

**PROYECTO REGIOTRAM DE OCCIDENTE**

**AVALÚO COMERCIAL**

**PRGA1-107**

**No. AVALÚO EIC: 009-2024**



**FICHA PREDIAL:**

**PRGA1-107**

**SOLICITADO POR:**

**EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S.**

**REALIZADO POR:**

**EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA**

**BOGOTÁ D.C. 26 FEBRERO DE 2024**



**Gobernación de  
Cundinamarca**

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  
@CundiGov @CundinamarcaGov  
[www.cundinamarca.gov.co](http://www.cundinamarca.gov.co)

## TABLA DE CONTENIDO

I.	INFORMACIÓN BÁSICA.	3
II.	TITULACIÓN	7
III.	CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN	9
IV.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	12
V.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO	15
VI.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	17
VII.	COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES	20
VIII.	METODOLOGÍA DEL AVALÚO	22
IX.	AVALÚO COMERCIAL	26



Gobernación de  
**Cundinamarca**

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  
 /CundiGov  @CundinamarcaGov  
[www.cundinamarca.gov.co](http://www.cundinamarca.gov.co)

**I. INFORMACIÓN BÁSICA.**

**1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO**

Empresa Férrea Regional SAS.

**1.2. FECHA DE LA VISITA Y COMITÉ DE AVALÚO**

Primera Inspección técnica: El 18 de enero de 2024 se realizó inspección exterior debido a que el propietario u ocupante no permitió el acceso al predio.

Segunda inspección técnica: 9 de abril de 2024. Sin lograr acceso

**NOTA:** El 18 de enero de 2024 se acudió al predio, pero no fue posible el ingreso a pesar que se hicieron varios llamados a la puerta sin obtener respuesta.

El día 9 de abril de 2024 a las 9:00 a.m. se acudió nuevamente al predio por petición de la EFR, en atención al llamado de la señora Patricia Rojas. Pero después de varios llamados a puerta, tampoco se obtuvo respuesta. Minutos después de hacer presencia los técnicos de EIC, se presenta personal de la Policía Nacional, quienes acudieron por petición señor Luis Alberto Rojas. Acciones que tampoco permitieron que se lograra el acceso al bien inmueble objeto de estudio.

En consecuencia y por instrucción de la Empresa Férrea Regional S.A.S (correo electrónico del 10 de abril de 2024), el presente avalúo se realiza con base en la información de la ficha predial PRGA1-107, la cual también fue desarrollada con información secundaria ante la imposibilidad de acceso a la propiedad. Por lo tanto, el documento técnico inicialmente entregado y aprobado no presenta mutaciones en las fechas ni el resultado del avalúo.

Fecha de elaboración de ficha predial: 15 de enero de 2024

Fecha de aprobación de ficha predial: 15 de febrero de 2024.

Comité de Avalúos EIC: 26 de febrero de 2024.

**1.3. FECHA DEL INFORME**

26 de febrero de 2024.

**1.4. TIPO DE INMUEBLE**

Lote de terreno y la edificación y mejoras sobre este desarrolladas, localizado al interior del área urbana del Municipio de Madrid – Cundinamarca.



**Gobernación de  
Cundinamarca**

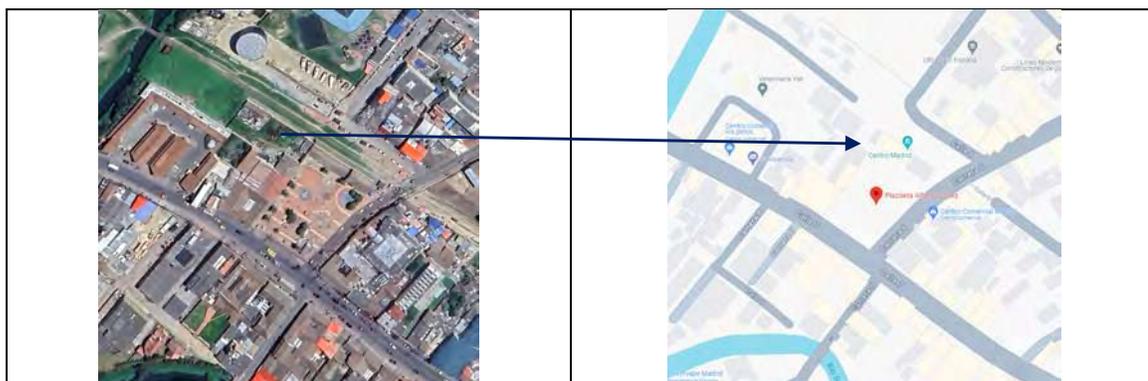
Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3. Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541  
@CundiGov @CundinamarcaGov  
www.cundinamarca.gov.co

**1.5. DIRECCIÓN o NOMBRE**

LOTE DE TERRENO.

**1.6. UBICACIÓN Y ACCESOS**

El predio objeto del presente avalúo se encuentra localizada en zona urbana del municipio de Madrid – Departamento de Cundinamarca, al interior de la pieza urbana Centro Histórico. Concretamente, el predio objeto de análisis, se localiza al costado occidental de la plazoleta Alfonso López, al sur de la antigua estación del tren, distante 57 metros aproximados al norte de la Calle 7.



FUENTE: Google Earth y Google maps.

**1.7. PAÍS**

Colombia.

**1.8. DEPARTAMENTO**

Cundinamarca.

**1.9. MUNICIPIO**

Madrid.

**1.10. BARRIO**

Sector 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, 316 del 18 de Marzo del 2015 y la Circular



**Gobernación de Cundinamarca**

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  
 @CundiGov @CundinamarcaGov  
 www.cundinamarca.gov.co

Externa 1000 del 14 de mayo de 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, 316 del 18 de marzo del 2015 y la Circular Externa del 14 de mayo de 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 uso residencial.

**1.14. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO**

- Ficha y plano predial No. PRGA1-107 de fecha 15 de enero de 2024.
- Estudio de títulos ficha predial PRGA1-107, elaborado por la Empresa Férrea Regional, con fecha noviembre de 2023.
- Copia consulta VUR del predio con matrícula inmobiliaria No. 50C-1520845 de fecha 16 de febrero de 2024.

**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.

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, y con fundamento en la Circular Externa No. 1000 del 14 de mayo de 2015 del IGAC., no es responsable de determinar la existencia o no del daño o el lucro cesante



Gobernación de  
**Cundinamarca**

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  
@CundiGov @CundinamarcaGov  
www.cundinamarca.gov.co

y su actividad se limita a estimar el monto para indemnizar estos, con base en la información aportada por la Empresa Férrea Regional SAS.

Nota 5: 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 1998<sup>1</sup>. Igualmente, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien determina que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas, será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Artículo 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.

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



Gobernación de  
**Cundinamarca**

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  
@CundiGov @CundinamarcaGov  
www.cundinamarca.gov.co

**II. TITULACIÓN****2.1. PROPIETARIOS**

MARÍA ERNESTINA ACERO DE ROJAS

**Fuente:** Estudio de títulos ficha predial PRGA1-107, elaborado por la Empresa Férrea Regional, con fecha noviembre 2023.

**2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN**

MARÍA ERNESTINA ACERO DE ROJAS, identificada con C.C. 20.521.213, adquirió el predio por compraventa a EMPRESA COLOMBIANA DE VÍAS FÉRREAS mediante Escritura Pública No. 2559 de 29 de diciembre de 2000, otorgada en la Notaría 15 de Bogotá, acto que se encuentra registrado en la anotación 1 del Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1520845 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro.

Fuente: Estudio de títulos ficha predial PRGA1-107, elaborado por la Empresa Férrea Regional de fecha noviembre de 2023.

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

DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
LOTE DE TERRENO	50C-1520845	254300102000000280091000000000

**2.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS**

- Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.
- De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 050C-1520845 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – zona centro se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente recae el siguiente gravamen y limitación al dominio:

1. ANOTACION 6: HIPOTECA, constituida mediante escritura pública 2291 de 10 de junio de 2021 de la Notaria 20 de Bogotá, constituida por ACERO DE ROJAS MARIA ERNESTINA en favor de AMANTHA LUCIA DHIVAMS SIDNK CORTES.



Gobernación de  
**Cundinamarca**

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  
@CundiGov @CundinamarcaGov  
www.cundinamarca.gov.co

2. ANOTACION N. 7 EMBARGO DE SUCESION – PROCESO 2023-339 JUZGADO 13 DE FAMILIA DE BOGOTA. Instaurada por MARLENE ROJAS ACERO



**Gobernación de  
Cundinamarca**

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  
📍/CundiGov 📧@CundinamarcaGov  
[www.cundinamarca.gov.co](http://www.cundinamarca.gov.co)

**III. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**



El sector localización es el centro tradicional del municipio en donde predominan las actividades comerciales.

**3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

**NORTE:** Calle 8.  
**SUR:** Río Subachoque.  
**ORIENTE:** Carrera 2ª.  
**OCCIDENTE:** Carrera 10.

**3.2. BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES AL SECTOR**

**NORTE:** Barrio El Alcaparro.  
**SUR:** Urbanización El Edén



**Gobernación de Cundinamarca**

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  
 @CundiGov @CundinamarcaGov  
 www.cundinamarca.gov.co

**ORIENTE:** Urbanización El Porvenir.  
**OCIDENTE:** Urbanización Alameda del Río y barrio Lorena.

### 3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El sector de localización se caracteriza el predominio de actividades comerciales y de servicios de influencia urbana, desarrolladas sobre los principales ejes viales del sector, como la calle 7, la carrera 6 y entorno a la plazoleta Alfonso López. Al interior se observa usos de vivienda de estrato socioeconómico medio bajo.

Debido a que se trata del centro tradicional del municipio existen inmuebles de tipo institucional del orden municipal y nacional.

### 3.4. TIPOS DE EDIFICACIÓN:

El sector se desarrolla principalmente por edificaciones de uso de uno hasta tres pisos con espacios adecuados para las actividades comerciales y de servicios.

### 3.5. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:

Al interior del sector de localización y entorno se presentan las siguientes edificaciones de alta relevancia entre las que se cuentan las siguientes:

- Plazoleta Alfonso López.
- Antigua estación del tren.
- Centro comercial Los Pinos.
- Biblioteca pública de Madrid.
- Instalaciones empresa de acueducto de Madrid.

### 3.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

En el sector predomina el estrato socioeconómico medio bajo definido únicamente a los predios con uso residencial, según lo determinado por la Ley 142 de 1994.

### 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 regional. Las vías de acceso se describen a continuación:

Calle 7ª, vía urbana arterial, tiene disposición oriente – occidente, circulación bidireccional, cuenta con una calzada de dos carriles, ancho aproximado de 18 metros, está pavimentada en asfalto.

Carrera 6 Este, vía de influencia zonal, tiene disposición sur – norte, circulación bidireccional, cuenta con una calzada de dos carriles, ancho aproximado de 12 metros,



Gobernación de  
**Cundinamarca**

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  
@CundiGov @CundinamarcaGov  
www.cundinamarca.gov.co

está pavimentada en asfalto. Esta vía conecta la Calle 7 con la calle 15 y la variante de Madrid.

Estado de conservación

Las vías se encuentran pavimentadas y presentan un aceptable estado de conservación.

### **3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR**

El sector presenta topografía plana.

### **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 a nivel urbano e intermunicipal conectando el Municipio de Madrid con los municipios aledaños de Mosquera y Facatativá, 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 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 buen estado de conservación.

Respecto de zonas verdes de carácter público, su disponibilidad al interior del sector es escasa.

### **3.11. ACTIVIDAD EDIFICADORA:**

Sector con actividad edificadora baja.



Gobernación de  
**Cundinamarca**

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  
@CundiGov @CundinamarcaGov  
www.cundinamarca.gov.co

**IV. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

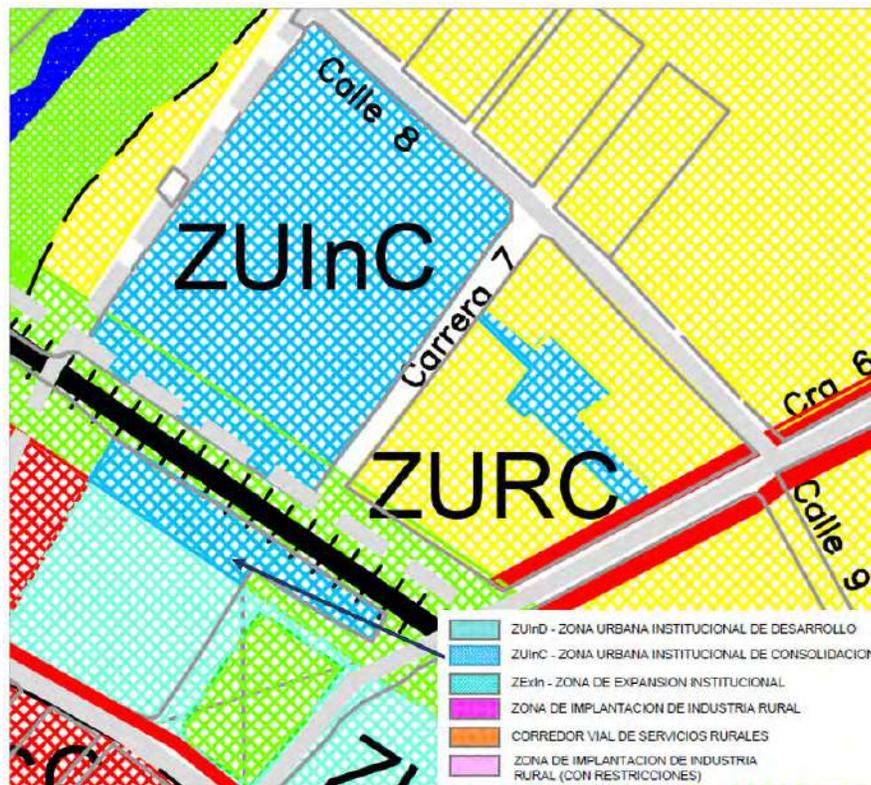
**NORMAS VIGENTES**

Acuerdo No. 017 de noviembre 3 del año 2006 “Por el cual se revisa y ajusta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Madrid”.

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

CLASE DE SUELO: Urbano.

USOS DEL SUELO: Zona Urbana Institucional de Consolidación.



FUENTE: Mapa 04, Usos del Suelo Urban PBOT Madrid.

**ARTÍCULO 34: EL ARTÍCULO 64 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: Artículo 64. Características de las zonas homogéneas.**

(...)

**4. Zona Urbana Institucional De Consolidación (ZUInc)**

*Se refiere a aquellas zonas en las cuales se han conservado desarrollos institucionales.*

(...)

**ARTÍCULO 37: EL ARTÍCULO 68 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: Artículo 68.**



**Gobernación de Cundinamarca**

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  
 @CundiGov @CundinamarcaGov  
 www.cundinamarca.gov.co

**Reglamentación de Usos por Zona Homogénea**

(...)

**4. ZONA URBANA INSTITUCIONAL DE CONSOLIDACION (ZUInc)**

<b>Usos</b>	<i>Uso Principal</i>	<i>GRUPO: B, C, D, F</i>
	<i>Uso Compatible</i>	<i>GRUPO: M</i>
	<i>Uso condicionado</i>	<i>GRUPO: G, H</i>
	<i>Uso Prohibido</i>	<i>Todos Los demás</i>

<b>Edificabilidad</b>	<i>Índice Ocupación máxima sobre área Neta:</i>		<i>0.70</i>
	<i>Aislamientos mínimos</i>	<i>Anterior (antejardín)</i>	<i>Se deben preservar en caso de ser predominantes</i>
		<i>Posterior</i>	<i>3 ml hasta 3 pisos</i>
			<i>5 ml para 4 y 5 pisos</i>
	<i>Lateral y/o entre edificaciones</i>		<i>5 ml para nuevos desarrollos</i>
	<i>Voladizos máximos</i>		<i>0.80 ml para distancias entre edificaciones superiores a 6.00 ML</i>
<i>Altura máxima</i>		<i>De acuerdo a lo determinado en el plano de Alturas, plano 05 que hace parte integral del presente Acuerdo.</i>	

<b>Otros</b>	<i>Estacionamientos mínimos</i>	<i>Institucional</i>
		<i>1 x 200 M<sup>2</sup> de área o fracción de área construida.</i>
	<i>Cerramientos</i>	<i>Anterior deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70%</i>
		<i>Lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 MI</i>

<b>Cesiones</b>	<i>Publicas Tipo A mínimas</i>	<i>No se exigen</i>
-----------------	--------------------------------	---------------------



**Gobernación de Cundinamarca**

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  
 @CundiGov @CundinamarcaGov  
 www.cundinamarca.gov.co

<p><i>Comunales Privadas</i></p> <p><i>Tipo B mínimas</i></p>	<p><i>En desarrollos institucionales: 15 M<sup>2</sup> por cada 160.00M<sup>2</sup> de área construida.</i></p>
---	---

*Nota 1: En los casos donde el 60% de las construcciones, por costado de manzana no hayan previsto antejardín, deberá presentarse solución de empate hasta el paramento de las construcciones existentes, para los demás casos se exige antejardín de 3.50 ml.*

**CLASIFICACIÓN DE USOS**

<b>GRUPO</b>	<b>USO</b>
A	Vivienda.
B	Dotacional educación.
C	Dotacional salud.
D	Bienestar social.
E	Dotacional culto.
F	Deporte y recreación.
G	Comunicaciones.
K	Recintos feriales.
O	Empresariales.
P	Personales.
R	Venta de bienes y servicios complementarios.

**CONCLUSIÓN NORMATIVA:**

De acuerdo con la normatividad vigente, expuesta anteriormente, el predio y la faja de suelo materia de estudio se encuentra al interior del Suelo Urbano del municipio de Madrid, Tratamiento de consolidación, zona de actividad Institucional.



**Gobernación de Cundinamarca**

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  
 @CundiGov @CundinamarcaGov  
 www.cundinamarca.gov.co

**V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO**

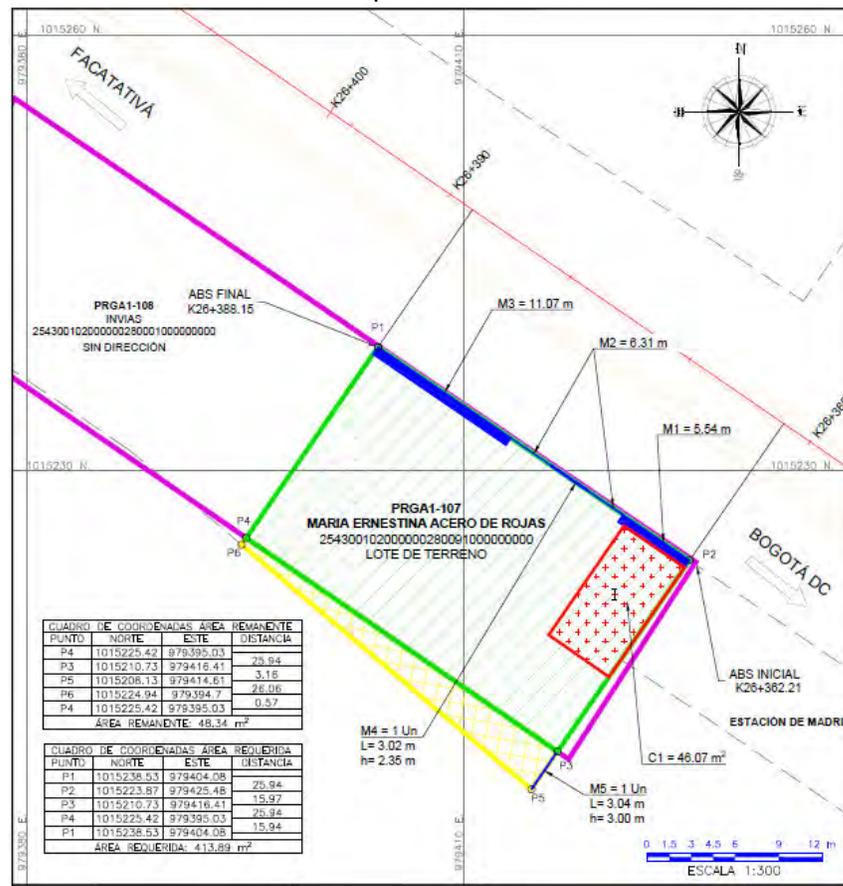
**5.1. CUADRO DE ÁREAS DE TERRENO**

ÁREA TOTAL TERRENO	462,23 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA	413,89 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE	48,34 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA	<b>462,23 m<sup>2</sup></b>

Fuente: Ficha predial PRGA1-107. Documento que contiene la nota relacionada con la condición del área requerida.

**5.2. LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA**

Ver Ficha Predial PRGA1-107. Área Requerida en Color Verde



FUENTE: Plano Predial PRGA1-107.



**Gobernación de Cundinamarca**

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  
 @CundiGov @CundinamarcaGov www.cundinamarca.gov.co



**5.3. FORMA GEOMÉTRICA**

Polígono irregular, se asemeja a un rectángulo.

**5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE**

Predio con topografía plana, pendiente inferior al 3%.

**5.5. FRENTE SOBRE VÍA PÚBLICA**

El predio objeto de adquisición tiene frente sobre el costado occidental de la Plazoleta Alfonso López en longitud de 7,69 metros y sobre el costado sur del corredor férreo en longitud de 25,94 metros.

Fuente: Ficha predial PRGA1-107.



**Gobernación de  
Cundinamarca**

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  
@CundiGov @CundinamarcaGov  
www.cundinamarca.gov.co

**VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN**

Sobre el terreno objeto de avalúo se encuentra una construcción de un piso aparentemente destinada a vivienda.

**NOTA:** Por instrucción de la Empresa Férrea Regional S.A.S., el presente avalúo se realiza con base en la información de la ficha predial PRGA1-107, la cual también fue desarrollada con información secundaria ante la imposibilidad de acceso a la propiedad.

**6.1. CUADRO DE ÁREAS CONSTRUCCIONES**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
C1	CONSTRUCCIÓN UN PISO	46,07	m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial PRGA1-107

**6.2. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

**CONSTRUCCIÓN 1**

Construcción de un piso con uso aparente vivienda.

**DISTRIBUCIÓN:** Sin información

**CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN**

Cimentación: Ciclópeo tradicional.

Estructura: Muros de caga.

Entrepiso: No Aplica.

Cubierta: Teja de fibrocemento sobre travesaños en madera.

Fachada: Pañete y pintura.

Puertas exteriores: Puerta sencilla en lamina metálica.

Puertas internas: Sin información.

Acabados pisos: Baldosa cerámica.

Muros: Sin información.

Cielorrasos: Sin información.

Baños: Sin información.

Cocina: Sin información.

**VETUSTEZ:** Se estima una edad aproximada de 30 años.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** De acuerdo con la vista exterior la construcción en apariencia presenta un regular estado de conservación, requiriendo reparaciones.



Gobernación de  
**Cundinamarca**

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  
 @CundiGov @CundinamarcaGov  
 www.cundinamarca.gov.co

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

ÍTEM	ANEXO O MEJORA	CANTIDAD	UNIDAD
M1	MURO MIXTO EN ADOBE Y BLOQUE	5,54	m
M2	MURO EN BLOQUE PINTADO	6,31	m
M3	MURO EN ADOBE	11,07	m
M4	PUERTA DOS ALAS ALTURA 2,35 M	1	Un
M5	PUERTA LÁMINA METÁLICA	1	Un

Fuente: Ficha predial PRGA1-107

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

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LOS ANEXOS O MEJORAS	CANTIDAD	UNID
M1	MURO MIXTO EN ADOBE PAÑETADO Y PINTADO Y BLOQUE PINTADO, CON REMATE SUPERIOR EN TEJA DE BARRO, CON H = 3.00 M Y UN ESPESOR PROMEDIO DE 0.60 M.	5,54	m
M2	MURO BLOQUE PINTADO CON REMATE SUPERIOR EN TEJA DE BARRO, CON H = 2.30 M Y UN ESPESOR PROMEDIO DE 0.15 M.	6,31	m
M3	MURO EN ADOBE, INCLUYE DOS LÍNEAS DE BLOQUE A LA VISTA EN LA PARTE SUPERIOR DEL MURO CON REMATE EN TEJA DE BARRO, DE H = 2.30 M Y UN ESPESOR PROMEDIO DE 0.60 M.	11,07	m
M4	PUERTA A DOS ALAS DE 3.02 M DE LONGITUD Y UNA ALTURA DE 2.35 M, CON ESTRUCTURA EN TUBO METÁLICO DE 2" Y TABLERO EN LÁMINA METÁLICA ACANALADA PINTADA CON REMATE SUPERIOR EN PUNTA DE LANZA HECHA CON DE VARILLA CUADRADA DE ¼".	1	Un
M5	PUERTA CON ESTRUCTURA EN TUBO METÁLICO DE 2" Y TABLERO EN LÁMINA METÁLICA ACANALADA PINTADA CON UNA LONGITUD DE 3.04 M Y UNA ALTURA DE 3.00 M; ANCLADA A DOS COLUMNAS EN CONCRETO REFORZADO CON LAS SIGUIENTES DIMENSIONES: LA PRIMERA DE 0.17 M * 0.17 M * 2.95 M Y LA SEGUNDA DE 0.22 M * 0.22 M * 2.95 M.	1	Un



Gobernación de  
**Cundinamarca**

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  
 @CundiGov @CundinamarcaGov  
 www.cundinamarca.gov.co

**6.5. SERVICIOS PÚBLICOS**

Debido a que no fue posible el ingreso al predio no fue posible comprobar la existencia de acometidas de servicios públicos.



**Gobernación de  
Cundinamarca**

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  
@CundiGov @CundinamarcaGov  
[www.cundinamarca.gov.co](http://www.cundinamarca.gov.co)

**VII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES**

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad 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, dentro del suelo urbano del municipio de Madrid, en el centro tradicional del municipio, haciendo parte de la Pieza Centro Histórico.
- El sector de localización se caracteriza por el predominio de actividades comerciales y de servicios de influencia urbana, desarrollo de vivienda de estrato socioeconómico medio bajo y presencia de inmuebles institucionales del orden municipal y nacional.
- La ubicación particular del predio materia de avalúo, al costado occidente de la Plazoleta Alfonso López, distante 57 metros aproximados al norte de la Calle 7.
- El contar el sector de localización del predio en mayor extensión con redes de servicios públicos básicos, con malla vial local completamente definida y pavimentada.
- La normatividad urbanística que aplica al sector de localización, que según el PBOT lo clasifica de manera general en suelo urbano, dentro de área de actividad institucional con tratamiento de consolidación.
- La cabida del terreno, que se considera normal dentro del sector de localización.
- El contar el predio objeto de avalúo con frente sobre el costado occidental de la Plazoleta Alfonso López en longitud de 7,69 metros y en longitud de 25,95 metros sobre el costado sur del corredor férreo.
- Otras características del terreno como forma irregular y topografía plana con pendiente entre el 0% y el 3%.
- Las especificaciones y acabados de la construcción y las mejoras levantadas sobre el terreno.
- 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



Gobernación de  
**Cundinamarca**

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  
@CundiGov @CundinamarcaGov  
www.cundinamarca.gov.co

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.



**Gobernación de  
Cundinamarca**

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  
@CundiGov @CundinamarcaGov  
[www.cundinamarca.gov.co](http://www.cundinamarca.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, 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.*

**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.



Gobernación de  
**Cundinamarca**

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  
@CundiGov @CundinamarcaGov  
www.cundinamarca.gov.co

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

## 8.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Para la determinación del valor comercial que le correspondan al predio objeto de estudio, se hace uso de una de las técnicas o métodos señalados en la Resolución N° 620 de 2.008.

En consideración a que el bien objeto de avalúo es un lote de terreno urbano, que, no obstante, estar clasificado en área de actividad dotacional, es viable para su valoración acudir al método de comparación o mercado.

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

## 8.3. MEMORIA DE CÁLCULOS

### PARA EL VALOR DEL TERRENO

No se encontraron ofertas de predios clasificados por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial con área de actividad institucional, área de actividad en la que está clasificado el predio objeto de avalúo, condición normativa que restringe los usos que se pueden establecer, no permite destinarlo a vivienda y comercio, entre otros; razón por la que los predios con norma institucional tienen valor por metro cuadrado inferior que los demás predios de su entorno que no tienen estas limitaciones de uso.

Por anterior y debido a la inexistencia de ofertas de predios institucionales, se determina comparar el terreno objeto de avalúo con los valores de terrenos ubicados en sectores residenciales, dado que estos presentan unos de los valores más bajos de terrenos urbanos. No se compara con predios que tienen usos comerciales, a pesar de su ubicación en un sector con predominio con estas actividades, debido a que son los que precisamente presentan los valores terrenos más altos.

Se consultaron ofertas de predios residenciales urbanos de Madrid, los cuales presentan ciertas condiciones de similitud con la zona de ubicación del bien en estudio. De esta investigación se encontraron cuatro datos comparables (ver Tabla Mercado Urbano Residencial Madrid), dichas ofertas fueron sometidas a un proceso de depuración, descontándoles un factor por posible negociación, con el fin de encontrar



Gobernación de  
**Cundinamarca**

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  
@CundiGov @CundinamarcaGov  
www.cundinamarca.gov.co

valores unitarios de terreno. El valor unitario de terreno se calcula para cada dato de oferta restándole al valor depurado el valor correspondiente a la construcción y dividirlo por el área del terreno.

ID.	DIRECCIÓN	AREA TERRENO EN M2	TERRENO VALOR \$/M <sup>2</sup>
1	Plaza Madrid - Calle 1A. #3-21	72,00	\$ 1.697.222
2	Plaza Madrid - Carrera 2. #1Bis -08	72,00	\$ 1.487.500
3	San Francisco - Calle 5a. No. 2-22	400,00	\$ 1.558.000
4	El Edén - Calle 6a No. 2A -35	84,00	\$ 1.613.095
PROMEDIO			\$ 1.588.954
DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 88.611
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			5,58%
LÍMITE INFERIOR			\$ 1.500.343
LÍMITE SUPERIOR			\$ 1.677.566

Los datos analizados arrojan un promedio de valor de terreno de \$1.961.313/m<sup>2</sup>, con un coeficiente de variación del 7,22%, que se encuentra por debajo del máximo permitido por la Resolución 620 de 2008, por consiguiente, teniendo en cuenta la clasificación del predio en área de actividad institucional y sus consecuentes limitaciones de usos se asigna al terreno el límite inferior de la estadística redondeado a **\$1.500.000/m<sup>2</sup>**.

**PARA EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:**

En aplicación del método de costo de reposición, se parte de **prototipos constructivos**, elaborados a partir de presupuestos de obra de las construcciones y mejoras presentes en el inmueble o de otras que presentan similares características constructivas, que permitan establecer el costo de reposición las mejoras objeto de valoración, atendiendo sus características constructivas.

Para la depreciación de las mejoras se emplean los criterios de depreciación de Heidecke, en donde solamente se tienen en cuenta el estado de conservación.

Estado	Condiciones Físicas	Clasificación Normal	Coeficiente %
1	Nuevo, no ha sufrido ni necesita reparos	Optimo <b>O</b>	0,00%
1,5		Muy Bueno <b>MB</b>	0,03%
2	Regular, requiere o ha recibido reparos sin importancia	Bueno <b>B</b>	2,52%
2,5		Intermedio <b>I</b>	8,09%
3	Requiere Reparaciones Simples	Regular <b>R</b>	18,10%
3,5		Deficiente <b>D</b>	33,20%



**Gobernación de Cundinamarca**

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  
 @CundiGov @CundinamarcaGov  
 www.cundinamarca.gov.co

Estado	Condiciones Físicas	Clasificación Normal	Coeficiente %
4	Requiere Reparaciones Importantes	Malo <b>M</b>	52,60%
4.5		Muy Malo <b>MM</b>	75,20%
5	Sin Valor, Valor de Demolición	Demolición <b>DM</b>	100,00%

ELEMENTO	UNIDAD	COSTO DE REPOSICION	ESTADO	% DEPRECIACIÓN	VALOR RESULTANTE	VALOR ADOPTADO
M1	m <sup>2</sup>	\$386.000	3,5	33,20%	\$257.848	\$258.000
M2	m <sup>2</sup>	\$314.000	3,5	33,20%	\$209.752	\$210.000
M3	m	\$344.000	3,5	33,20%	\$229.792	\$230.000
M4	m	\$2.210.588	3,5	33,20%	\$1.476.673	\$1.477.000
M5	m	\$3.624.941	3,0	18,10%	\$2.968.827	\$2.969.000

**NOTA:** Se calcula un costo de reposición de muro en bloque para el muro en adobe, teniendo en cuenta que de lo que se trata es de determinar el costo de reponer el cerramiento y no su valor remplazo, dado que no se trata de un bien de interés cultural.



**Gobernación de Cundinamarca**

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  
 @CundiGov @CundinamarcaGov  
 www.cundinamarca.gov.co

**IX. AVALÚO COMERCIAL**

**9.1 INMUEBLE VALORADO**

PRGA1-107. LOTE DE TERRENO, SECTOR CENTRO. MUNICIPIO DE MADRID, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. COLOMBIA.

**9.2 FECHA DEL INFORME VALUATORIO**

26 de febrero de 2024.

**9.3 CUADRO DE VALUACIÓN**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
<b>FRACCIÓN DE TERRENO</b>		462,23	m <sup>2</sup>	\$ 1.500.000	\$ 693.345.000
<b>CONSTRUCCIONES Y MEJORAS</b>					
C1	CONSTRUCCIÓN UN PISO	46,07	m <sup>2</sup>	\$ 506.000	\$ 23.311.420
M1	MURO MIXTO EN ADOBE Y BLOQUE	5,54	m	\$ 258.000	\$ 1.429.320
M2	MURO EN BLOQUE PINTADO	6,31	m	\$ 210.000	\$ 1.325.100
M3	MURO EN ADOBE	11,07	m	\$ 230.000	\$ 2.546.100
M4	PUERTA DOS ALAS ALTURA 2,35 M	1	Un	\$ 1.477.000	\$ 1.477.000
M5	PUERTA LÁMINA METÁLICA	1	Un	\$ 2.969.000	\$ 2.969.000
<b>AVALÚO TOTAL</b>					<b>\$ 726.402.940</b>

**9.4 VALOR EN LETRAS: SETECIENTOS VEINTISÍS MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE.**

**NOTA 1:** De acuerdo con lo establecido en el Decretos 1420/1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015), 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.

**NOTA 3:** Por instrucción de la Empresa Férrea Regional S.A.S. el presente avalúo se realiza con base en la información de la ficha predial PRGA1-107, la cual también fue desarrollada con información secundaria ante la imposibilidad de acceso a la propiedad.



**Gobernación de Cundinamarca**

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  
 @CundiGov @CundinamarcaGov  
 www.cundinamarca.gov.co

Atentamente,



**ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES**

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

RAA: AVAL-79548029.



**ING. DARÍO LAVERDE TORRES**

Mat. Prof. 25222-63113 C.N.D.

RAA -AVAL



**YAIR RODRIGUEZ ESPINOSA**

Subgerente (E)

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS  
LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

**ANEXOS:**

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



Gobernación de  
**Cundinamarca**

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  
@CundiGov @CundinamarcaGov  
www.cundinamarca.gov.co

**ANEXO LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE**

**RESOLUCIÓN 898 DE 2014**

**RESOLUCIÓN 1044 DE 2014**

PRGA1-107. LOTE DE TERRENO, SECTOR CENTRO. MUNICIPIO DE MADRID, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. COLOMBIA.

1. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
1.1 Notariado y Registro	\$11.705.401
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$790.000
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	\$0
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0
<b>TOTAL, AVALÚO DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$12.495.401</b>
2. LUCRO CESANTE	
2.1 Perdida por utilidad por renta (Arrendamiento)	\$0
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0
<b>TOTAL, AVALÚO LUCRO CESANTE</b>	<b>\$0</b>
<b>3. TOTAL, INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$12.495.401</b>

**VALOR EN LETRAS: DOCE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS UN 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.

RAA: AVAL-79548029.



**ING. DARÍO LAVERDE TORRES**

Mat. Prof. 25222 - 263113 C.N.D.

RAA: AVAL-79371380



**YAIR RODRÍGUEZ ESPINOSA**

Subgerente (E) *AP*

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

Bogotá D.C., 26 de febrero de 2024.



Gobernación de  
**Cundinamarca**

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/CundiGov @CundinamarcaGov  
www.cundinamarca.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.

<b>ESCRITURACIÓN</b>			
<b>VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE</b>			<b>\$726.402.940</b>
<b>ÍTEM</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Valor Unitario</b>	<b>SUBTOTAL</b>
Retención en la Fuente (1%)	1	Ver Nota 1	-
Gastos acto de Compraventa	1	Ver Nota 2	\$2.206.405
Copias (3 Copias de 50)	150	\$5.000	\$750.000
IVA Gastos notariales y Copias (19%)	1	19%	\$561.717
Recaudos a terceros		5% SMLMV	\$65.000
<b>TOTAL-Gastos de Escrituración</b>			<b>\$3.583.122</b>
<b>REGISTRO</b>			
<b>ÍTEM</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Valor Unitario</b>	<b>SUBTOTAL</b>
Gastos Registro	1	12,06 X 1000	\$8.760.419
Certificado de Tradición y Libertad	1	\$22.100	\$22.100
Gastos de sistematización 2%		2%	\$175.208
<b>TOTAL-Gastos de Registro</b>			<b>\$8.957.727</b>
<b>TOTAL-Gastos Registro correspondiente al propietario</b>			<b>\$4.478.864</b>
<b>BENEFICENCIA</b>			
<b>ÍTEM</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Valor Unitario</b>	<b>SUBTOTAL</b>
Gastos Beneficencia (1%)	1	1%	\$7.264.029
Costos administrativos (Boleta)	1	\$22.800	\$22.800
<b>TOTAL-Gastos de Beneficencia</b>			<b>\$7.286.829</b>
<b>TOTAL-Gastos de Impuesto de Registro (Beneficencia) correspondiente al propietario</b>			<b>\$3.643.415</b>
<b>TOTAL-GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$11.705.401</b>

**Fuente:** Cálculos realizados conforme a consultas notariales y tarifas establecidas en la Resolución 376/2024 (tarifas registrales), Resolución 773 de 2024 (tarifas notariales).

**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 773 de 2024): 1. Para cuantías iguales o inferiores a \$234.500 se establece un monto de \$27.900. 2. A las sumas que exceden el valor antes señalado (es decir, valor comercial del inmueble menos \$234.500), 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.



Gobernación de  
**Cundinamarca**

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  
@CundiGov @CundinamarcaGov  
www.cundinamarca.gov.co

### 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.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
Desmante	Incluye embalaje, cargue, traslado y descargue.	0	\$790.000,00
Embalaje			
Traslado			
<b>TOTAL, GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO</b>			<b>\$790.000,00</b>

**Fuente:** Los costos se determinan de acuerdo con las consultas con empresas de mudanzas.

### 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:** Debido a que no se permitió el acceso al inmueble, no fue posible comprobar la existencia de acometidas 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.

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 de reconocimientos económicos para la Unidad Social Propietario y calculado de acuerdo con el trimestre de la entrega del inmueble.

### 1.6. ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES

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

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



Gobernación de  
**Cundinamarca**

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  
@CundiGov @CundinamarcaGov  
www.cundinamarca.gov.co

### **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.

**Nota:** A la fecha del presente documento, el propietario o poseedor NO suministró información de contratos de arrendamiento referentes al inmueble en estudio.

### **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.



Gobernación de  
**Cundinamarca**

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  
@CundiGov @CundinamarcaGov  
www.cundinamarca.gov.co

**TABLA DE MERCADO URBANO RESIDENCIAL MADRID**

ID.	TIPO	DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN	AÑO CONSTRUCCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACIÓN	VALOR FINAL	AREA TERRENO EN M2	TERRENO VALOR \$/M²	AREA CONSTRUCCIÓN EN M2	CONSTRUCCIÓN VALOR \$/M²	CONTACTO
1	Casa	Plaza Madrid - Calle 1A. #3-21.	Esquinera; al pie de la Iglesia Pentecostal. Primer piso local comercial con todos los servicios, segundo piso sala comedor, baño, dos alcobas, estudio , cocina y patio de ropas; tercer piso obra blanca, sala comedor, dos baños, tres alcobas, patio de ropas y cocina; esquinera.	2019	\$ 485.000.000	8,00%	\$ 446.200.000	72,00	\$ 1.697.222	216,00	\$ 1.500.000	Julio Corredor - 318 215 26 07 / Luz Myriam Herrera
2	Casa	Plaza Madrid - Carrera 2. #1Bis -08.	Cerca del del Parque principal de Madrid. Construcción de tres pisos independientes más terraza. El Primer piso con 72 m2 es un área libre de uso comercial con piso en cerámica y techo en PVC. Segundo y tercer piso, cada uno con un apartamento completo e independiente de 72 m2 con sala comedor, cocina tres habitaciones la principal con baño privado, y terraza o patio posterior. en total tiene 3 pisos. 6 habitaciones. 5 baños. Terraza con tanques de agua de reserva. Luz y gas independiente en cada piso. Ubicada en la carrera 2a muy cerca del conjunto Altos de Madrid. YA SE VENDIÓ.	2018	\$ 420.000.000	0,00%	\$ 420.000.000	72,00	\$ 1.487.500	210,00	\$ 1.490.000	Loyal City Bienes Raices - 311 844 81 26 / 601 813 59 88 - César
3	Casa Lote	San Francisco - Calle 5a. No. 2-22	Fabricada en adobe y techo en teja española, muy clásica. Consta de 11 m de frente x 36 m de fondo. Actualmente funciona un restaurante; a dos cuadras de la alcaldía. Cuenta con 3 alcobas, 4 baños, sala comedor, cocina integral, patio de ropas y zona verde.	2000	\$ 800.000.000	6,00%	\$ 752.000.000	400,00	\$ 1.558.000	160,00	\$ 805.000	FP Innovaciones Inmobiliarias SAS - 304 162 35 77 - 601 23545 69 / César Fierro
4	Casa	El Edén - Calle 6a No. 2A -35	Tres niveles, consta de tres habitaciones, tres baños, estudio, cocina integral, hall, patio, garaje. Tiene 6m de frente por 14m de fondo.	2010	\$ 370.000.000	5,00%	\$ 351.500.000	84,00	\$ 1.613.095	180,00	\$ 1.200.000	ACSI Inmobiliaria - 310 802 26 70 / Carolina Sánchez

Presupuesto de Obra por Capítulos			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	En %
1,00	PRELIMINARES	\$ 10.470,60	0,49%
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 643.842,00	30,09%
3,00	CONCRETO	\$ 0,00	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 603.372,48	28,20%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0,00	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 0,00	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 0,00	0,00%
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 0,00	0,00%
9,00	CUBIERTA	\$ 223.073,64	10,42%
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 0,00	0,00%
11,00	SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ 0,00	0,00%
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 0,00	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 0,00	0,00%
14,00	VIDRIOS	\$ 0,00	0,00%
15,00	PINTURAS	\$ 124.699,86	5,83%
16,00	CERRAJERIA	\$ 0,00	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ 0,00	0,00%
18,00	ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 534.471,82	24,98%
Valor total costo directo		\$ 2.139.930,40	100,00%
Valor m costo directo		\$ 386.269,03	
Costo m indirectos 0%		\$ 0,00	
Costo m directo + indirecto		\$ 386.269,03	
Costo total m redondeado		\$ 386.000,00	

BREVE DESCRIPCIÓN
MURO EN BLOQUE PINTADO

Capítulo	Descripción	Cantidad	Unidad	Vr Unitario	Valor total	Total capítulo
1	PRELIMINARES					\$ 10.470,60
	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	5,54	m2	\$ 1.890,00	\$ 10.470,60	
2	CIMENTACIÓN					\$ 643.842,00
	EXCAVACIÓN MANUAL ANCHO 0,60CMX1,0M CIMIENTOS (ZANJA)	1,65	m3	\$ 31.164,00	\$ 51.514,09	
	CONCRETO CICLOPEO - MURO CIERRE	0,66	m3	\$ 434.038,00	\$ 288.548,46	
	VIGA AMARRE EN CONCRETO	0,22	m3	\$ 697.287,00	\$ 154.518,80	
	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	20,00	kg	\$ 6.600,00	\$ 132.000,00	
	RETIRO DE SOBRANTES	1,65	m3	\$ 10.461,00	\$ 17.260,65	
3	CONCRETO					\$ 0,00
4	MAMPOSTERÍA					\$ 603.372,48
	MURO BLOQUE NO. 4 E= 0,10	16,62	m2	\$ 36.304,00	\$ 603.372,48	
9	CUBIERTA					\$ 223.073,64
	TEJA DE BARRO NATURAL (RÚSTICA)	3,32	m2	\$ 67.110,00	\$ 223.073,64	
15	PINTURAS					\$ 124.699,86
	PINTURA VINILO DOS MANOS	16,62	m2	\$ 7.503,00	\$ 124.699,86	
18	ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 534.471,82
	ASEO GENERAL	5,54	m2	\$ 4.524,50	\$ 25.065,73	
	HERRAMIENTA MENOR	1%	%	\$ 1.605.458,58	\$ 16.054,59	
	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,25	mes	\$ 1.973.406,00	\$ 493.351,50	

Presupuesto de Obra por Capítulos			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	En %
1,00	PRELIMINARES	\$ 11.925,90	0,60%
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 735.213,55	37,08%
3,00	CONCRETO	\$ 0,00	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 526.879,95	26,57%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0,00	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 0,00	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 0,00	0,00%
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 0,00	0,00%
9,00	CUBIERTA	\$ 63.519,61	3,20%
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 0,00	0,00%
11,00	SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ 0,00	0,00%
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 0,00	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 0,00	0,00%
14,00	VIDRIOS	\$ 0,00	0,00%
15,00	PINTURAS	\$ 108.891,04	5,49%
16,00	CERRAJERIA	\$ 0,00	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ 0,00	0,00%
18,00	ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 536.365,40	27,05%
Valor total costo directo		\$ 1.982.795,46	100,00%
Valor m costo directo		\$ 314.230,66	
Costo m indirectos	0%	\$ 0,00	
Costo m directo + indirecto		\$ 314.230,66	
Costo total m redondeado		\$ 314.000,00	

BREVE DESCRIPCIÓN
MURO EN BLOQUE PINTADO

Capítulo	Descripción	Cantidad	Unidad	Vr Unitario	Valor total	Total capítulo
1	PRELIMINARES					\$ 11.925,90
	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	6,31	m2	\$ 1.890,00	\$ 11.925,90	
2	CIMENTACIÓN					\$ 735.213,55
	EXCAVACIÓN MANUAL ANCHO 0,60CMX1,0M CIMENTOS (ZANJA)	1,89	m3	\$ 31.164,00	\$ 58.993,45	
	CONCRETO CICLOPEO - MURO CIERRE	0,76	m3	\$ 434.038,00	\$ 328.653,57	
	VIGA AMARRE EN CONCRETO	0,25	m3	\$ 697.287,00	\$ 175.995,24	
	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	23,00	kg	\$ 6.600,00	\$ 151.800,00	
	RETIRO DE SOBRANTES	1,89	m3	\$ 10.461,00	\$ 19.771,29	
3	CONCRETO					\$ 0,00
4	MAMPOSTERÍA					\$ 526.879,95
	MURO BLOQUE NO. 4 E= 0,10	14,51	m2	\$ 36.304,00	\$ 526.879,95	
9	CUBIERTA					\$ 63.519,61
	TEJA DE BARRO NATURAL (RÚSTICA)	0,95	m2	\$ 67.110,00	\$ 63.519,61	
15	PINTURAS					\$ 108.891,04
	PINTURA VINILO DOS MANOS	14,51	m2	\$ 7.503,00	\$ 108.891,04	
18	ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 536.365,40
	ASEO GENERAL	6,31	m2	\$ 4.524,50	\$ 28.549,60	
	HERRAMIENTA MENOR	1%	%	\$ 1.446.430,06	\$ 14.464,30	
	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,25	mes	\$ 1.973.406,00	\$ 493.351,50	

Presupuesto de Obra por Capítulos			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	En %
1,00	PRELIMINARES	\$ 10.470,60	0,55%
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 644.227,09	33,84%
3,00	CONCRETO	\$ 0,00	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 462.585,57	24,30%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0,00	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 0,00	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 0,00	0,00%
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 0,00	0,00%
9,00	CUBIERTA	\$ 254.078,46	13,35%
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 0,00	0,00%
11,00	SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ 0,00	0,00%
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 0,00	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 0,00	0,00%
14,00	VIDRIOS	\$ 0,00	0,00%
15,00	PINTURAS	\$ 0,00	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ 0,00	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ 0,00	0,00%
18,00	ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 532.130,85	27,96%
Valor total costo directo		\$ 1.903.492,56	100,00%
Valor m costo directo		\$ 343.590,72	
Costo m indirectos 0%		\$ 0,00	
Costo m directo + indirecto		\$ 343.590,72	
Costo total m redondeado		\$ 344.000,00	

BREVE DESCRIPCIÓN
MURO EN BLOQUE. PARA REPOSICIÓN DE MURO EN ADOBE

Capítulo	Descripción	Cantidad	Unidad	Vr Unitario	Valor total	Total capítulo
1	PRELIMINARES					\$ 10.470,60
	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	5,54	m2	\$ 1.890,00	\$ 10.470,60	
2	CIMENTACIÓN					\$ 644.227,09
	EXCAVACIÓN MANUAL ANCHO0,60CMX1,0M CIMIENTOS (ZANJA)	1,66	m3	\$ 31.164,00	\$ 51.794,57	
	CONCRETO CICLOPEO - MURO CIERRE	0,66	m3	\$ 434.038,00	\$ 288.548,46	
	VIGA AMARRE EN CONCRETO	0,22	m3	\$ 697.287,00	\$ 154.518,80	
	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	20,00	kg	\$ 6.600,00	\$ 132.000,00	
	RETIRO DE SOBRANTES	1,66	m3	\$ 10.461,00	\$ 17.365,26	
3	CONCRETO					\$ 0,00
4	MAMPOSTERÍA					\$ 462.585,57
	MURO BLOQUE NO. 4 E= 0,10	12,74	m2	\$ 36.304,00	\$ 462.585,57	
9	CUBIERTA					\$ 254.078,46
	TEJA DE BARRO NATURAL (RÚSTICA)	3,79	m2	\$ 67.110,00	\$ 254.078,46	
18	ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 532.130,85
	ASEO GENERAL	5,54	m2	\$ 4.524,50	\$ 25.065,73	
	HERRAMIENTA MENOR	1%	%	\$ 1.371.361,72	\$ 13.713,62	
	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,25	mes	\$ 1.973.406,00	\$ 493.351,50	

Presupuesto de Obra por Capítulos			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	En %
1,00	PRELIMINARES	\$ 0,00	0,00%
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 0,00	0,00%
3,00	CONCRETO	\$ 0,00	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 0,00	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0,00	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 0,00	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 0,00	0,00%
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 0,00	0,00%
9,00	CUBIERTA	\$ 0,00	0,00%
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 0,00	0,00%
11,00	SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ 0,00	0,00%
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 0,00	0,00%
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1.962.389,00	88,77%
14,00	VIDRIOS	\$ 0,00	0,00%
15,00	PINTURAS	\$ 109.080,00	4,93%
16,00	CERRAJERIA	\$ 0,00	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ 0,00	0,00%
18,00	ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 139.119,05	6,29%
Valor total costo directo		\$ 2.210.588,05	100,00%
Valor m2 costo directo		\$ 0,00	
Costo m2 indirectos		0%	\$ 0,00
Costo m2 directo + indirecto		\$ 0,00	
Costo total m2 redondeado		\$ 0,00	

BREVE DESCRIPCIÓN
PORTÓN EN LÁMINA

Capítulo	Descripción	Cantidad	Unidad	Vr Unitario	Valor total	Total capítulo
1	PRELIMINARES					\$ 0,00
13	CARPINTERIA METÁLICA					\$ 1.962.389,00
	PUERTA PRINCIPAL EN LAMINA CALIBRE 16	7,00	m2	\$ 217.472,00	\$ 1.522.304,00	
	INSTALACION CARPINTERIA METALICA	7,00	m2	\$ 26.750,00	\$ 187.250,00	
	INSTALACIÓN MARCO PUERTA	5,00	m2	\$ 26.750,00	\$ 133.750,00	
	TUBO METÁLICO 2"	5,00	m	\$ 23.817,00	\$ 119.085,00	
15	PINTURAS					\$ 109.080,00
	ANTICORROSIVO SOBRE LAMINA LINEAL	5,00	m	\$ 9.090,00	\$ 45.450,00	
	ANTICORROSIVO SOBRE LAMINA LLENA	7,00	m2	\$ 9.090,00	\$ 63.630,00	
18	ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 139.119,05
	HERRAMIENTA MENOR	1%	%	\$ 2.071.469,00	\$ 20.714,69	
	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,06	mes	\$ 1.973.406,00	\$ 118.404,36	

Presupuesto de Obra por Capítulos			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	En %
1,00	PRELIMINARES	\$ 0,00	0,00%
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 0,00	0,00%
3,00	CONCRETO	\$ 597.661,21	16,49%
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 0,00	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0,00	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 0,00	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 0,00	0,00%
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 0,00	0,00%
9,00	CUBIERTA	\$ 0,00	0,00%
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 0,00	0,00%
11,00	SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ 0,00	0,00%
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 0,00	0,00%
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2.530.706,64	69,81%
14,00	VIDRIOS	\$ 0,00	0,00%
15,00	PINTURAS	\$ 343.451,04	9,47%
16,00	CERRAJERIA	\$ 0,00	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ 0,00	0,00%
18,00	ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 153.122,55	4,22%
Valor total costo directo		\$ 3.624.941,44	100,00%
Valor m2 costo directo		\$ 0,00	
Costo m2 indirectos		0%	\$ 0,00
Costo m2 directo + indirecto		\$ 0,00	
Costo total m2 redondeado		\$ 0,00	

BREVE DESCRIPCIÓN
PORTÓN EN LÁMINA ANCLADO A COLUMNAS EN CONCRETO

Capítulo	Descripción	Cantidad	Unidad	Vr Unitario	Valor total	Total capítulo
1	PRELIMINARES					\$ 0,00
3	CONCRETO					\$ 597.661,21
	COLUMNAS CTO 4000 PSI	0,23	m3	\$ 618.527,00	\$ 142.261,21	
	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	69,00	kg	\$ 6.600,00	\$ 455.400,00	
13	CARPINTERIA METÁLICA					\$ 2.530.706,64
	PUERTA PRINCIPAL EN LAMINA CALIBRE 16	9,12	m2	\$ 217.472,00	\$ 1.983.344,64	
	INSTALACION CARPINTERIA METALICA	9,12	m2	\$ 26.750,00	\$ 243.960,00	
	INSTALACIÓN MARCO PUERTA	6,00	m2	\$ 26.750,00	\$ 160.500,00	
	TUBO METÁLICO 2"	6,00	m	\$ 23.817,00	\$ 142.902,00	
15	PINTURAS					\$ 343.451,04
	ANTICORROSIVO SOBRE LAMINA LINEAL	6,00	m	\$ 9.090,00	\$ 54.540,00	
	ANTICORROSIVO SOBRE LAMINA LLENA	9,12	m2	\$ 9.090,00	\$ 82.900,80	
	ESMALTE SOBRE LAMINA LINEAL	6,00	m	\$ 7.048,00	\$ 42.288,00	
	ESMALTE SOBRE LAMINA LLENA	9,12	m2	\$ 17.952,00	\$ 163.722,24	
18	ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL					\$ 153.122,55
	HERRAMIENTA MENOR	1%	%	\$ 3.471.818,89	\$ 34.718,19	
	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,06	mes	\$ 1.973.406,00	\$ 118.404,36	



REGIOTRAM DE OCCIDENTE

Fecha 26/02/2024

Predio PRGA1-107



01. Plazoleta Alfonso López



02. Frente Del Predio Sobre Plazoleta



03. Corredor Férreo



04. Frente Del Predio Sobre El Corredor Férreo



05. Muro En Adobe Y Bloque M1



06. Muros En Bloque Y Adobe M2 Y M3

Fecha	26/02/2024
Predio	PRGA1-107



07. Portón Doble En Lámina M4



08. Portón En Lámina M5

# **ACREDITACIONES**

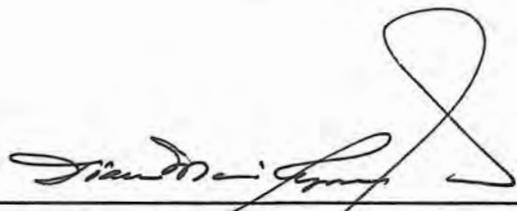


# La Sociedad Colombiana de Ingenieros

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  
Presidenta

  
PIEDAD NIETO PABÓN  
Directora Ejecutiva

MIEMBROS DE:



*El suscrito Representante Legal de la  
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá*

### CERTIFICA



Que la firma “**JORGE ELIECER GAITAN - INGENIERIA CONSULTORIA Y VALORACION S.A.S.**” cuyo representante legal es **JORGE ELIÉCER GAITÁN TORRES**, es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ** desde el nueve (09) de noviembre de dos mil nueve (2009) y se encuentra registrado con el código de afiliación No. 389.



Que dicha firma ha reportado ante esta entidad, la prestación de servicios de 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 de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

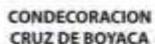


Se expide la presente a los doce (12) días del mes de enero de dos mil veinticuatro (2024).

Atentamente,



**ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA**  
Representante Legal.  
**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**



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



## CERTIFICACIÓN

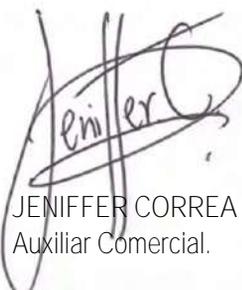
Nos permitimos certificar que la empresa JORGE ELIECER GAITÁN - INGENIERÍA CONSULTORÍA Y VALORACIÓN S.A.S, identificada con número de NIT 900980857-3, se encuentra afiliada a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia desde el 16 de febrero del año 2021.

Durante el ejercicio de su actividad inmobiliaria ha merecido el reconocimiento general de clientes y colegas dado su trabajo serio, profesional y la aplicación de rigurosos principios éticos.

El presente certificado tiene validez de un mes. Se expide en Medellín el día 09 de enero de 2024.

Cordialmente,

**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA NIT 811016935-3**



JENIFFER CORREA BLANDÓN  
Auxiliar Comercial.





PIN de Validación: a64e0a43



<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 avaluador 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: a64e0a43



### 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: a64e0a43



<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:

Dirección: CRA 13 29-41, MZ 1 OF 219.  
Teléfono: 3104772561  
Correo Electrónico: [info@jorgegaitanconsultoria.com](mailto: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 de procesos disciplinarios 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 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: a64e0a43



PIN DE VALIDACIÓN

a64e0a43



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 un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: a6a80a0b



<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) DARIO LAVERDE TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79371380, 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-79371380.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DARIO LAVERDE 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: a6a80a0b



## 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: a6a80a0b



<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:

Dirección: CALLE 64A NO. 57 23 TO 12 AP 501

Teléfono: 3105878245

Correo Electrónico: [dariolaverdet@gmail.com](mailto:dariolaverdet@gmail.com)

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

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

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DARIO LAVERDE TORRES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79371380**

**El(la) señor(a) DARIO LAVERDE 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**

**a6a80a0b**



PIN de Validación: a6a80a0b



<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 un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal