

**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-101
No. AVALÚO EIC: 75.**



FICHA PREDIAL:
TM-3M-101

PROPIETARIOS:
MARIA ELVIRA CUBILLOS RAMÍREZ

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. 18 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  @CundinamarcaGob
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	19
VI.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	20
VII.	COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES	22
VIII.	METODOLOGÍA DEL AVALÚO	24
IX.	AVALÚO COMERCIAL	34



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

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: 18 de septiembre de 2020.

1.3. FECHA DEL INFORME

18 de septiembre de 2020.

1.4. TIPO DE INMUEBLE

Fracción de terreno que hace parte de un inmueble de uso comercial y las construcciones que sobre esta se desarrollan.

1.5. DIRECCIÓN o NOMBRE

CARRERA 4 7 81

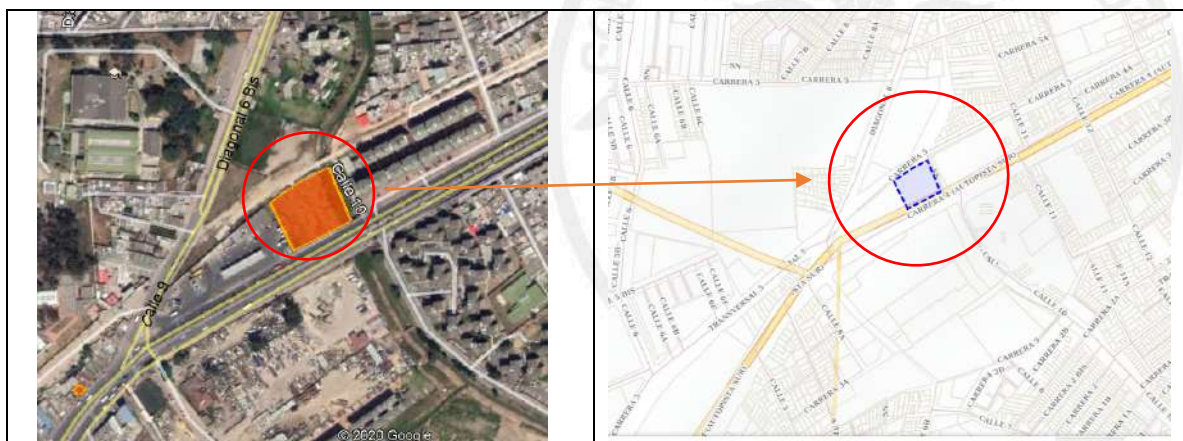
1.6. ABCISADO DEL ÁREA REQUERIDA

ABSC. INICIAL: K1+397,25 BG

ABSC. FINAL: K1+458,49 BG

1.7. UBICACIÓN Y ACCESOS

El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra localizado en zona central del Municipio de Soacha, en el Barrio Parque de las Flores, Jurisdicción de la Comuna 2 Soacha Central. Concretamente, el inmueble se localiza sobre el costado norte de la Autopista Sur a la altura del Río Soacha.



FUENTE: Cartografía IGAC, Google Earth.



CO-SC-CER 596851



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

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

1.8. PAÍS

Colombia.

1.9. DEPARTAMENTO

Cundinamarca.

1.10. MUNICIPIO

Soacha.

1.11. COMUNA

Comuna 2 Soacha Central.

1.12. SECTOR

Nor-Occidental.

1.13. BARRIO

Parque de las Flores.

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.inmobiliariacundinamarca.gov.co

1.17. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Certificado de tradición matricula inmobiliaria número 051-87261 emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, de fecha 2 de enero de 2020.
- Escritura Pública 1253 del 11 de octubre de 1999 de la Notaría Primera de Soacha.
- 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-101 de fecha 06 de marzo de 2020.
- Estudio de títulos de fecha 28 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 30^o.- Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo. Decreto 1420 de 1998.

² "pese a la falta de licencia de las construcciones reconocidas en la indemnización producto de la expropiación administrativa, la Sala estima, que al ser las construcciones tan antiguas (entre 40 y 60 años según avalúo comercial) operó el término de caducidad para las sanciones por infracciones urbanísticas, el cual se considera de tres (3) años, ya que ni la Ley 9^a de 1989, ni la Ley 388 de 1997 contemplaron un término para que prescriban estas infracciones, por lo que se debe aplicar la norma supletiva, consignada en el artículo 38 del C. C.A que es del siguiente tenor literal: <<Artículo 38. Salvo disposición especial en contrario, la



CO-SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

II. TITULACIÓN

2.1. PROPIETARIOS

MARIA ELVIRA CUBILLOS RAMÍREZ

2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN

La señora María Elvira Cubillos Ramírez identificada con C.C. 20.937.620 es la titular del derecho real de dominio, quien adquirió mediante dación en pago por escritura pública no. 1253 del 11 de octubre de 1999, otorgada en la notaría primera de Soacha.

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA E IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
CARRERA 4 7 81	051-87261	257540101000001120001000000000

2.3. OBSERVACIONES JURÍDICAS

Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

III. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

NORTE:	Carrera 6.
SUR:	Carrera 5.
ORIENTE:	Río Soacha.
OCCIDENTE:	Diagonal 6 Bis.

3.2. BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES AL SECTOR

NORTE:	Barrio Ciudad Satélite.
SUR:	Barrio El Altico.
ORIENTE:	Barrio La Unión Centro.
OCCIDENTE:	Barrio Minnesota y Universidad de Cundinamarca.

3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El inmueble objeto de avalúo hace parte integral del Municipio de Soacha, en el Barrio Parque de las Flores, Jurisdicción de la Comuna 2 Soacha Central. Sector caracterizado por el uso residencial, representado por la vivienda multifamiliar en edificaciones de seis pisos de altura. Igualmente se presentan en el sector usos comerciales desarrollados en los predios que hacen frente a la Autopista Sur.

3.4. TIPOS DE EDIFICACIÓN:

El uso residencial está representado por edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal de 6 niveles de altura.
El uso comercial y de servicios está representado en edificaciones con destino a servicios de carretera (Estación de Servicio) y áreas de almacenamiento de materiales para construcción.

3.5. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:

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

- Centro Comercial Mercurio.
- Centro Comercial Unisur.
- Centro Comercial Gran Plaza Soacha.
- Universidad de Cundinamarca.
- Universidad Minuto de Dios.



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

- Parque Principal de Soacha.
- Estadio Municipal Luis Carlos Galán Sarmiento.

3.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

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

3.7. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

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

AUTOPISTA SUR:

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

CALLE 9:

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

3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

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

3.9. TRANSPORTE PÚBLICO

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



CO-SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

3.10. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:

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

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

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

3.11. ACTIVIDAD EDIFICADORA:

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



CO-SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

IV. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

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

SECTOR NORMATIVO:	Noroccidental.
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Zona de Actividad Múltiple.
TRATAMIENTO:	Consolidación.



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

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

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



CO-SC-CER 596851



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

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

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

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

Artículo 294 USOS

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

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

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

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

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

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

Sección 2. Tratamiento de Consolidación:

Artículo 383. Definición (Acuerdo 046 del 27 de diciembre del 2000).

Es aquel cuya función es orientar la transformación de las estructuras urbanas del municipio desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público.



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

Artículo 384. Modalidades y áreas de aplicación del tratamiento de consolidación.

MODALIDAD	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. Urbanística	Urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que por haber gozado de la aplicación constante de la norma original han mantenido sus características urbanas y ambientales, por lo cual deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo. A esta categoría pertenecen también las urbanizaciones nuevas, una vez sean aprobadas, así como aquellas que presentan una alta calidad en sus condiciones urbanas y ambientales, derivadas de la aplicación de una norma general o específica, así ésta no sea la original.
2. Con densificación moderada	Barrios que presentan calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes.
3. Con cambio de patrón.	Zonas y/o ejes viales donde se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente las condiciones del modelo original y su vocación, en los cuales es necesario ajustar los patrones normativos y cualificar o complementar el espacio público.
4. De sectores urbanos especiales.	Zonas industriales y equipamiento institucionales existentes desarrolladas bajo las orientaciones de una norma específica, que deben asegurar y/o recuperar sus condiciones como espacios de calidad.

Parágrafo 1. Se entiende por norma original la reglamentación mediante la cual se desarrolló inicialmente la urbanización, agrupación o conjunto.

Parágrafo 2. Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización de acuerdo con las normas contenidas en este acuerdo, pasarán al tratamiento de consolidación urbanística.

Artículo 385 Normas generales para el Tratamiento de Consolidación.

Con excepción de los predios sometidos en este tratamiento en la modalidad de sectores urbanos especiales, en los demás casos la ficha reglamentaria aplicará los siguientes principios normativos:



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

385.1 Aislamientos Laterales.

385.1.1 Las fichas normativas señalarán la exigencia o no de aislamientos laterales en función de su presencia en el sector objeto de reglamentación y los frentes de los lotes.

385.1.2 Aquellos sectores en los que predominen tales aislamientos se clasificarán como tipología aislada y en los sectores donde no se presente tal predominio y los frentes de los lotes sean menores a 18 metros., se clasificarán como tipología continua.

385.1.3 En sectores de tipología continua no se permiten aislamientos laterales. Si los predios vecinos previeron aislamiento por aplicación de normas anteriores y estos se consideran permanentes, el aislamiento es opcional, sin generar servidumbre de vista a menos de 3 metros.

385.1.4 Los aislamientos laterales se exigen a partir del nivel de la placa de cubierta del primer piso o a partir del nivel de empate con construcciones permanentes.

385.1.5 En sectores de tipología aislada deberán mantenerse tales aislamientos en la dimensión reglamentada, con excepción de los englobes, los cuales permiten eliminar aquellos aislamientos comprendidos entre los lotes objeto del englobe, pero en ningún caso respecto de los colindantes.

385.1.6 La ficha normativa señalará las dimensiones de los aislamientos, así como las condiciones especiales de pareamiento (aislamiento por un solo costado, por pares de lotes), y de empates en condiciones diferentes a las señaladas.

385.1.7 Se entiende por edificación permanente: Las edificaciones de conservación, edificaciones que tienen una altura igual o mayor de tres pisos en zonas donde se permite hasta 5 pisos. Las de 4 o más pisos, construidas con licencia y las edificaciones correspondientes a conjuntos o agrupaciones de vivienda.

385.2 Aislamientos Posteriores.

El aislamiento posterior obliga en todos los casos y comprende todos los pisos que conforman el plano de la fachada posterior reservando una franja adosada al fondo del predio de 1,5 metros como mínimo. Esta franja se reserva para vegetación y localización de árboles y debajo de ella no podrá haber sótanos ni semisótanos. La dimensión del aislamiento posterior se determina en las fichas normativas en función de la máxima altura permitida, con un mínimo de 3 metros. En tipología aislada, para



CO-SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

el aislamiento posterior de los lotes esquineros la ficha normativa la homologará con las dimensiones del aislamiento lateral, y en tipología continua, la manejará como patio ubicado en la esquina interior del predio, con lado menor igual a la dimensión del aislamiento exigido.

385.3 Antejardines.

Sus dimensiones, así como su exigencia y las condiciones de empate, se determinan en las fichas reglamentarias, con base en la dispuesto por la norma original. En su defecto se determinará por el de las edificaciones permanentes por costado de manzana y en última instancia por el predominante.

No se permite la construcción de semisótanos ni sótanos hasta una distancia de 1.50 metros bajo el área del antejardín a partir de la línea de demarcación hacia el interior del predio. En zonas de comercio y servicios no se permite la construcción de semisótanos bajo el área del antejardín.

385.4 Voladizos. Se permite la construcción de voladizos con las siguientes dimensiones máximas de acuerdo con la vía a que da frente el predio:

Ancho de vía	Dimensión del voladizo
Menores de 10 metros	0,60 metros
De 10 a 21. 99 metros	1,00 metro
Mayor de 22 metro	1,50 metros
Sobre zonas verdes	no se permite

Parágrafo. Cualquier ampliación o modificación a la estructura original será considerada como una adecuación.

Artículo 386 Normas para el Tratamiento de Consolidación Urbanística.

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las normas originales del barrio sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás normas volumétricas. Su edificabilidad se define así:

386.1 En agrupaciones y conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal, así como con usos distintos del residencial se regula por los índices de ocupación y construcción resultantes de la aplicación de la norma original.

386.2 En urbanizaciones por sistema de loteo, se establecen los siguientes índices máximos: Índice de Ocupación (IO): 0,6 Índice de Construcción (IC): El resultante de aplicar la altura autorizada.



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 387 Normas generales para el Tratamiento de Consolidación con densificación moderada.

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación con densificación moderada se rigen por lo siguiente:

387.1 Deben mantener las normas originales del barrio sobre dimensionamiento y características de los aislamientos, jardines y antejardines.

387.2 Las alturas máximas para las nuevas construcciones no podrán superar los 2 pisos adicionales a la altura permitida en la norma original, con un máximo de 5 pisos.

387.3 Su edificabilidad, la cual se aplica únicamente a urbanizaciones por sistema de loteo, se define así: Índice de Ocupación (IO): 0,6 Índice de Construcción (IC): resultante de aplicar la altura autorizada.

Artículo 388 Normas generales para el Tratamiento de Consolidación con cambio de patrón.

La reglamentación específica, que expida la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL para los sectores normativos sometidos a este tratamiento seguirá el siguiente procedimiento para definir su edificabilidad:

388.1 Definición de subsectores por tope máximo de edificabilidad propuesta. Se toma en consideración la capacidad de la malla vial predominante para soportar una edificabilidad determinada: (a mayor ancho de vía, mayor edificabilidad).

388.2 Se clasifican las características del lote en función del frente y área predominante en un subsector, con el fin de identificar la capacidad del mismo para albergar las densidades propuestas (índices de ocupación y de construcción).

388.3 Los índices de construcción y ocupación máximos según el ancho de vías y frente de los predios.

388.4 En zonas residenciales cuando en un costado de manzana, o sector normativo se preserve inalterado el antejardín original, la norma específica podrá incrementar la altura en un piso, con el consiguiente incremento en la edificabilidad de dicho sector o costado de manzana, hasta en un 0,5 del índice de construcción.

388.5 En zona de comercio y servicios, cuando se ceda a la Administración Municipal de Soacha como espacio público el área del antejardín integrado al andén, podrá acogerse a la bonificación enunciada en el numeral anterior.



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

388.6 Al englobar los predios colindantes se permite eliminar los aislamientos laterales y se permite un incremento en la altura básica que se define en las fichas reglamentarias de cada zona.

Parágrafo. La Administración Municipal de Soacha podrá crear y reglamentar un fondo común para gestionar la generación de zonas verdes, ampliación de vías y centros de parqueo, según las conclusiones del diagnóstico que elabore la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL en la norma específica. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 307 del presente Acuerdo.

Ahora bien, aun cuando el predio objeto de estudio se encuentra al interior del tratamiento de consolidación, el mismo no ha ejecutoriado ni se encuentra en ejecución ninguna licencia de urbanismo. En tal caso, la normatividad urbanística del municipio establece:

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

Se exigen cesiones tipo A, en los siguientes casos:

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

En tal medida, dada la cabida el inmueble en estudio, este ha de analizarse como un predio bruto (predio que no ha surtido el proceso de urbanización).

Adicionalmente, es de indicar que una fracción del inmueble se encuentra al interior de la Ronda del Río Soacha y del área de protección del mismo (específicamente del área requerida 138,44 m² se encuentran en Ronda Hidráulica y 146,21 m² en Área de Protección), para lo cual el POT del municipio de Soacha establece:

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.

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*



CO-SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

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 Consolidación, al interior del Área de Actividad Múltiple, contando con una afectación de la Ronda Hidráulica y Área de Protección del Río Soacha.

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

En tal medida, las áreas de terreno por cada zona normativa se establecen así:

DESCRIPCIÓN	PREDIO (m2)	ÁREA REQUERIDA (m2)
ÁREA TOTAL	3.329,00	315,03
RONDA HÍDRICA RIO SOACHA	1.333,11	138,44
ÁREA DE PROTECCIÓN RIO SOACHA	1.595,69	146,21
ÁREA URBANIZABLE	400,20	30,38

Fuente: Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR. SHP Rondas Delimitadas CAR. Resolución 1278 de 2016.



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

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



CO-SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

5.1. CUADRO DE ÁREAS DE TERRENO

ÁREA TOTAL TERRENO	3.329,00 m ²
ÁREA REQUERIDA	315,03 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	3.013,97 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	315,03 m²

Fuente: Ficha predial TM-3M-101

5.2. LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA

POR EL NORTE: En extensión de sesenta y un metros con veintidós centímetros (61,22 m) con la diagonal 6.

POR EL ORIENTE: En extensión de seis metros con treinta y siete centímetros (6,37 m) con el Río Soacha.

POR EL SUR: En extensión de sesenta metros con setenta y dos centímetros (60,72 m) con la Carrera 4 – Autopista Sur.

POR EL OCCIDENTE: En extensión cuatro metros con un centímetro (4,01 m) con propiedad de Autocentro Soacha S.A.S.

Fuente: Ficha predial TM-3M-101.

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

La fracción de terreno cuenta con frente de 60,72 metros sobre el costado norte de la carrera 4 (Autopista Sur) y de 61,22 metros sobre el costado sur de la Diagonal 6.

Fuente: Ficha predial TM-3M-101



CO - SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Sobre el terreno objeto de estudio, se encuentra una edificación de dos niveles, desarrollada para el uso comercial que actualmente presenta.

6.1. CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCIONES

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
C1	CONSTRUCCIÓN DE DOS PISOS	55,55	m ²

Fuente: Ficha predial TM-3M-101

6.2. CUADRO DE ÁREAS ANEXOS O MEJORAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
M1	CUBIERTA EXTERIOR	11,06	m ²
M2	ENRAMADA 1	2,04	m ²
M3	MURO 1	7,11	m ²
M4	MURO 2	12,54	m ²
M5	PUERTA METÁLICA	1,00	Und
M6	MURO 3	21,39	m ²
M7	MURO 4	22,72	m ²
M8	ENRAMADA 2	4,46	m ²

Fuente: Ficha predial TM-3M-101

6.3. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

6.3.1. CONSTRUCCIÓN 1

Conformado por construcción de dos pisos. cimentación en placa flotante con estructura y muros en prefabricado con vigueta metálica, fachada con recubrimiento en piedra natural. Cubierta en teja de fibrocemento soportada sobre estructura de madera. Carpintería metálica en puertas y ventanas. Muros internos en prefabricado con recubrimiento en pintura. Pisos en primer nivel en baldosa cerámica y en segundo nivel en listón de madera. Cielorraso en madera machimbre en el segundo piso. Adicionalmente cuenta con escalera metálica y huella en madera con paso de 0,25 x 0,70 m. distribución: piso 1- hall de acceso + espacio sala comedor + baño + espacio de cocina. Piso 2 - dos alcobas + balcón.



CO-SC-CER 596851



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

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

6.4. DESCRIPCIÓN DE LOS ANEXOS O MEJORAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LOS ANEXOS O MEJORAS	CANTIDAD	UNIDAD
M1	CUBIERTA EXTERIOR EN TEJA DE FIBROCEMENTO Y PLÁSTICA, SOPORTADA EN ESTRUCTURA DE MADERA	11,06	m ²
M2	ENRAMADA EN TEJA DE ZINC SOPORTADA EN ESTRUCTURA DE MADERA	2,04	m ²
M3	MURO EN BLOQUE A LA VISTA CON LONG = 3,09m Y ALTO = 2,30m	7,11	m ²
M4	MURO EN BLOQUE A LA VISTA CON LONG = 5,45m Y ALTO = 2,30m, AMARRADO A COLUMNA DE CONCRETO DE 0,25m X 0,25m	12,54	m ²
M5	PUERTA METÁLICA CON DOS TABLEROS. LONG = 1,80m Y ALTO = 2,30m	1,00	Und
M6	MURO EN BLOQUE A LA VISTA CON LONG = 9,30m Y ALTO = 2,30m, AMARRADO A COLUMNA DE CONCRETO DE 0,25m X 0,25m	21,39	m ²
M7	MURO EN BLOQUE A LA VISTA CON LONG = 9,88m Y ALTO = 2,30m, AMARRADO A COLUMNA DE CONCRETO DE 0,25m X 0,25m	22,72	m ²
M8	ENRAMADA EN TEJA DE ZINC SOPORTADA EN ESTRUCTURA DE MADERA	4,46	m ²

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble cuenta con los siguientes servicios públicos instalados:

- Energía eléctrica : Una acometida.



CO - SC-CER 596851



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

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)
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 Parque de Las Flores, sector noroccidental, Jurisdicción de la Comuna 2 Soacha Central.
- El corresponder al sector noroccidental, a un área de actividad mixta, residencial y comercial.
- La apropiada dotación urbanística con que cuenta el sector, con disponibilidad de redes de servicios públicos básicos y complementarios; malla vial local completamente definida y en buen estado.
- La favorable localización espacial del sector noroccidental, en zona céntrica del municipio de Soacha, rodeada de ejes viales arteriales de importancia que permiten una conexión con diferentes puntos del municipio.
- El contar el sector de manera directa para su acceso con la Autopista Sur y la Calle 7 (Diagonal 6), ejes viales del sistema vial del municipio que en general presentan buen estado de mantenimiento y aceptables condiciones de rodamiento.
- El alto nivel de tráfico presente en el sector, lo cual dificulta la movilidad tanto al interior del sector como sobre los sectores aledaños. Es de anotar que en el sector se presenta uno de los pocos cruces vehiculares que conecta el sector Norte del municipio con el sector sur (Intersección de la Calle 7 con la Autopista Sur).
- La norma urbanística que hoy rige para el sector de localización, y en particular al inmueble objeto de estudio, reglamentada mediante el Acuerdo 046 del 27 de diciembre del 2000, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha, que lo clasifica dentro de Área de Actividad Múltiple, con tratamiento de Consolidación, contando con una afectación de la Ronda Hidráulica y Área de Protección del Río Soacha. Se debe resaltar que aun cuando el predio en estudio se encuentra al interior del tratamiento de consolidación, dada su cabida superficial y el no contar con licencias de urbanismo ejecutoriadas, para su desarrollo el predio se encuentra obligado a la entrega de Cesiones Tipo A, por lo cual este se analiza como un predio sin urbanizar.



CO-SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

- El predio en estudio presenta un uso acorde a la normatividad urbanística vigente en su área desarrollable, pero presenta uso de almacenamiento de materiales en zona de Ronda Hídrica y Áreas de Protección, uso no permitido al interior de dicho suelo de protección.
- La forma del terreno objeto de estudio similar a un rectángulo.
- La fracción de terreno objeto de estudio cuenta con frente de 60,72 metros sobre el costado norte de la carrera 4 (Autopista Sur) y de 61,22 metros sobre el costado sur de la Diagonal 6.
- Las actuales condiciones dinámicas del mercado inmobiliario en el Municipio de Soacha y su cercanía a la Ciudad de Bogotá D.C.
- El valuador no determinará si las construcciones edificadas al interior de los predios objeto de valuación, cumplen con el lleno de los requisitos legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien establece que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas (tres años), será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia.
- Se presume la buena fe en la información suministrada por los propietarios, especialmente lo referente a los soportes de las actividades económicas y rentas derivadas del bien inmueble materia de avalúo. De tal manera, el suscrito hace constar que se presume la legalidad de los documentos suministrados e igualmente se presume la buena fe de los propietarios de los inmuebles y no es resorte del Avaluador establecer la legalidad y/o legitimidad de los documentos suministrados.



CO-SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

VIII. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

8.1. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

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

DEFINICIONES BASE

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

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

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

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



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

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

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

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

8.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

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

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

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

8.3. MEMORIA DE CÁLCULOS

En desarrollo del proceso valuatorio se debe indicar que la propiedad en estudio hace parte del área de impacto del proyecto Fase II y Fase III de Transmilenio, por consiguiente, para dar cumplimiento al método de valoración base, se adelantó una investigación inmobiliaria en



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

buena parte del Municipio de Soacha, investigación que abarca oferta de bienes inmuebles tanto sobre las zonas de actividad o corredores comerciales como sobre zonas de uso residencial, zonas de uso mixto, entre otros.

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

PARA EL VALOR DEL TERRENO

Aplicando el método de comparación, se buscó capturar ofertas de bienes de alguna manera comparables. Sin embargo, atendiendo que el predio en estudio cuenta con afectación por Área de Protección y Ronda Hidráulica del Río Soacha, su comparación directa con otros inmuebles es prácticamente inviable.

En tal medida, se ha de analizar cada una de las zonas normativas de manera independiente. De tal manera:

SUELO DESARROLLABLE.

Corresponde a la fracción de terreno que no se encuentra dentro de las afectaciones por suelo protegido (Ronda Hídrica y Área de Protección), es decir un área de 30,38 m².

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

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

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



CO-SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

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

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

LIMITE SUPERIOR	\$ 1.846.184
LIMITE INFERIOR	\$ 1.436.646

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

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

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

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

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

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

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



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

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

En donde:

% AU Porcentaje área útil.

Vtu Valor del terreno urbanizado

g Ganancia por la acción de urbanizar.

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

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

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

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

g: 0%. Se estima una utilidad del 0% por efecto que el área desarrollable neta del predio es de 400,20 m², área que ya correspondería a una cabida comercializable en el sector y por ende el proceso de urbanismo se limitaría al trámite de licencia y adecuación de cesiones publicas obligatorias.

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

En tal medida en aplicación de la formula antes descrita, el valor del suelo para el área desarrollable se establece en \$1.035.600/m².

SUELO DE PROTECCIÓN (RONDA HÍDRICA Y ÁREA DE PROTECCIÓN)

En cuanto a la fracción de terreno que se encuentra al interior de suelo protegido, es necesario indicar que no se cuenta con ofertas recientes y/o directas de predios urbanos en suelo protección, por lo cual para su determinación se efectúan los siguientes análisis de valor:

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



CO-SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

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, 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.

De tal manera, los valores de suelo para cada zona normativa se establecen así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
	TERRENO RONDA HIDRICA RIO SOACHA	138,44	m ²	\$ 47.205	\$ 6.535.060
	TERRENO AREA DE PROTECCION RIO SOACHA	146,21	m ²	\$ 47.205	\$ 6.901.843
	TERRENO URBANIZABLE	30,38	m ²	\$ 1.035.600	\$ 31.461.528
AVALÚO TOTAL					\$ 44.898.431

Por lo tanto, el valor del suelo correspondería a la ponderación de estos valores con lo que se obtiene un valor por metro cuadrado de terreno de \$142.500/m².

PARA EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

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

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

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

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

Artículo 3o. Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así



CO-SC-CER 596851



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

f/EICundinamarca @CundinamarcaGov
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

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

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

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

UNIDAD CONSTRUCTIVA	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR REPOSICIÓN (\$/M ²)	VALOR DEPRECIADO (\$/M ²)	VALOR ADOPTADO (\$/M ²)
C1	6	70	8,57%	2,0	7,07%	\$469.516	\$436.334	\$436.000

Para los anexos se usa un método de depreciación que no requiera determinar la vida útil de la construcción a depreciar. Para este caso, se emplea el método de Heidecke, el cual deprecia en función del estado de conservación:

ESTADO	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN	COEFICIENTE
1,00	Nuevo, no requiere reparación	Óptimo (O)	0,000%
1,50		Muy bueno (MB)	0,032%



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

ESTADO	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN	COEFICIENTE
2,00	Requiere reparaciones de poca importancia	Bueno (B)	2,520%
2,50		Intermedio (I)	8,090%
3,00	Necesita reparaciones sencillas	Regular (R)	18,100%
3,50		Deficiente (D)	33,200%
4,00	Necesita importantes reparaciones	Malo (M)	52,600%
4,50		Muy malo (MM)	72,200%
5,00	Para demolición	Sin valor (DM)	100,000%

ÍTEM	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/M)	DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL (\$/M)	VALOR ADOPTADO (\$/M)
M1	3,5	\$83.903	\$27.856	33,20%	\$56.048	\$56.000
M2	3,0	\$62.509	\$11.314	18,10%	\$51.195	\$51.000
M3	3,0	\$42.550	\$7.702	18,10%	\$34.849	\$35.000
M4	3,0	\$48.000	\$8.688	18,10%	\$39.312	\$39.000
M5	3,0	\$2.339.305	\$423.414	18,10%	\$1.915.891	\$1.916.000
M6	3,0	\$43.649	\$7.901	18,10%	\$35.749	\$36.000
M7	3,0	\$43.288	\$7.835	18,10%	\$35.453	\$35.000
M8	2,5	\$56.669	\$4.585	8,09%	\$52.084	\$52.000

8.4. VALORES APROBADOS

De acuerdo con los resultados obtenidos mediante los anteriores métodos, se toma como referencia los valores arrojados mediante el **Método de Comparación o de Mercado** y se adopta como valor para el componente suelo la cifra de **\$142.500/m²** de terreno y para las construcciones y anexos levantadas sobre el mismo los siguientes valores:

Construcciones

C1: \$436.000/m².

Anexos

M1: \$56.000/m².

M2: \$51.000/m².

M3: \$35.000/m².

M4: \$39.000/m².



CO-SC-CER 596851



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

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

M5:	\$1.916.000/Und.
M6:	\$36.000/m ² .
M7:	\$35.000/ m ² .
M8:	\$52.000/m ² .



CO-SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

IX. AVALÚO COMERCIAL

9.1 INMUEBLE VALORADO

CARRERA 4 7 81. BARRIO EL ALTICO. COMUNA 6 SAN HUMBERTO. SOACHA. SECTOR SUROCCIDENTAL CUNDINAMARCA. COLOMBIA

9.2 FECHA DEL INFORME VALUATORIO

18 de septiembre de 2020.

9.3 CUADRO DE VALUACIÓN (VALOR RAZONABLE)

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
	TERRENO	315,03	m ²	\$ 142.500	\$ 44.891.775
C1	CONSTRUCCION DE DOS PISOS	55,55	m ²	\$ 436.000	\$ 24.219.800
M1	CUBIERTA EXTERIOR	11,06	m ²	\$ 56.000	\$ 619.360
M2	ENRAMADA 1	2,04	m ²	\$ 51.000	\$ 104.040
M3	MURO 1	7,11	m ²	\$ 35.000	\$ 248.850
M4	MURO 2	12,54	m ²	\$ 39.000	\$ 489.060
M5	PUERTA METALICA	1	Und	\$ 1.916.000	\$ 1.916.000
M6	MURO 3	21,39	m ²	\$ 36.000	\$ 770.040
M7	MURO 4	22,72	m ²	\$ 35.000	\$ 795.200
M8	ENRAMADA 2	4,46	m ²	\$ 52.000	\$ 231.920
AVALÚO TOTAL					\$ 74.286.045

9.4 VALOR EN LETRAS: SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y CINCO PESOS M/CTE.

Ver notas página siguiente.

Atentamente,



ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES

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

Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL-79548029.
Ley 1673/2013. Corporación Autorregulador Nacional
de Avaluadores - ANA



DR. ELIECER HURTADO OCHOA

Subgerente

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
DE CUNDINAMARCA

Bogotá D.C., 18 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](https://www.facebook.com/EICundinamarca) [@CundinamarcaGov](https://www.twitter.com/CundinamarcaGov)
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

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

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

ANEXOS:

- LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE
- MERCADO INMOBILIARIO LOTES EN BRUTO
- MERCADO INMOBILIARIO TERRENO ÚTIL EL ALTICO
- MERCADO INMOBILIARIO RURAL SABANA DE BOGOTÁ
- REGISTRO FOTOGRÁFICO



CO-SC-CER 596851



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

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

ANEXO LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE

RESOLUCIÓN 898 DE 2014

RESOLUCIÓN 1044 DE 2014

CARRERA 4 7 81. BARRIO EL ALTICO. COMUNA 6 SAN HUMBERTO. SOACHA. SECTOR SUROCCIDENTAL CUNDINAMARCA. COLOMBIA

1. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
1.1 Notariado y Registro	\$1.613.840
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0
1.3 Traslado de Servicios Públicos	\$957.352
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento Provisional	\$0
1.5 Impuesto Predial	\$0
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$4.255.302
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0
TOTAL AVALÚO DAÑO EMERGENTE	\$6.826.494
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	\$6.826.494

VALOR EN LETRAS: SEIS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (M/CTE)

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

Atentamente,



ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES

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

Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL-79548029.

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

DR. ELIECER HURTADO OCHOA

Subgerente

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

Bogotá D.C., 18 de septiembre de 2020



CO-SC-CER 596851



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

f/EICundinamarca @CundinamarcaGov
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

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			\$74.286.045
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención en la Fuente (1%)	1	Ver Nota 1	-
Gastos Acto de Compraventa	1	Ver Nota 2	\$243.328
Copias (3 Copias de 50)	150	\$3.800	\$570.000
IVA Gastos actos de compraventa y Copias (19%)	1	19%	\$154.532
Recaudos a terceros		0,0225 SMLMV	\$19.800
¹Total Gastos de Escrituración			\$987.660
REGISTRO			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Registro	1	6,22X1.000	\$462.059
Certificado de Tradición y Libertad	1	\$16.800	\$16.800
Gastos de sistematización 2%		2%	\$9.241
Total Gastos Registro			\$488.100
²Total Gastos Registro correspondiente al propietario			\$244.050
IMPUESTO DE REGISTRO (BENEFICENCIA)			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia) (1%)	1	1%	\$742.860
Costos administrativos (Boleta)	1	\$21.400	\$21.400
Total Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia)			\$764.260
³Total Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia) correspondiente al propietario			\$382.130
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$1.613.840

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 el valor del bien objeto de enajenación - Resolución IGAC 0898/2014.

Nota 2: El cálculo de Gastos Acto de Compraventa, corresponde a la tarifa establecida para Actuaciones Notariales - Actos con cuantía (Art. 2 literal b. Resolución 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 TRASLADO SERVICIOS PÚBLICOS

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

SERVICIO PÚBLICO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Energía	Traslado de energía	1	\$957.352	\$957.352
TOTAL GASTOS TRASLADO SERVICIOS PÚBLICOS				\$957.352

Fuente: El costo se determina de acuerdo a la consulta con la entidad prestadora del servicio público.

1.4. CÁLCULOS ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL

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

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

1.5. IMPUESTO PREDIAL

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

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



CO-SC-CER 596851



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

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

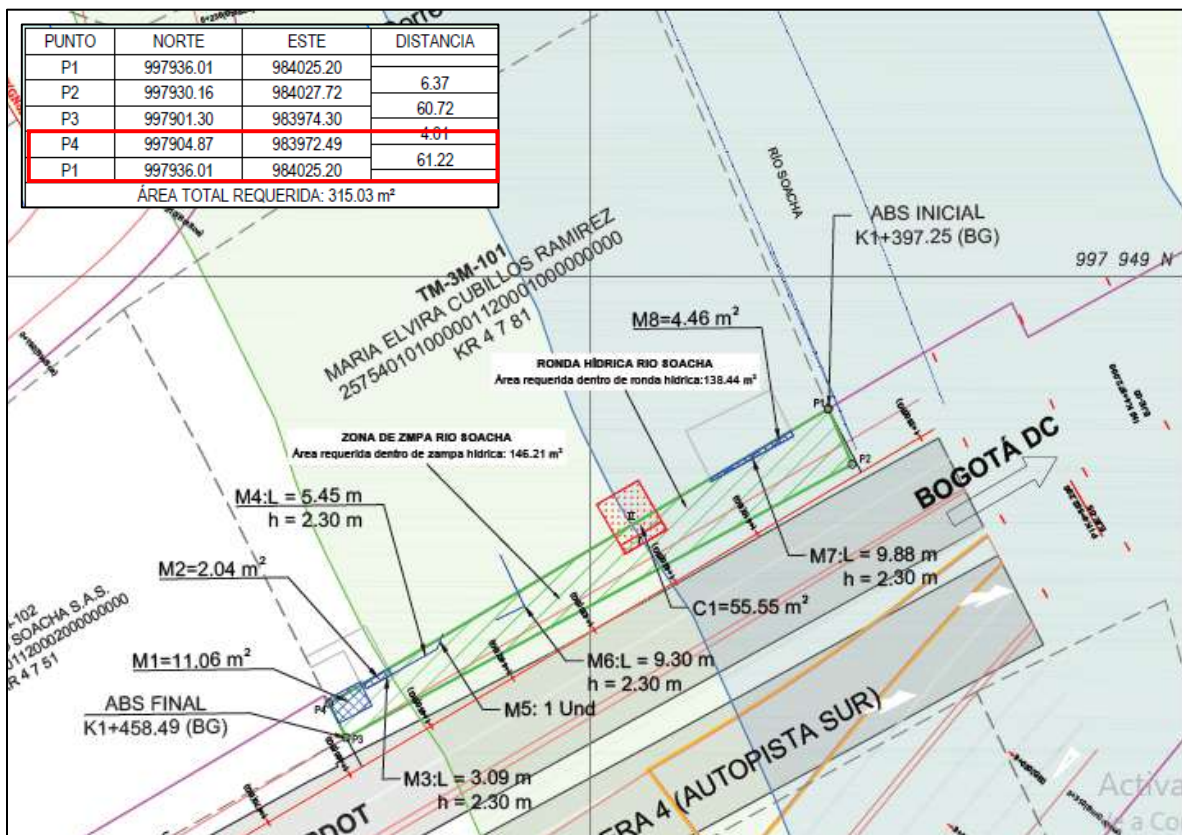
1.6. ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES

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

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

Elemento que deberá ser atendido entre los siguientes vértices:

En la sección entre los puntos P1 y P4 en longitud de 61,22 metros.



Fuente: Plano predial No. TM-3M-101

Ahora bien, para el presente calculo será considerado el valor de depreciación de las mejoras M3, M4, M5, M6 y M7⁴, atendiendo así el reconocimiento del valor de su reposición total (donde el valor adoptado depreciado de las mismas ya fue considerado en el presente avalúo). Así las cosas, se tiene:

⁴ Mejoras M3, M4, M5, M6 y M7 que corresponden al portón y muros en la propiedad.

ÍTEM	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO DEPRECIADO (\$/UND DE MEDIDA)	VALOR ADOPTADO DE DEPRECIACION
M3	\$42.550	\$35.000	\$ 7.550
M4	\$48.000	\$39.000	\$ 9.000
M5	\$2.339.305	\$1.916.000	\$ 423.305
M6	\$43.649	\$36.000	\$ 7.649
M7	\$43.288	\$35.000	\$ 8.288

Se debe indicar que adicional a la magnitud de las mejoras previamente mencionadas, conforme a la longitud de la sección entre los puntos P1 y P4 se hace necesario adecuar un muro en bloque a la vista con Long = 31,70 m⁵ y alto = 2,30m, amarrado a columna de concreto de 0,25m X 0,25m (área: 72,91 m²), donde si bien dicha longitud en la actualidad no presenta ningún tipo de cerramiento en la propiedad, por efecto de la intervención del proyecto se hace necesaria su adecuación.

ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR REPOSICIÓN
AREA RESTANTE DE P1 A P4	72,91	m ²	\$ 45.447

Fuente: Presupuesto de obra área remanente TM-3M-101

Así las cosas, se tiene:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
M3	MURO 1	7,11	m ²	\$ 7.550	\$ 53.681
M4	MURO 2	12,54	m ²	\$ 9.000	\$ 112.860
M5	PUERTA METALICA	1	Und	\$ 423.305	\$ 423.305
M6	MURO 3	21,39	m ²	\$ 7.649	\$ 163.612
M7	MURO 4	22,72	m ²	\$ 8.288	\$ 188.303
AREA RESTANTE DE P1 A P4	MURO EN BLOQUE A LA VISTA CON LONG = 31,70 m Y ALTO = 2,30m, AMARRADO A COLUMNA DE CONCRETO DE 0,25m X 0,25m	72,91	m ²	\$ 45.447	\$ 3.313.541
TOTAL GASTOS ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES					\$ 4.255.302

⁵ Longitud restante tras el descuento de la longitud ocupada por las mejoras M3, M4, M5, M6 y M7 que corresponden al portón y muros en la propiedad.



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

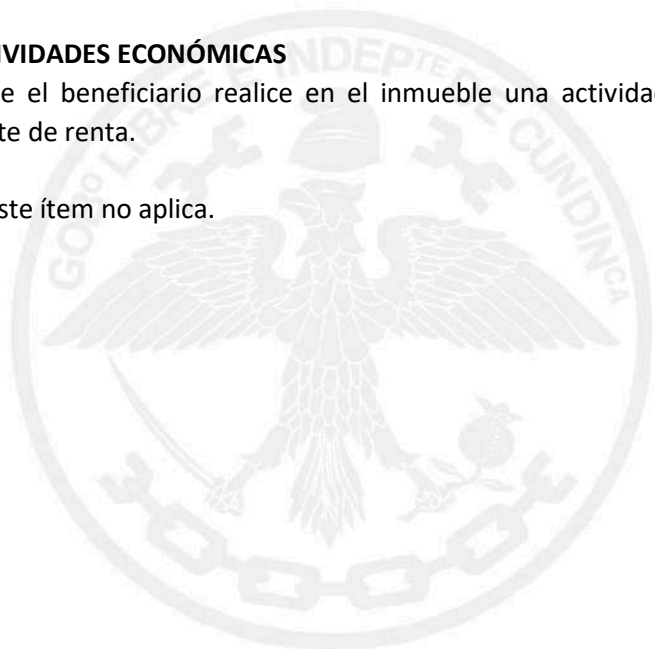
Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como arrendamiento, sobre parte o la totalidad del inmueble.

Nota: Se debe indicar que para el cálculo de la utilidad de la que trata el presente ítem fueron aportados tres contratos de arrendamiento suscritos por el señor ADAN BOGOTA CUBILLOS quien figura como arrendador, contratos que no serán considerados toda vez que no fue posible constatar mediante certificaciones o autorizaciones emitidas por la titular del inmueble la señora MARIA ELVIRA CUBILLOS RAMIREZ (persona fallecida), sus derechos para suscribir los mismos.

2.2. PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a la enunciada anteriormente de renta.

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



CO-SC-CER 596851



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

 /ElCundinamarca  @CundinamarcaGob
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

TABLA 01. INMUEBLES EL ALTICO

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

TABLA 01A. INMUEBLES EL ALTICO INTERIOR

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

TABLA 01B. INMUEBLES EL ALTICO - CORREDOR COMERCIAL

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

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

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

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





TABLA 03. INMUEBLES ALEDAÑOS CARRERA 4

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

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



LIMITE SUPERIOR	\$ 1.818.963
LIMITE INFERIOR	\$ 1.579.000

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	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-468429655-venta-finca-agropecuaria-en-funza-opportunidad- JM
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	https://www.allanuncios.com.co/venta-terrenos/bogota/sevende-magnifica-finca-en-funza-27-fanegadas/134951363/r?utm_source=mitula&utm_medium=Aggregator&utm_term=housing&utm_campaign=Columbia-Aggregator-mitula-organic-housing
44	FINCA	FUNZA	LA PUNTA	3132498479	GILBERTO HERRERA	Infraestructura: casa cabaña, dos casas administrador, una bodega, via 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 klms 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	https://www.fincarai.com.co/finca-venta/funza/funza_via_punta-det-2127560.aspx#pnIMap
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	http://casas.mitula.com.co/offer-detalle/182632/5490085531326480217/3/1/lotes-rural-funza/Tixuz

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	http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-funza-2-habitaciones-2-banos/MC25825695
47	LOTE	FUNZA	LA ISLA	3132498479	GILBERTO HERRERA	Finca de produccion de 22 fanegadas, uso agropecuario e institucional, a 2km de la vía que de funza conduce a siberia, costado izquierdo, uso actual ganaderia 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	http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-funza-3-habitaciones-2-banos-3-garajes/3307-810853
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	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-443302651-venta-lote-industrial-33400m2-funza-JM
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	http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-funza-4-habitaciones-3-banos-3-garajes/3307-831255?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referal
51	LOTE	FUNZA	EL CACIQUE		LUIS SOTO	LOTE PLANO EN ZONA MUY BUENA UBICACION Y PROYECCION. 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 RIMBO Y BAJANDO 2000 METROS	43.385,00	-	\$ 2.147.483.647	10%	\$ 1.932.735.282	\$ 0	\$ 1.932.735.282	\$ 0	\$ 44.548	https://www.infocasas.com.co/lotes-y-casalotes-en-venta/113272v
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	http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-funza-1-habitaciones/304-2015?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referal
55	FINCA	MOSQUERA	SAN JOSE	3125302594 3103046440	WEB	FINCA CON BUENA LOCALIZACIÓN, EN CERCANIAS 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	https://www.fincarai.com.co/finca-en-venta/mosquera/vereda-san-jose-det-4353601.aspx#pnIMap
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	https://www.fincarai.com.co/finca-en-venta/sopo/sopo-det-4092318.aspx

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
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	
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	TERRENO PARA AGRICULTURA INTENSIVA, GANADERÍA, PERRERAS Y CA	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, APROX 1 CABANA (FUEJO, BREVES, DURAZNO Y CIRUELAS).	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	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	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	TOPOGRAFIA 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	7.974,00	-	\$ 425.000.000	12%	\$ 374.000.000	\$ 0	\$ 374.000.000	\$ 0	\$ 46.902	
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	

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
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 TIERRAS	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 PARA TM-3M-101 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 1.377.101,05	5,28%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 2.673.825,00	10,25%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 21.109.000,00	80,93%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ -	0,00%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 921.688,73	3,53%
Valor total costo directo		\$ 26.081.614,78	100,00%
Valor costo directo		\$ 469.516,02	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 469.516,02	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-101 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE	Fuente
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 1.377.101,05	83	CONSTRUDATA 193
1,12	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	25,00	m2	\$ 11.580,80	\$ 10.053,60	\$ 1.527,20	\$ 289.520,00			149-165
1,16	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	55,55	m2	\$ 6.911,00	\$ 5.082,00	\$ 1.829,00	\$ 383.906,05			216
1,19	RELLENOS EN MATERIAL SITIO (COMPACTADO)	25,00	m3	\$ 25.514,00	\$ 7.225,00	\$ 18.289,00	\$ 637.850,00			149
1,20	REPLANTEO	25,00	m2	\$ 2.633,00	\$ 2.267,00	\$ 366,00	\$ 65.825,00			149
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO							\$ 2.673.825,00	83	CONSTRUDATA 193
3,13	PLACA CONTRAPISO E=0,10 CTO 3000 PSI. + MALLA	25,00	m2	\$ 106.953,00	\$ 88.664,00	\$ 18.289,00	\$ 2.673.825,00			172
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES							\$ 21.109.000,00	83	CONSTRUDATA 193
4,00	CASA PREFABRICADA DOS NIVELES	55,55	m2	\$ 380.000,00	\$ 2.618,00	\$ -	\$ 21.109.000,00			113
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 921.688,73	83	CONSTRUDATA 193
18,02	ASEO GENERAL	55,55	m2	\$ 8.477,88	\$ -	\$ 8.477,88	\$ 470.946,23			227
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,25	mes	\$ 1.802.970,00	\$ 1.802.970,00	\$ -	\$ 450.742,50			47

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-101 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 29.120,98	3,14%
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	\$ 805.086,27	86,76%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 93.765,35	10,10%
Valor total 2 costo directo		\$ 927.972,60	100,00%
Valor metro 2 costo directo		\$ 83.903,49	
Valor metro 2 costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR METRO 2 COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 83.903,49	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-101 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE	83	FUENTE	193
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$	29.120,98		0	149
1,11	REPLANTEO	11,06	m2	2633	2267	366	\$	29.120,98				
9	CUBIERTAS							\$	805.086,27		0	168
9,10	ENTRAMADO CUBIERTA EN METAL (CERCHA-PERLIN)	11,06	m2	35240	26532	8708	\$	389.754,40				
9,17	TEJA TRASLUCIDA	11,06	m2	37552,61	19694,74	17857,87	\$	415.331,87	88			
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$	93.765,35		227	0
18,02	ASEO GENERAL	11,06	m2	8477,88	0	8477,88	\$	93.765,35				

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-101 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 5.371,32	4,21%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ 104.851,92	82,23%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 17.294,88	13,56%
Valor total 2 costo directo		\$ 127.518,12	100,00%
Valor metro 2 costo directo		\$ 62.508,88	
Valor metro 2 costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR METRO 2 COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 62.508,88	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-101 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	FUENTE
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 5.371,32	TEKHNE 83
1,11	REPLANTEO	2,04	m2	2633	2267	366	\$ 5.371,32		0
9	CUBIERTAS							\$ 104.851,92	TEKHNE 83
9,10	ENTRAMADO CUBIERTA EN METAL (CERCHA-PERLÍN)	2,04	m2	35240	26532	8708	\$ 71.889,60		0
9,14	TEJA ODULADA DE ZINC	2,04	m2	16158	9391	6767	\$ 32.962,32		168+HOMECENTER
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 17.294,88	TEKHNE 83
18,02	ASEO GENERAL	2,04	m2	8477,88	0	8477,88	\$ 17.294,88		227

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-101 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 8.135,97	2,69%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 232.114,62	76,76%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ -	0,00%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 62.154,28	20,55%
Valor total costo directo		\$ 302.404,87	100,00%
Valor costo directo		\$ 42.550,28	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 42.550,28	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-101 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE	FUENTE
1	PRELIMINARES DE OBRA						\$	8.135,97	83	CONSTRUDATA 193
1,11	REPLANTEO	3,09	m2/m	\$2.633	\$2.267	\$366	\$8.136			149
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES						\$	232.114,62	83	CONSTRUDATA 193
4,17	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	7,11	m2	\$32.660	\$23.515	\$9.145	\$232.115			178
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL						\$	62.154,28	83	CONSTRUDATA 193
18,02	ASEO GENERAL	3,09	m2	\$8.478	\$0	\$8.478	\$26.197			227
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	0,50	m3	\$71.915	\$48.531	\$23.385	\$35.958			118

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-101 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 14.349,85	2,38%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 95.769,77	15,92%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 409.393,10	68,04%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ -	0,00%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 82.162,08	13,66%
Valor total costo directo		\$ 601.674,80	100,00%
Valor costo directo		\$ 47.999,59	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 47.999,59	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-101 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE	83	FUENTE
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$	14.349,85		CONSTRUDATA 193
1,11	REPLANTEO	5,45	m2/m	\$2.633	\$2.267	\$366	\$14.350				149
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO							\$	95.769,77		CONSTRUDATA 193
3,03	COLUMNAS CTO 4000 PSI	0,14	m3	666224,48	666224,48	0	\$ 95.769,77				Unitario
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES							\$	409.393,10		CONSTRUDATA 193
4,17	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	12,54	m2	\$32.660	\$23.515	\$9.145	\$409.393				178
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$	82.162,08		CONSTRUDATA 193
18,02	ASEO GENERAL	5,45	m2	\$8.478	\$0	\$8.478	\$46.204				227
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	0,50	m3	\$71.915	\$48.531	\$23.385	\$35.958				118

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-101 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ -	0,00%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ -	0,00%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 1.893.043,12	80,92%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 343.292,00	14,67%
16,00	CERRAJERIA	\$ 94.491,70	4,04%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 8.477,88	0,36%
Valor total costo directo		\$ 2.339.304,70	100,00%
Valor costo directo		\$ 2.339.304,70	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 2.339.304,70	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-101 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 24.486,90	2,62%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 95.769,77	10,26%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 698.597,40	74,82%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ -	0,00%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 114.801,92	12,30%
Valor total costo directo		\$ 933.655,99	100,00%
Valor costo directo		\$ 43.649,18	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 43.649,18	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-101 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Material y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente	
13	CARPINTERIA METÁLICA							\$ 1.893.043,12	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
13,07	MARCO EN LAMINA PARA PUERTA	2,00	un	\$112.944	\$60.699	\$ 52.245,00	\$ 225.888,00		0	163
13,10	PUERTA EN LAMINA CALIBRE 16	8,28	m2	\$198.954	\$129.294	\$ 69.660,00	\$ 1.647.339,12		0	163
13,11	ÁNGULO 3/16" X 1" (4.5MM X 25MM)	4,00	m	\$4.954	\$0	\$ 4.954,00	\$ 19.816,00		13	
15	PINTURAS Y ESTUCO							\$ 343.292,00	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
15,03	ESMALTE SOBRE LAMINA LINEAL	8,00	m	\$5.829	\$969	\$ 4.860,00	\$ 46.632,00		0	181
15,04	ESMALTE SOBRE LAMINA LLENA	20,00	m2	\$14.833	\$4.810	\$ 10.023,00	\$ 296.660,00		0	181
16	CERRAJERIA							\$ 94.491,70	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
16,06	CERRADURA PUERTA ENTRADA (ECONOMICA)	1,00	un	\$56.412	\$42.381	\$ 14.030,70	\$ 56.411,70		108	0
16,12	INSTALACIÓN CERRADURA EXTERNA	1,00	un	\$38.080	\$38.080	\$ -	\$ 38.080,00		62	0
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 8.477,88	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
18,02	ASEO GENERAL	1,00	m2	\$8.478	\$0	\$ 8.477,88	\$ 8.477,88		227	0

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-101 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE	83	FUENTE
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$	24.486,90		CONSTRUDATA 193
1,11	REPLANTEO	9,30	m2/m	\$2.633	\$2.267	\$366	\$24.487				149
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO							\$	95.769,77		CONSTRUDATA 193
3,03	COLUMNAS CTO 4000 PSI	0,14	m3	666224,48	666224,48	0	\$ 95.769,77				Unitario
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES							\$	698.597,40		CONSTRUDATA 193
4,17	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	21,39	m2	\$32.660	\$23.515	\$9.145	\$698.597				178
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$	114.801,92		CONSTRUDATA 193
18,02	ASEO GENERAL	9,30	m2	\$8.478	\$0	\$8.478	\$78.844				227
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	0,50	m3	\$71.915	\$48.531	\$23.385	\$35.958				118

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-101 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 26.014,04	2,64%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 95.769,77	9,74%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 742.165,84	75,45%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ -	0,00%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 119.719,09	12,17%
Valor total costo directo		\$ 983.668,74	100,00%
Valor costo directo		\$ 43.287,66	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 43.287,66	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-101 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE	83	FUENTE
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$	26.014,04		CONSTRUDATA 193
1,11	REPLANTEO	9,88	m2/m	\$2.633	\$2.267	\$366	\$26.014				149
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO							\$	95.769,77		CONSTRUDATA 193
3,03	COLUMNAS CTO 4000 PSI	0,14	m3	666224,48	666224,48	0	\$ 95.769,77				Unitario
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES							\$	742.165,84		CONSTRUDATA 193
4,17	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	22,72	m2	\$32.660	\$23.515	\$9.145	\$742.166				178
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$	119.719,09		CONSTRUDATA 193
18,02	ASEO GENERAL	9,88	m2	\$8.478	\$0	\$8.478	\$83.761				227
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	0,50	m3	\$71.915	\$48.531	\$23.385	\$35.958				118

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-101 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 11.743,18	4,65%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ 203.188,68	80,39%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 37.811,34	14,96%
Valor total 2 costo directo		\$ 252.743,20	100,00%
Valor metro 2 costo directo		\$ 56.668,88	
Valor metro 2 costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR METRO 2 COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 56.668,88	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-101 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE	83	FUENTE
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$	11.743,18		CONSTRUDATA 193
1,11	REPLANTEO	4,46	m2	2633	2267	366 \$	11.743,18			0	149
9	CUBIERTAS							\$	203.188,68	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
9,09	ENTRAMADO CUBIERTA EN MADERA	4,460	m2	29400	12031	17369 \$	131.124,00				188
9,14	TEJA ODULADA DE ZINC	4,46	m2	16158	9391	6767 \$	72.064,68				168+HOMECENTER
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$	37.811,34	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
18,02	ASEO GENERAL	4,46	m2	8477,88	0	8477,88 \$	37.811,34			227	0

PRESUPUESTO DE OBRA POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 83.466,10	2,52%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 544.157,89	16,42%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 2.381.240,60	71,86%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ -	0,00%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 304.706,43	9,20%
Valor total costo directo		\$ 3.313.571,03	100,00%
Valor costo directo		\$ 45.447,41	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 45.447,41	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO (REDONDEADO)		\$ 45.447,00	

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							\$ 83.466,10	T -83 C - 193
1,20	REPLANTEO	31,70	m2/m	\$ 2.633,00	\$ 2.267,00	\$ 366,00	\$ 83.466,10		149
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO							\$ 544.157,89	
3,03	COLUMNAS CTO 4000 PSI	0,81	m3	\$ 671.799,87	\$ 487.497,47	\$ 188.204,10	\$ 544.157,89		Unitario
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES							\$ 2.381.240,60	
4,17	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	72,91	m2	\$ 32.660,00	\$ 23.515,00	\$ 9.145,00	\$ 2.381.240,60		178
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 304.706,43	
18,02	ASEO GENERAL	31,70	m2	\$ 8.477,88	\$ -	\$ 8.477,88	\$ 268.748,80		227
18,09	RETIRO SOBRESANTES TIERRA (ESCOMBROS)	0,5	m3	\$ 71.915,27	\$ 48.530,77	\$ 23.384,50	\$ 35.957,64		118



Fachada General - Carrera 4 (Autopista Sur)



Vista general Carrera 4 (Autopista Sur).



M1: Cubierta exterior



M2: Enramada
M3: Muro.



M4: Muro
M5: Puerta.



M6: Muro
C1: Casa prefabricada.



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



C1: Vista interna.



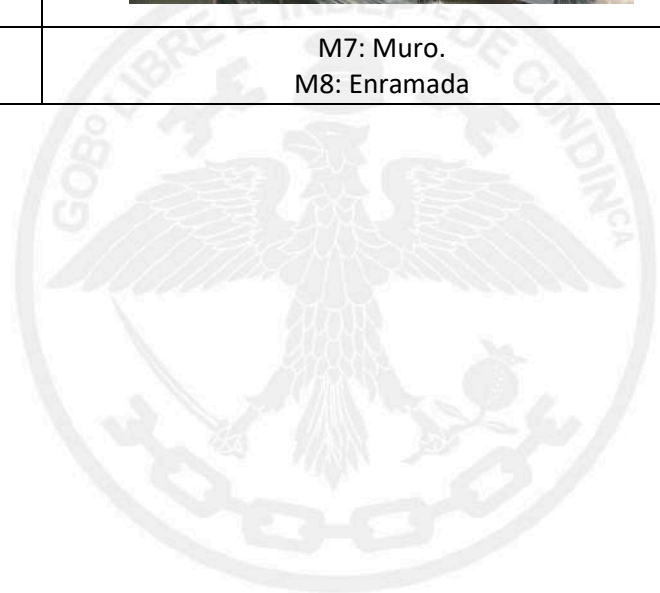
C1: Vista interna



C1: Vista interna.



M7: Muro.
M8: Enramada



CO-SC-CER 596851

CUNDINAMARCA
¡REGIÓN
Que Progresa!

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

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