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 62.245,74
	ASEO GENERAL	6,35	m2 /un	\$ 4.524,50	\$ 28.730,58	
	Ayudante	0,03	mes	\$ 1.117.172,00	\$ 33.515,16	

PRESUPUESTO DE OBRA POR CAPITULOS			
FUENTE: PUBLICACIÓN CONSTRU DATA ED. 202 - ICCU 2022			
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	SUB - TOTAL CAPÍTULO	En %
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ 658.299,60	7,81%
2,00	EXCAVACIONES Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 7.272.244,56	86,32%
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 Y CIELORRASOS	\$ -	0,00%
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	CARPINTERÍA 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	OBRAS EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 493.726,88	5,86%
COSTOS DIRECTOS		\$ 8.424.271,04	100,00%
COSTO DIRECTO		\$ 132.833,03	
COSTO INDIRECTO	0%	\$ -	
COSTO TOTAL		\$ 132.833,03	

CAPÍTULO	APU	CANTIDAD	UNIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL	TOTAL CAPÍTULO
1,00	OBRAS PRELIMINARES					\$ 658.299,60
	DESCAPOTE	63,42	m2	\$ 6.538,00	\$ 414.639,96	
	LOCALIZACIÓN Y REPLANTEO	63,42	m2	\$ 3.842,00	\$ 243.659,64	
	EXCAVACIÓN MECÁNICA (NIVEL 0,0 A -3,0)		m3	\$ 36.333,00		
	RECEBO COMPACTADO		m3	\$ 108.274,00		
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO					\$ 7.272.244,56
	PLACA CONTRAPISO E=0,10	63,42	m2	\$ 114.668,00	\$ 7.272.244,56	
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 493.726,88
	ASEO GENERAL	63,42	m2 /un	\$ 4.524,50	\$ 286.943,79	
	HERRAMIENTA Y EQUIPO	1%	%	\$ 7.272.244,56	\$ 72.722,45	
	Ayudante	0,12	mes	\$ 1.117.172,00	\$ 134.060,64	

   	REGISTRO FOTOGRAFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	Página 1 de 24

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
Vista general del predio sobre la Carrera 6	Vista general del predio sobre el Corredor férreo
	
Vista general del predio sobre zona verde	C1: Vista sobre la Carrera 6
	
C1: Vista sobre el Corredor férreo	C1: Columna doble en la construcción

   	REGISTRO FOTOGRAFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	Página 2 de 24

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
C1: Conjunto de columnas dobles en la construcción	C1: Muro doble sobre el Corredor férreo
	
C1: Restaurante piso 1	C1: Restaurante piso 1
	
C1: Techos en área de Restaurante	C1: Pisos en área de Restaurante

   	REGISTRO FOTOGRAFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	
Página 3 de 24	

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
C1: Baños piso 1	C1: Área general de baños piso 1
	
C1: Unidad de baño 1 piso 1	C1: Unidad de baño 1 y 2 piso 1
	
C1: Unidad de baño 2 y 3 piso 1	C1: Lavamanos en granito con grifos automatizados

   	REGISTRO FOTOGRÁFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	
Página 4 de 24	

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
C1: Lavamanos en granito con grifos automatizados	C1: Cocina industrial piso 1
	
C1: Cocina industrial piso 1	C1: Cocina industrial piso 1
	
C1: Mesón 1 en acero inoxidable	C1: Mesón 1 en acero inoxidable

   	REGISTRO FOTOGRAFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	
Página 5 de 24	

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103



C1: Mesón 2 en acero inoxidable

C1: Mesón 2 en acero inoxidable



C1: Mesón en granito

C1: Mesón en granito



C1: Zona de lavado piso 1

C1: Lavaplatos en granito

   	REGISTRO FOTOGRAFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	
Página 6 de 24	

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
C1: Lava traperos	C1: Lava traperos
	
C1: Área de cuarto frio piso 1	C1: Área de cuarto frio piso 1
	
C1: Área de cuarto frio piso 1	C1: Mesón en granito sin pulir

   	REGISTRO FOTOGRÁFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	
Página 7 de 24	

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
C1: Escaleras de 1 a 2 piso	C1: Escaleras de 1 a 2 piso
	
C1: Estructura y acabados piso 2	C1: Estructura y acabados piso 2
	
C1: Estructura y acabados piso 2	C1: Oficina piso 2

   	REGISTRO FOTOGRAFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	
Página 8 de 24	

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
C1: Oficina piso 2	C1: Baño 1 piso 2
	
C1: Baño 1 piso 2	C1: Acabados baño 1 piso 2
	
C1: Baño 2 piso 2	C1: Baño 2 piso 2

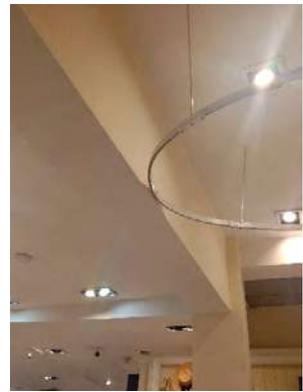
   	REGISTRO FOTOGRAFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	Página 9 de 24

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
C1: Acabados baño 2 piso 2	C1: Altillo piso 2
	
C1: Altillo piso 2	C1: Altillo piso 2
	
C1: Altillo piso 2	C1: Hall piso 2

   	REGISTRO FOTOGRÁFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	Página 10 de 24

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
C2: Vista sobre la Carrera 6	C1: Vista sobre el Corredor férreo
	
C2 (Local Patrimo): Fachada sobre Carrera 6	C2 Puerta de vidrio y reja de seguridad
	
C2 Columnas y vigas de la construcción	C2: Columnas y vigas de la construcción

   	REGISTRO FOTOGRAFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	
Página 11 de 24	

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
C2: Área local Patrimo	C2: Área local Patrimo
	
C2: Área local Patrimo	C2: Bodega de almacén Patrimo
	
C2: Bodega de almacén Patrimo	C2: Baño Patrimo

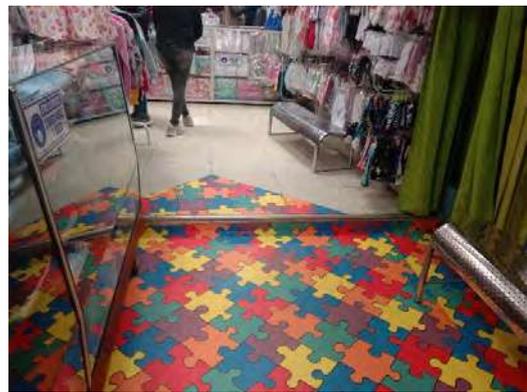
   	REGISTRO FOTOGRAFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	Página 12 de 24

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
C2: Vestieres Patprimo	C2: Nichos Patprimo
	
C2 (L. R. infantil y Ferretería): Fachada sobre Carrera 6	C2 (L. R. infantil y Ferretería): Fachada sobre Carrera 6
	
C2: Local ropa infantil	C2: Columna de la construcción

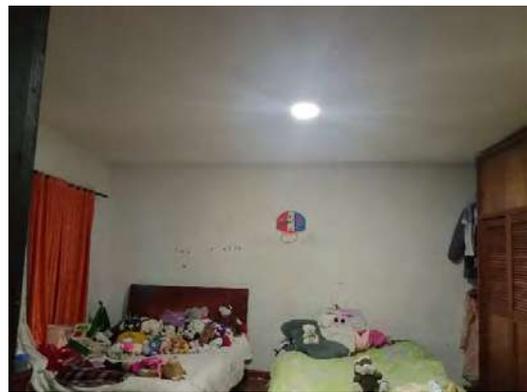
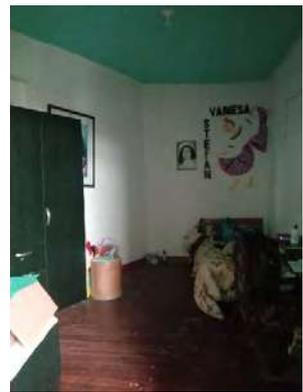
   	REGISTRO FOTOGRAFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	Página 13 de 24

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
C2: Techos de local ropa infantil	C2: Pisos de local ropa infantil
	
C2: Depósito del local	C2: Acceso 1 a vivienda y hall
	
C2: Acceso 2 a vivienda	C2: Sala de la vivienda

   	REGISTRO FOTOGRÁFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	
Página 14 de 24	

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
C2: Sala de la vivienda	C2: Habitación 1
	
C2: Habitación 2	C2: Habitación 3
	
C2: Cocina	C2: Cocina y comedor

   	REGISTRO FOTOGRÁFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	
Página 15 de 24	

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
C2: Baño de la vivienda	C2: Baño de la vivienda
	
C2: Zona de lavado	C2: Zona de lavado
	
C2: Local Ferretería	C2: Techos de local Ferretería

   	REGISTRO FOTOGRAFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	Página 16 de 24

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
C2: Pisos de local Ferrería	C2: Baño de local Ferrería
	
C2: (Local Ropa Mujer): Fachada sobre Carrera 6	C2: Local Ropa Mujer
	
C2: Techos de local ropa mujer	C2: Pisos de local ropa mujer

   	REGISTRO FOTOGRÁFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	Página 17 de 24

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
C2: Acceso a baño y a deposito	C2: baño
	
C2: Deposito de local	C2: Deposito de local
	
C2: (Local venta zapatos): Fachada sobre Carrera 6	C2: Local venta zapatos

   	REGISTRO FOTOGRAFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	
Página 18 de 24	

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
C2: Local venta zapatos	C2: Local venta zapatos
	
C2: Techos de local venta zapatos	C2: Pisos de local venta zapatos
	
C2: Baño de local venta zapatos	C2: Baño de local venta zapatos

   	REGISTRO FOTOGRAFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	
Página 19 de 24	

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
C2: Baño de local venta zapatos	C2: Hall de local venta zapatos
	
C2: Hall de local venta zapatos	C3: Fachada sobre zona verde
	
C3: Acceso a construcción	C3: Casona

   	REGISTRO FOTOGRÁFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	Página 20 de 24

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
C3: Casona	C3: Casona
	
C3: Cuarto de deposito	C3: Cuarto de deposito
	
M1: Cubierta exterior en teja de barro	M1: Cubierta exterior en teja de barro

   	REGISTRO FOTOGRAFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	Página 21 de 24

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
M2: Placa en concreto	M3: Cubierta exterior en teja de barro
	
M3: Cubierta exterior en teja de barro	M3: Cubierta exterior en teja de barro
	
M4: Muro antepecho en bloque	M4: Muro antepecho en bloque

   	REGISTRO FOTOGRAFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	Página 22 de 24

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
M5: Tanque plástico de 2000 Litros	M6: Tanque plástico de 500 Litros
	
M6: Tanque plástico de 500 Litros	M7: Cubierta exterior en lona de poliuretano
	
M8: Cubierta exterior en poliuretano	M9: Cubierta exterior en poliuretano

   	REGISTRO FOTOGRAFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	Página 23 de 24

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
M10: Tanques en fibrocemento de 250 Litros	M10: Tanques en fibrocemento de 250 Litros
	
M11: Enramada, placa de concreto y alberca	M12: Muro en ladrillo recocido
	
M13: Placa en concreto alisado	M13: Placa en concreto alisado

   	REGISTRO FOTOGRAFICO
	FICHA PREDIAL
REGIOTRAM DE OCCIDENTE	
Página 24 de 24	

Fecha	15/05/2022
Predio	PRG-103

	
M13: Placa en concreto alisado	M14: Cuarto frio
	
M14: Cuarto frio	M14: Cuarto frio

ACREDITACIONES

Miembro y Afiliaciones:



Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219

Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia

Tel. Fijo: (+571) 210 73 53

info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com



La Sociedad Colombiana de Ingenieros

DE ACUERDO CON SU ESTATUTO Y REGLAMENTO HA ACEPTADO AL

Ing. Jorge Elicer Gaitán Torres

EN SU CALIDAD DE SOCIO DE NÚMERO


DIANA MARÍA ESPINOSA BULA
Presidente


PIEDAD NIETO PABÓN
Directora Ejecutiva

MIEMBROS DE:

**El suscrito Presidente Ejecutivo de la
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá**



CERTIFICA



Que el ingeniero **JORGE ELIÉCER GAITÁN TORRES.**, es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**, desde el nueve (9) de noviembre de dos mil nueve (2009) y se encuentra registrada con el código de afiliación N° 389.



Que dicha firma ha reportado ante esta entidad la prestación de servicios en la actividad valuatoria. Por esta razón se ha registrado en la Rama de Empresas de Servicios Inmobiliarios y se ha inscrito en el Capítulo de Avalúos y en el Registro de Avaluadores RAC, de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.



Se expide el presente certificado el primero (01) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Atentamente,



ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA
Presidente Ejecutivo



Vigencia: Treinta (30) días a partir de la fecha de expedición.



Elaboró: A.D.T.





PIN de Validación: baee0b2d



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JORGE ELIECER GAITAN TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79548029, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79548029.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE ELIECER GAITAN TORRES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: baee0b2d



<https://www.raa.org.co>



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bae0b2d



<https://www.raa.org.co>



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CRA 13 29-41, MZ 1 OF 219.

Teléfono: 3104772561

Correo Electrónico: info@jorgegaitanconsultoria.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Sistemas de Información Geográfica - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE ELIECER GAITAN TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79548029.

El(la) señor(a) JORGE ELIECER GAITAN TORRES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bae0b2d



PIN de Validación: baee0b2d



<https://www.raa.org.co>



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b5460ab6



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LENIN VLADIMIR VELA CASTRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80226932, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-80226932.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LENIN VLADIMIR VELA CASTRO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5460ab6



<https://www.raa.org.co>



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5460ab6



<https://www.raa.org.co>



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: AK 86 75A 85 AP 310
Teléfono: 3115991205
Correo Electrónico: vladimirvela@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.



PIN de Validación: b5460ab6



<https://www.raa.org.co>



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LENIN VLADIMIR VELA CASTRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80226932.

El(la) señor(a) LENIN VLADIMIR VELA CASTRO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b5460ab6

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal