

**EXTENSIÓN DE LA TRONCAL
NQS DEL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO DE BOGOTÁ D.C.
EN EL MUNICIPIO DE SOACHA FASES II Y III
AVALÚO COMERCIAL URBANO
TM-3M-107
No. AVALÚO EIC: 78.**



FICHA PREDIAL:
TM-3M-107

PROPIETARIOS:
UCN SOCIEDAD FIDUCIARIA LIQUIDADA

SOLICITADO POR:
EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S.

REALIZADO POR:
EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

AVALUADOR DESIGNADO:
ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES
BOGOTÁ D.C. 11 DE SEPTIEMBRE DE 2020



CO-SC-CER 596851

CUNDINAMARCA
iREGIÓN
Que Progresa!

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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

TABLA DE CONTENIDO

I.	INFORMACIÓN BÁSICA.	3
II.	TITULACIÓN	6
III.	CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN	7
IV.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	10
V.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO	14
VI.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	15
VII.	COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES	16
VIII.	METODOLOGÍA DEL AVALÚO	18
IX.	AVALÚO COMERCIAL	22



CO-SC-CER 596851

CUNDINAMARCA
iREGIÓN
Que Progresa!

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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO

Empresa Férrea Regional SAS.

1.2. FECHA DE LA VISITA Y COMITÉ DE AVALÚO

Inspección técnica: 21 de mayo de 2020.

Comité de Avalúos EIC: 11 de septiembre de 2020.

1.3. FECHA DEL INFORME

11 de septiembre de 2020.

1.4. TIPO DE INMUEBLE

Fracción de lote de terreno localizado al interior del suelo urbano.

1.5. DIRECCIÓN o NOMBRE

CL 10 3 65 IN 1

1.6. ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA

ABSC. INICIAL: K+181,60 Sur Bogotá

ABSC. FINAL: K+205,20 Sur Bogotá

1.7. UBICACIÓN Y ACCESOS

El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra localizado en zona central del Municipio de Soacha, en el Barrio El Altico, Jurisdicción de la Comuna 6 San Humberto. Concretamente, el inmueble se en zona aledaña al Río Soacha, al sur de la Carrera 4 (A unos 90 metros).



FUENTE: Cartografía IGAC, Google Earth.



CO-SC-CER 596851

CUNDINAMARCA
iREGIÓN
Que Progresa!

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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

1.8. PAÍS
Colombia.

1.9. DEPARTAMENTO
Cundinamarca.

1.10. MUNICIPIO
Soacha.

1.11. COMUNA
Comuna 6 San Humberto.

1.12. SECTOR
Sur-Occidental.

1.13. BARRIO
El Altico.

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

1.15. MARCO NORMATIVO
Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015), Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante las Resoluciones 898 del 19 de agosto de 2014, 1044 del 29 de septiembre de 2014 y 316 del 18 de marzo del 2015 y con fundamentos en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, Ley 1882 de 2018.

1.16. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE
Predio de uso comercial



CO-SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarcaquesa.gov.co

1.17. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Certificado de tradición matricula inmobiliaria número 051-80859 emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, de fecha 28 de marzo de 2020
- Escritura Pública 901 del 22 de mayo de 1998 de la Notaria 24 de Bogotá.
- Concepto de uso del suelo Radicado 20194200083001 del 30 de octubre de 2019 emitido por la Dirección de Espacio Físico y Urbanismo del Municipio de Soacha.
- Ficha y plano predial No. TM-3M-107 de fecha 26 de marzo de 2020.
- Estudio de títulos de fecha 30 de marzo de 2020.

1.18. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

Nota 1: Jorge Eliecer Gaitán Torres, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien inmueble en estudio, así como a la tradición o titularidad de estas, sin embargo, su titularidad está dada por los estudios de títulos desarrollados por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.

Nota 2: Jorge Eliecer Gaitán Torres no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Nota 3: Jorge Eliecer Gaitán Torres no establecerá la legalidad y/o legitimidad de los documentos de soporte tendientes a determinar el lucro cesante que pudiese generarse por efecto de la adquisición del predio.

Nota 4: Jorge Eliecer Gaitán Torres no determinará si las construcciones edificadas al interior del predio objeto de valuación, cumplen con el lleno de los requisitos legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998¹. Igualmente, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien determina que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas, será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia².

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

² "pese a la falta de licencia de las construcciones reconocidas en la indemnización producto de la expropiación administrativa, la Sala estima, que al ser las construcciones tan antiguas (entre 40 y 60 años según avalúo comercial) operó el termino de caducidad para las sanciones por infracciones urbanísticas, el cual se considera de tres (3) años, ya que ni la Ley 9ª de 1989, ni la



CO-SC-CER 596851



II. TITULACIÓN

2.1. PROPIETARIOS

U.C.N. SOCIEDAD FIDUCIARIA LIQUIDADADA en su calidad de vocera del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria Irrevocable FIDEICOMISO EL CIPRES.

2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN

UCN SOCIEDAD FIDUCIARIA EN LIQUIDACIÓN en su calidad de vocera del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria Irrevocable FIDEICOMISO EL CIPRES, lo adquirió a través de una fusión por absorción mediante Escritura Pública 901 del 22 de mayo de 1998 de la Notaria 24 de Bogotá.

2.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA E IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
CL 10 3 65 IN 1	051-80859	257540102000000660176000000000

2.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS

El área objeto de estudio fue determinada en el desarrollo urbanístico como una zona de Cesión Tipo A, sin embargo, esta zona de cesión no ha sido escriturada, ni figura entrega material de la misma en favor del Municipio, como parte de las obligaciones que debía cumplir el constructor y desarrollador de Proyecto.

Ley 388 de 1997 contemplaron un término para que prescriban estas infracciones, por lo que se debe aplicar la norma supletiva, consignada en el artículo 38 del C. C.A que es del siguiente tenor literal: <<Artículo 38. Salvo disposición especial en contrario, la facultad que tienen las autoridades administrativas para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de producido el acto que pueda ocasionarlas.>> lo que hace concluir que al momento de la expropiación no era posible aplicar ningún tipo de sanción a Tubos Moore S.A., siendo justo que la administración reconociera en la indemnización la totalidad de bienes expropiados. Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera Subsección C en descongestión, con Radicación No. 11001-33-31-030-2008-00636-01.



CO - SC-CER 596851



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

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

III. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

NORTE: Transversal 5.
SUR: Carrera 3.
ORIENTE: Calle 10.
OCCIDENTE: Calle 7.

3.2. BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES AL SECTOR

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

3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El inmueble objeto de avalúo hace parte integral del Municipio de Soacha, en el Barrio El Altico, Jurisdicción de la Comuna 6 San Humberto. Sector de uso mixto caracterizado por el uso residencial, representado por la vivienda unifamiliar, bifamiliar mediante casas tradicionales del sector de dos y tres pisos. El uso comercial y de servicios se encuentra localizado sobre los ejes viales del sector y representado principalmente por la venta de artículos de carretera y servicios de asistencia automotriz.

3.4. TIPOS DE EDIFICACIÓN:

El uso residencial está representado por casas tradicionales del sector de dos y tres pisos principalmente. Se cuenta con presencia de algunas unidades multifamiliares con vivienda de seis pisos de altura (apartamentos).

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

3.5. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:

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

- Centro Comercial Mercurio.
- Centro Comercial Unisur.



CO-SC-CER-596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

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

3.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

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

3.7. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

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

AUTOPISTA SUR:

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

CALLE 9:

Vía de la malla vial intermedia, de carácter municipal, que comunica el sector del Altico con la zona céntrica del municipio y luego convertirse en la Vía a Indumil.

3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

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

3.9. TRANSPORTE PÚBLICO

El sector cuenta con servicio de transporte público colectivo y servicio de transporte tradicional sobre el eje vial de la Autopista Sur, se presenta el servicio de transporte masivo Transmilenio hasta el sector denominado San Mateo. Adicionalmente se



CO-SC-CER 596851



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

3.10. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:

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

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

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

3.11. ACTIVIDAD EDIFICADORA:

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



CO-SC-CER 596851

CUNDINAMARCA
iREGIÓN
Que Progresa!

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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

IV. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

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

SECTOR NORMATIVO:

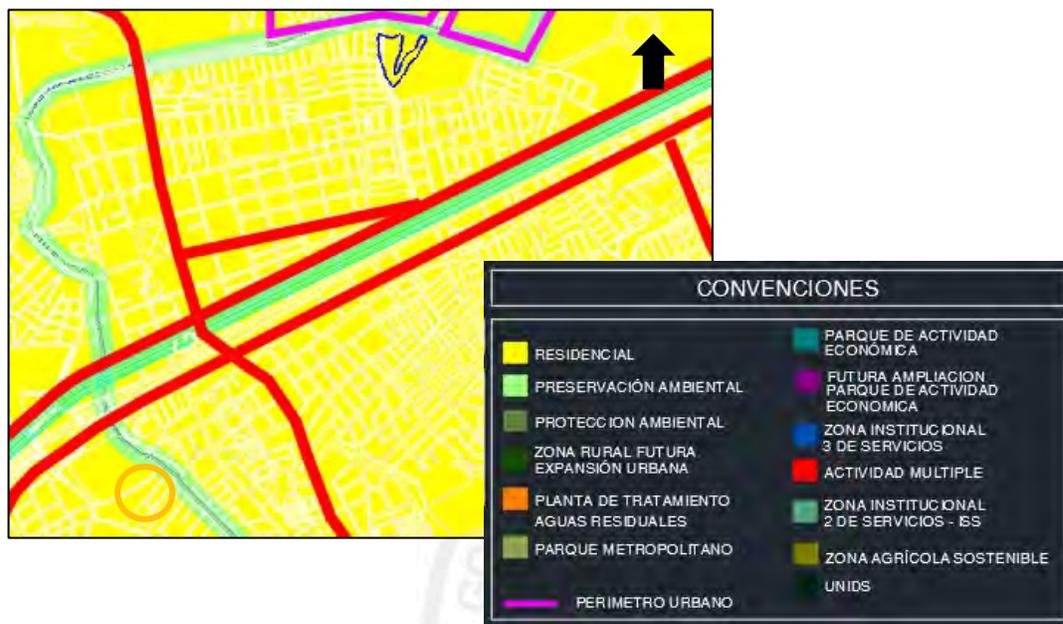
Suroccidental.

ÁREA DE ACTIVIDAD:

Área de Actividad Residencial.

TRATAMIENTO:

Renovación Urbana.



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

Artículo 170. DETERMINACIÓN DE ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS

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



CO-SC-CER 596851



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

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

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

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

ARTÍCULO 292 USOS

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

Principal:

- Vivienda
- Institucional tipo 1
- Comercio tipo 1

Restringidos

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

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

Prohibidos

- Los no mencionados

Artículo 390. Modalidades y áreas de aplicación del tratamiento de Renovación Urbana.

MODALIDAD	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. De redesarrollo	Sectores donde se requiere un nuevo reordenamiento con la sustitución parcial o total de los sistemas generales y del espacio edificado, generando un nuevo espacio urbano (público y privado) mediante proyectos específicos. Comprende las zonas afectadas por la construcción de un elemento de los sistemas generales, que afecta predios privados.



CO - SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

2. De reactivación	Sectores donde se requiere cambiar el espacio edificado mediante la combinación de proyectos específicos y acciones individuales.
--------------------	---

Lo anterior sin perjuicio en lo dispuesto por el Artículo 211 de este Acuerdo.

Artículo 391 Normas generales para el Tratamiento de Renovación Urbana.

391.1 Los programas de Renovación Urbana que se definan durante la vigencia del Plan serán incorporados a este Tratamiento mediante decreto del Alcalde Municipal y su reglamentación específica se adoptará mediante el correspondiente Plan Parcial o mediante ficha específica. 391.2 Las zonas con tratamiento de Renovación por Redesarrollo serán objeto de reglamentación específica mediante un Plan Parcial obligatorio.

391.3 En las zonas con tratamiento de Renovación en la modalidad de Reactivación, la ficha normativa definirá las condiciones en las cuales pueden desarrollarse los proyectos individuales: tamaño mínimo de los predios, incentivos para englobes, índices máximos de construcción y ocupación y demás normas volumétricas.

391.4 Los sectores en los que por efecto de la construcción de un elemento de los sistemas generales se afecte el espacio edificado, se incorporarán al tratamiento de Renovación mediante el acto administrativo que ordene la afectación, la cual señalará sus límites y alternativas de manejo. En estos casos la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL determinará el área que deba adquirir la entidad responsable de la ejecución de la obra, en forma tal que los predios resultantes tengan un tamaño y una forma que permita el desarrollo de nuevas edificaciones en condiciones adecuadas.:

Artículo 392. Bienes de uso y dominio público en las zonas objeto de Renovación.

Los bienes de uso y dominio público existentes en las zonas objeto de Renovación podrán ser sustituidos por otros con características y dimensiones equivalentes o mayores en los correspondientes planes parciales.

Artículo 257. RONDA HIDRÁULICA.

La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico. Se define como distancia mínima treinta (30) mts. Medidos desde la orilla del cauce natural. Aplicable a todos los cuerpos superficiales de agua.



CO - SC-CER 596851



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

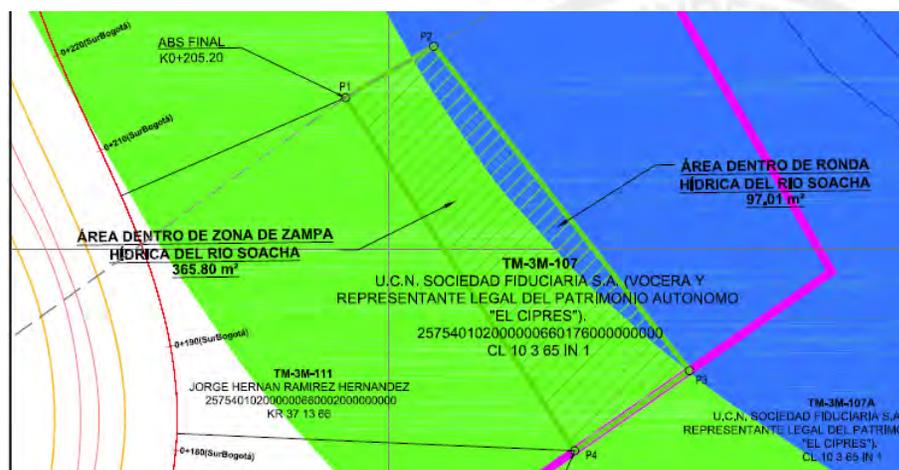
[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

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

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

CONCLUSIÓN NORMATIVA:

De acuerdo con la normatividad vigente, el predio materia de estudio se encuentra al interior del Tratamiento de Renovación Urbana, al interior del Área de Actividad Residencial, encontrándose la totalidad del área requerida al interior de la Ronda Hidráulica y Área de Protección del Río Soacha.



Para el presente avalúo comercial se contó con un concepto de uso del suelo emitido por la Dirección de Espacio Físico y Urbanismo del Municipio de Soacha mediante Radicación No. 20194200083001 del 30 de octubre de 2019.



CO - SC-CER 596851



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

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

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

5.1. CUADRO DE ÁREAS DE TERRENO

ÁREA TOTAL TERRENO	1.192,90 m ²
ÁREA REQUERIDA	462,80 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	730,10 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	462,80 m²

Fuente: Ficha predial TM-3M-107

5.2. LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA

POR EL NORTE: En extensión de nueve metros con ochenta centímetros (9,80 m), con la propiedad de Benjamín Bogotá Cubillos y otros.

POR EL ORIENTE: En extensión de treinta y nueve metros con sesenta (39,60 m), con propiedad de U.C.N. SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

POR EL SUR: En extensión de trece metros con cuarenta y tres centímetros (13,43 m), con propiedad de U.C.N. SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

POR EL OCCIDENTE: En extensión de cuarenta metros con treinta y cinco centímetros (40,35 m), con propiedad de U.C.N. SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Fuente: Ficha predial TM-3M-107

5.3. FORMA GEOMÉTRICA

Polígono regular similar a un rectángulo.

5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

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

5.5. FRENTE SOBRE VÍA PÚBLICA

El area requerida objeto del presente avaluo no cuenta con frente sobre via publica y su ingreso se efectua a traves del predio identificado con el Numero Catastral Nacional 25754102000000660002000000000, inmueble que actualmente es del mismo propietario.

Fuente: Ficha predial TM-3M-107



CO-SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

La fracción de terreno objeto de valoración no presenta ningún tipo de construcción o mejora.

6.1. SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble no cuenta con servicios públicos domiciliarios instalados.



CO-SC-CER 596851

CUNDINAMARCA
iREGIÓN
Que Progresa!

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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

VII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de las propiedades expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

- La localización del predio en estudio, en la zona central del Municipio de Soacha, en el Barrio El Altico, sector suroccidental, Jurisdicción de la Comuna 6 San Humberto.
- El corresponder al sector suroccidental, a un área de actividad mixta, residencial y comercial.
- La apropiada dotación urbanística con que cuenta el sector, con disponibilidad de redes de servicios públicos básicos y complementarios; malla vial local completamente definida y en buen estado. Es de resaltar la baja presencia de zonas verdes y recreativas en el sector.
- La favorable localización espacial del sector suroccidental, en zona céntrica del municipio de Soacha, rodeada de ejes viales arteriales de importancia que permiten una conexión con diferentes puntos del municipio.
- El contar el sector de manera directa para su acceso con la Autopista Sur y la Calle 7 (Diagonal 6), ejes viales del sistema vial del municipio que en general presentan buen estado de mantenimiento y aceptables condiciones de rodamiento.
- La baja actividad edificadora del sector, debido a su nivel de consolidación. Es de resaltar que al interior del municipio de Soacha se presenta una alta oferta de proyectos de vivienda multifamiliar en construcción, destinados a Vivienda de Interés Social.
- El alto nivel de tráfico presente en el sector, lo cual dificulta la movilidad tanto al interior del sector como sobre los sectores aledaños. Es de anotar que en el sector se presenta uno de los pocos cruces vehiculares que conecta el sector Norte del municipio con el sector sur (Intersección de la Calle 7 con la Autopista Sur).
- La norma urbanística que hoy rige para el sector de localización, y en particular al inmueble objeto de estudio, reglamentada mediante el Acuerdo 046 del 27 de diciembre del 2000, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha, que lo clasifica dentro de Área de Actividad Residencial, con tratamiento de Renovación Urbana. Que tanto el predio en mayor extensión como la



CO-SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

fracción de terreno objeto de avalúo, se encuentra al interior de Ronda y Área de Protección del Río Soacha, es decir, se encuentra dentro de suelo de protección.

- Que el predio del cual se desprende la fracción de terreno objeto del presente avalúo comercial no presenta frente sobre vía pública.
- Las actuales condiciones dinámicas del mercado inmobiliario en el Municipio de Soacha y su cercanía a la Ciudad de Bogotá D.C.
- El valuador no determinará si las construcciones edificadas al interior de los predios objeto de valuación, cumplen con el lleno de los requisitos legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien establece que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas (tres años), será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia.
- Se presume la buena fe en la información suministrada por los propietarios, especialmente lo referente a los soportes de las actividades económicas y rentas derivadas del bien inmueble materia de avalúo. De tal manera, el suscrito hace constar que se presume la legalidad de los documentos suministrados e igualmente se presume la buena fe de los propietarios de los inmuebles y no es resorte del Avaluador establecer la legalidad y/o legitimidad de los documentos suministrados.
- Es de anotar, que si bien el predio objeto de estudio fue determinada en el desarrollo urbanístico como una zona de Cesión Tipo A, esta zona de cesión no ha sido escriturada, ni figura entrega material de la misma en favor del Municipio, como parte de las obligaciones que debía cumplir el constructor y desarrollador de Proyecto. En tal medida y dado que jurídicamente se encuentra en cabeza de UCN SOCIEDAD FIDUCIARIA LIQUIDADADA en su calidad de vocera del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria Irrevocable FIDEICOMISO EL CIPRÉS, donde su tasación se efectúa atendiendo sus condiciones físicas actuales, es decir, que corresponde a un inmueble sin urbanizar y será en el proceso de la oferta de compra en donde se ha de precisar su condición de corresponder a un suelo de cesión y/o si es un bien susceptible de ser ofertado.



CO-SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

VIII. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

8.1. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

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

8.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

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



CO-SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

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

8.3. MEMORIA DE CÁLCULOS

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

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

PARA EL VALOR DEL TERRENO

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

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

De tal manera, se consultaron ofertas de predios en suelo rural agropecuario ubicados en Bogotá y la sabana, resultando un total de 34 datos, los cuales se encuentran consignados en la tabla de mercado de predios rurales y presentan un promedio general de \$63.574/m²,



CO-SC-CER 598851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarcaquesa.gov.co

valor que no es asignable en este primer análisis, toda vez que los datos con los que se calcula el valor promedio presentan una alta dispersión (superior al 7.5%). De una depuración de extremos y considerando la tendencia que muestran los datos de la investigación al valor promedio antes anotado y teniendo como referencia una mediana de \$59.715/M² (para los 34 datos), se seleccionaron los datos con valores por m² cercanos a este valor medio, descartando tanto valores altos como bajos, con el fin de disminuir la dispersión y buscar reducir el coeficiente de variación inicialmente mencionado (que superaba el 7.5%). Así las cosas, se hace un análisis para los siguientes datos

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

DATO	TIPO	MUNICIPIO	ÁREA TERRENO METROS	VALOR METRO CUADRADO
55	FINCA	MOSQUERA	70.400,00	\$ 42.259
92	FINCA	TENJO	20.000,00	\$ 42.375
87	LOTE	SOPÓ	31.200,00	\$ 43.269
51	LOTE	FUNZA	43.385,00	\$ 44.548
80	FINCA	TENJO	34.300,00	\$ 45.041
88	LOTE	TABIO	7.974,00	\$ 46.902
106	FINCA	SOPÓ	51.200,00	\$ 48.896
PROMEDIO				\$ 44.756
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$ 2.449
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				5%
LÍMITE INFERIOR				\$ 42.307
LÍMITE SUPERIOR				\$ 47.205

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

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



CO-SC-CER 596851



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

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

8.4. VALORES APROBADOS

De acuerdo con los resultados obtenidos mediante los anteriores métodos, se toma como referencia los valores arrojados mediante el **Método de Comparación o de Mercado** y se adopta como valor para el componente suelo la cifra de **\$47.205/m²** de terreno.



CO-SC-CER 596851

CUNDINAMARCA
iREGIÓN
Que Progresa!

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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

IX. AVALÚO COMERCIAL

9.1 INMUEBLE VALORADO

CL 10 3 65 IN 1. BARRIO EL ALTICO. COMUNA 6 SAN HUMBERTO. SOACHA. SECTOR SUROCCIDENTAL CUNDINAMARCA. COLOMBIA

9.2 FECHA DEL INFORME VALUATORIO

11 de septiembre de 2020.

9.3 CUADRO DE VALUACIÓN (VALOR RAZONABLE)

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	462,80	m ²	\$ 47.205	\$ 21.846.474
AVALÚO TOTAL				\$ 21.846.474

9.4 VALOR EN LETRAS: VEINTIÚN MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO 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.

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.

Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL-79548029

Ley 1673/2013. Corporación Autorregulador Nacional

de Avaluadores - ANA

DR. ELIECER HURTADO OCHOA

Subgerente

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS

DE CUNDINAMARCA

Bogotá D.C., 11 de septiembre de 2020



CO-SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

ANEXOS:

- LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE
- TABLA DE MERCADO RURAL
- PREDIOS CAR RIO BOGOTÁ
- REGISTRO FOTOGRÁFICO



CO-SC-CER 596851

CUNDINAMARCA
iREGIÓN
Que Progresa!

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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

ANEXO LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE

RESOLUCIÓN 898 DE 2014

RESOLUCIÓN 1044 DE 2014

CL 10 3 65 IN 1. BARRIO EL ALTICO. COMUNA 6 SAN HUMBERTO. SOACHA. SECTOR SUROCCIDENTAL CUNDINAMARCA. COLOMBIA

1. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
1.1 Notariado y Registro	\$998.086
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0
1.3 Desconexión de Servicios Públicos	\$0
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento Provisional	\$0
1.5 Impuesto Predial	\$0
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$4.855.901
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0
TOTAL AVALÚO DAÑO EMERGENTE	\$5.853.987
2. LUCRO CESANTE	
2.1 Perdida por utilidad por renta (Arrendamiento)	\$0
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0
TOTAL AVALÚO LUCRO CESANTE	\$0
3. TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$5.853.987

VALOR EN LETRAS: CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE 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., 11 de septiembre de 2020



CO-SC-CER 596851



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

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

1. DAÑO EMERGENTE

1.1. CÁLCULO NOTARIADO Y REGISTRO

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

ESCRITURACIÓN			
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			\$21.846.474
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención en la Fuente (1%)	1	Ver Nota 1	-
Gastos Acto de Compraventa	1	Ver Nota 2	\$86.009
Copias (3 Copias de 50)	150	\$3.800	\$570.000
IVA Gastos actos de compraventa y Copias (19%)	1	19%	\$124.642
Recaudos a terceros		0,0225 SMLMV	\$19.800
¹Total Gastos de Escrituración			\$800.451
REGISTRO			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Registro	1	6,22X1.000	\$135.885
Certificado de Tradición y Libertad	1	\$16.800	\$16.800
Gastos de sistematización 2%		2%	\$2.718
Total Gastos Registro			\$155.403
²Total Gastos Registro correspondiente al propietario			\$77.702
IMPUESTO DE REGISTRO (BENEFICENCIA)			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia) (1%)	1	1%	\$218.465
Costos administrativos (Boleta)	1	\$21.400	\$21.400
Total Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia)			\$239.865
³Total Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia) correspondiente al propietario			\$119.933
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$998.086

Fuente: Cálculos realizados conforme a consultas notariales y tarifas establecidas en la Resolución 6610/2019, Resolución 6713/2019 y Resolución 1299/2020.

Nota 1: No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Artículo 61 parágrafo 3 y Artículo 67 parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El cálculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución IGAC 0898/2014.

Nota 2: El cálculo de Gastos Acto de Compraventa, corresponde a la tarifa establecida para Actuaciones Notariales - Actos con cuantía (Art. 2 literal b. Resolución 1299 de 2020): 1. Para cuantías iguales o

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

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

³ Artículo 187. Ley 1607/2012 "Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones".



CO-SC-CER 596851



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

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

inferiores a \$176.800 se establece un monto de \$21.000. 2. A las sumas que exceden el valor antes señalado (es decir, valor comercial del inmueble menos \$176.800), se le aplica la tarifa única del 3 x 1000. El Gasto Acto de Compraventa corresponde a la sumatoria de los numerales 1 y 2.

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

Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición a otro lugar.

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

1.3. CÁLCULOS GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS

Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble objeto de adquisición.

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

1.4. CÁLCULOS ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL

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

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

1.5. IMPUESTO PREDIAL

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

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

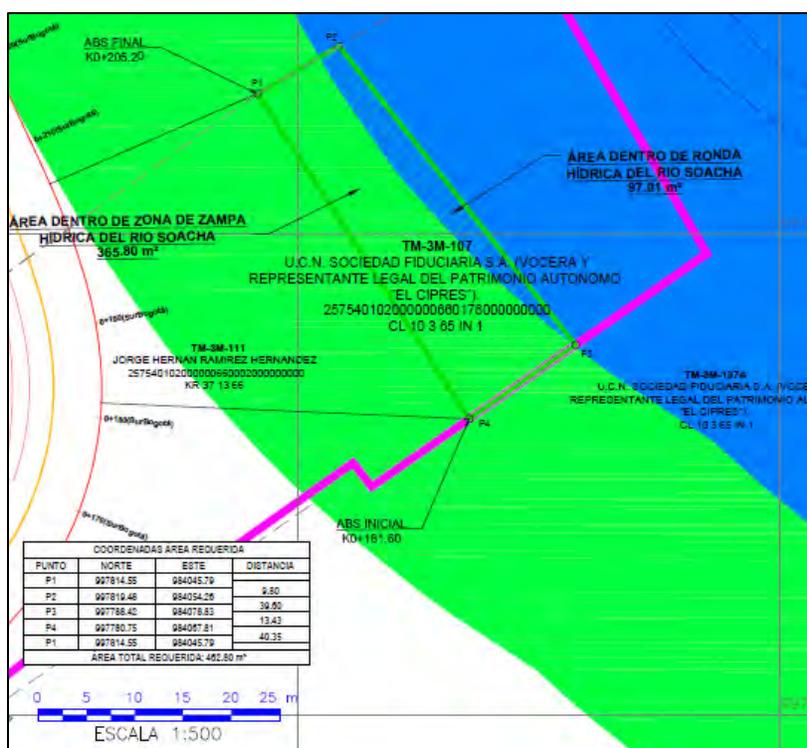
1.6. ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES

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

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

Elemento que deberá ser atendido entre los siguientes vértices:

En la sección entre los puntos P3 y P4 en longitud de 13,43 metros.



Fuente: Plano predial No. TM-3M-107

En conclusión, la sección que deberá ser objeto de análisis es de 13,43 metros lineales, para este fin se hace necesario por efecto de la intervención del proyecto, adecuar un cerramiento en malla eslabonada con Long = 13,43 m y alto = 2,50 m (área: 33,57 m²).



CO-SC-CER 596851



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

f/EiCundinamarca @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

Así las cosas, se tiene:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
CERRAMIENTO	CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA CON LONG = 13,43 M Y ALTO = 2,50 M	33,57	m ²	\$ 144.650	\$ 4.855.901
TOTAL GASTOS ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES					\$ 4.855.901

Fuente: Presupuesto de obra área remanente TM-3M-107

1.7. PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS

Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos.

Nota: De conformidad con el oficio de Referencia: “Lineamientos para la elaboración de las indemnizaciones de perjuicios derivados de la terminación de contratos e impuesto predial – Avalúos – Proyecto Extensión de la Troncal NQS del Sistema Integrado de Transporte Masivo de Bogotá D.C. en el municipio de Soacha fases II y III”, de fecha 03 de diciembre de 2019 con N° de Radicado 500 EFR, este ítem será incluido en la liquidación de los factores económicos de la “Relocalización de arrendatarios” de la unidad social en caso de aplicar.

2. LUCRO CESANTE

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

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

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

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.

TABLA DE MERCADO PREDIOS RURALES EN BOGOTÁ Y LA SABANA

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

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

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

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

LISTADO DE COMPRAS RONDA RIO BOGOTA RURAL

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

LISTADO DE COMPRAS RONDA RIO BOGOTA RURAL

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

PRESUPUESTO DE OBRA POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 3.813.103,50	T -83 C - 193
1,05	CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA INC TUBO Y PLATINA	33,57	m2	\$ 112.533,44	\$ 92.489,58	\$ 20.043,86	\$ 3.777.747,58		229
1,21	REPLANTEO	13,43	m2/m	\$ 2.633,00	\$ 2.267,00	\$ 366,00	\$ 35.355,92		149
15	PINTURAS Y ESTUCCO							\$ 928.949,04	
15,02	ANTICORROSIVO SOBRE LAMINA LLENA	33,57	m2	\$ 12.839,00	\$ 2.816,00	\$ 10.023,00	\$ 431.005,23		181
15,04	ESMALTE SOBRE LAMINA LLENA	33,57	m2	\$ 14.833,00	\$ 4.810,00	\$ 10.023,00	\$ 497.943,81		181
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 113.840,97	
18,02	ASEO GENERAL	13,43	m2	\$ 8.477,88	\$ -	\$ 8.477,88	\$ 113.840,97		227

PRESUPUESTO DE OBRA POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 3.813.103,50	78,53%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ -	0,00%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 928.949,04	19,13%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 113.840,97	2,34%
Valor total costo directo		\$ 4.855.893,52	100,00%
Valor costo directo		\$ 144.649,79	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 144.649,79	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO (REDONDEADO)		\$ 144.650,00	



Acceso



Vista general desde la Calle 10.



Vista general interna.



Vista general interna



Vista general interna



Vista general interna



CO - SC-CER 596851

CUNDINAMARCA
iREGIÓN
Que Progresa!

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

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