

**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-127
No. AVALÚO EIC: 91.**



FICHA PREDIAL:
TM-3M-127

PROPIETARIOS:
YOLANDA GONZALEZ CASTRO Y OTROS

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

REALIZADO POR:
EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

AVALUADOR DESIGNADO:
ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES

BOGOTÁ D.C. 03 DE JULIO DE 2020

TABLA DE CONTENIDO

I.	INFORMACIÓN BÁSICA.	3
II.	TITULACIÓN	6
III.	CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN	7
IV.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	10
V.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO	14
VI.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	15
VII.	COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES	17
VIII.	METODOLOGÍA DEL AVALÚO	19
IX.	AVALÚO COMERCIAL	25



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: 03 de julio de 2020.

1.3. FECHA DEL INFORME

03 de julio de 2020.

1.4. TIPO DE INMUEBLE

Lote de terreno y la construcción que sobre este se edificó, con uso mixto (comercial y residencial).

1.5. DIRECCIÓN o NOMBRE

CL 6 3C 42

1.6. ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA

ABSC. INICIAL: K2+718,67 GB

ABSC. FINAL: K2+729,65 GB

1.7. UBICACIÓN Y ACCESOS

El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra localizado en zona central del Municipio de Soacha, en el Barrio El Altico, Jurisdicción de la Comuna 6 San Humberto. Concretamente, el inmueble se localiza sobre el costado oriental de la Calle 6, entre carreras 4 (Sentido Girardot – Bogotá) y 3C.



FUENTE: Cartografía IGAC, Google Earth.

1.8. PAÍS

Colombia.

1.9. DEPARTAMENTO

Cundinamarca.

1.10. MUNICIPIO

Soacha.

1.11. COMUNA

Comuna 6 San Humberto.

1.12. SECTOR

Sur-Occidental.

1.13. BARRIO

El Altico.

1.14. TIPO DE AVALÚO

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

1.15. MARCO NORMATIVO

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

1.16. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

Predio de uso mixto (comercial y residencial).

1.17. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Certificado de tradición matricula inmobiliaria número 051-1967 emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, de fecha 06 de marzo de 2020.
- Escritura Pública 3421 del 11 de agosto de 1961 de la Notaría 7 de Bogotá
- Escritura Pública No. 3160 del 22 de agosto de 2013 de la Notaria 1 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-127 de fecha 06 de marzo de 2020.
- Estudio de títulos de fecha 06 de marzo de 2020.

1.18. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

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

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

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

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

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

² "pese a la falta de licencia de las construcciones reconocidas en la indemnización producto de la expropiación administrativa, la Sala estima, que al ser las construcciones tan antiguas (entre 40 y 60 años según avalúo comercial) operó el termino de caducidad

II. TITULACIÓN

2.1. PROPIETARIOS

YOLANDA GONZALEZ CASTRO Y OTROS

2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN

El Señor ARMANDO GONZALEZ usufructuario del inmueble y YOLANDA GONZALEZ CASTRO Y OTROS son titulares de nuda propiedad, adquirieron mediante Escritura Pública No. 3160 del 22 de agosto de 2013 de la Notaria 1 de Soacha, no existiendo situaciones irregulares que afecten su tradición.

Es de aclarar, que el derecho real de dominio lo conforma tanto la nuda propiedad, como el usufructo, por tal razón, deberá realizarse la adquisición de ambos derechos

2.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA E IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
CL 6 3 C 42	051-1967	257540102000005780013000000000

2.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS

Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

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



III. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

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

3.2. BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES AL SECTOR

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

3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

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

3.4. TIPOS DE EDIFICACIÓN:

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

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

3.5. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:

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

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

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

3.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

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

3.7. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

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

AUTOPISTA SUR:

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

CALLE 9:

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

3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

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

3.9. TRANSPORTE PÚBLICO

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

3.10. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:

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

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

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

3.11. ACTIVIDAD EDIFICADORA:

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



IV. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

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

SECTOR NORMATIVO:

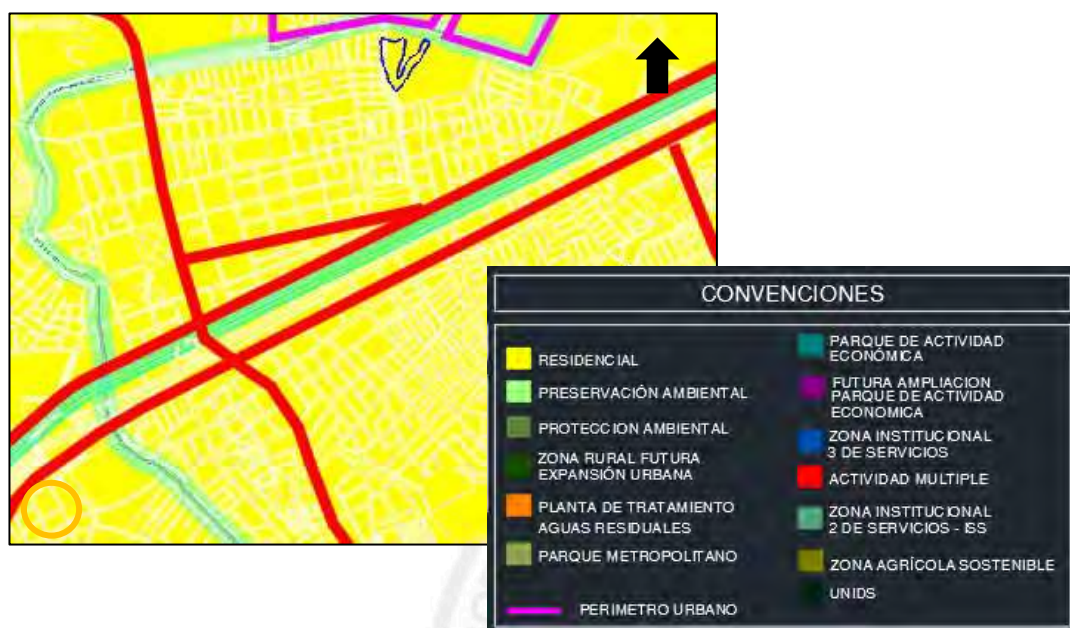
Suroccidental.

ÁREA DE ACTIVIDAD:

Área de Actividad Residencial.

TRATAMIENTO:

Renovación Urbana.



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

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

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

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 Renovación Urbana:

Artículo 389. Definición.

Es aquel cuya función es orientar la recuperación, revitalización y/o transformación integral de áreas ya desarrolladas del municipio, que presentan avanzados procesos de deterioro físico y social, o bien sectores completamente desarticulados de la dinámica urbana, que presentan posibilidades de nuevo desarrollo en el marco del Modelo de Ordenamiento Territorial. Sin perjuicio en lo dispuesto en el Artículo 209 del presente Acuerdo.

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

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

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

Artículo 391 Normas generales para el Tratamiento de Renovación Urbana.

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

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

391.4 Los sectores en los que por efecto de la construcción de un elemento de los sistemas generales se afecte el espacio edificado, se incorporarán al tratamiento de Renovación mediante el acto administrativo que ordene la afectación, la cual señalará sus límites y alternativas de manejo. En estos casos la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL determinará el área que deba adquirir la entidad responsable de la

ejecución de la obra, en forma tal que los predios resultantes tengan un tamaño y una forma que permita el desarrollo de nuevas edificaciones en condiciones adecuadas.:

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

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

CONCLUSIÓN NORMATIVA:

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

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.



V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

5.1. CUADRO DE ÁREAS DE TERRENO

ÁREA TOTAL TERRENO	114,13 m ²
ÁREA REQUERIDA	114,13 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	0,00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	114,13 m²

Fuente: Ficha predial TM-3M-127

5.2. LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA

POR EL NORTE: En extensión de once metros con tres centímetros (11,03 m), con la propiedad de Sociedad Salvador Medina Galindo I Cia S.C.S

POR EL ORIENTE: En extensión de once metros con ochenta y seis centímetros (11,86 m), con la propiedad de Jorge Enrique Gonzalez Castro.

POR EL SUR: En extensión de once metros con noventa y seis centímetros (11,96 m), con el predio con CCN 257540102000005780012000000000.

POR EL OCCIDENTE: En extensión de ocho metros y treinta y siete centímetros (8,37 m), con la Calle 6.

Fuente: Ficha predial TM-3M-127

5.3. FORMA GEOMÉTRICA

Polígono regular similar a un trapecio.

5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

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

5.5. FRENTE SOBRE VÍA PÚBLICA

El predio objeto de estudio cuenta con frente de 8,37 metros sobre el costado oriental de la Calle 6.

Fuente: Ficha predial TM-3M-127



VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

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

6.1. CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCIONES

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
C1	CONSTRUCCIÓN DE TRES PISOS	220,52	m ²

Fuente: Ficha predial TM-3M-127

6.2. CUADRO DE ÁREAS ANEXOS O MEJORAS

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
M1	ENRAMADA EN TEJA DE ZINC	19,36	m ²
M2	ANTEPECHO PERIMETRAL EN BLOQUE	24,09	m
M3	PLACA VOLADA EN CONCRETO	1,67	m ²

Fuente: Ficha predial TM-3M-127

6.3. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

6.3.1. CONSTRUCCIÓN 1

Conformada por construcción mixta de tres pisos y terraza. Su cimentación es superficial de tipo ciclópeo, con sistema de vigas y columnas en concreto, entrepiso en placa en concreto. Fachada en muros en mampostería ladrillo común, con recubrimiento en pintura. Muros en general mampostería combinada en bloque y ladrillo, con recubrimiento en pañete y pintura. Cubierta mixta en teja de fibrocemento y placa en concreto con recubrimiento en baldosa cerámica. Cielo raso en primer piso y segundo piso pintura sobre placa en concreto. Recubrimiento general en piso baldosa cerámica, baldosa tipo terrazo y tendido en madera machimbre. Carpintería metálica para la puerta de acceso tipo batiente con reja de seguridad superpuesta y ventanería con rejas de seguridad. Dos baños en total, los baños en general se encuentran enchapados con cerámica en piso y muros, cuentan con aparatos sanitarios sencillos. Cocina en primer piso, con dos mesones en concreto enchapados en baldosa cerámica, dimensiones en mesón a: largo=0.85 m, ancho=0.72 m, alto=1.02 m poyo=0.85 m, grosor=0.05 m; en mesón b: largo=1.02 m, ancho=0.74 m, alto=1.02 m, poyo=1.02 m, grosor=0.05 m, sus muros y pisos están enchapados baldosa cerámica y baldosa terrazo respectivamente. Poceta en concreto en primer piso de dimensiones largo=1.32 m, ancho=1.05

m, alto=0.81 m. Escaleras en concreto con recubrimiento en pintura. Distribución c1: primer piso= sala comedor, zona libre, patio interior cubierto, cocina, estudio. Segundo piso= 5 cuartos, corredores sobre vacío, punto fijo. Terraza= zona dura, depósito.

6.4. DESCRIPCIÓN DE LOS ANEXOS O MEJORAS

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LOS ANEXOS O MEJORAS	CANTIDAD	UNIDAD
M1	ENRAMADA EN TEJA DE ZINC APOYADA SOBRE ESTRUCTURA DE LISTONES DE MADERA Y CERRAMIENTO MIXTO EN TEJA Y PLÁSTICO	19,36	m ²
M2	ANTEPECHO PERIMETRAL EN BLOQUE COMÚN A LA VISTA LARGO=24.09 m, ALTO=1.3 m.	24,09	m
M3	PLACA VOLADA EN CONCRETO LARGO=8.31 m, ANCHO=0.20 m, GROSOR=0.20 m.	1,67	m ²

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble cuenta con los siguientes servicios públicos instalados:

- Energía eléctrica : Una acometida.
- Acueducto : Una acometida.
- Gas Natural : Una acometida.



VII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

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

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

- El predio en estudio presenta un uso acorde a la normatividad urbanística vigente.
- La forma del terreno objeto de estudio similar a un Trapecio.
- La disposición medianera del predio materia de estudio, y su frente sobre la calle 6.
- El predio objeto de estudio cuenta con frente de 8,37 metros sobre el costado oriental de la calle 6.
- Las características particulares de la construcción que se encuentra edificada sobre el lote objeto de estudio, la cual fue edificada hace aproximadamente treinta y cinco años y zona de terraza hace 3 años, adecuada para uso mixto (comercial y residencial).
- 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.



VIII. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

8.1. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

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

DEFINICIONES BASE

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

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

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

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



En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

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

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

8.3. MEMORIA DE CÁLCULOS

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

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

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

PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para desarrollar el método comparativo o de mercado 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.

Excluyendo las ofertas ubicadas sobre corredor comercial (Autopista Sur) se tiene que el valor del suelo varía entre \$950.000/m² y \$1.100.000/m² aproximadamente:

PROMEDIO	\$ 1.024.576
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	76434,82541
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,46%

LIMITE SUPERIOR	\$ 1.101.011
LIMITE INFERIOR	\$ 948.142

Atendiendo la cercanía del inmueble materia en estudio a la Autopista Sur (Carrera 4), así como el bajo coeficiente de variación³, se adopta el valor de suelo de \$1.100.000/m².

PARA EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

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

³ Coeficiente que se encuentra dentro de los límites establecidos en el Artículo 11 de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.



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

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

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

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

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

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

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

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	35	100	35,00%	3,0	37,45%	\$1.135.109	\$710.027	\$710.000

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

ESTADO	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN	COEFICIENTE
1,00	Nuevo, no requiere reparación	Óptimo (O)	0,000%
1,50		Muy bueno (MB)	0,032%
2,00	Requiere reparaciones de poca importancia	Bueno (B)	2,520%
2,50		Intermedio (I)	8,090%
3,00	Necesita reparaciones sencillas	Regular (R)	18,100%
3,50		Deficiente (D)	33,200%
4,00	Necesita importantes reparaciones	Malo (M)	52,600%
4,50		Muy malo (MM)	72,200%
5,00	Para demolición	Sin valor (DM)	100,000%

ITEM	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/M ²)	DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL (\$/M ²)	VALOR ADOPTADO (\$/M ²)
M1	3,0	\$65.912	\$11.930	18,10%	\$53.982	\$54.000
M2	2,5	\$45.264	\$3.662	8,09%	\$41.602	\$42.000
M3	3,0	\$192.198	\$34.788	18,10%	\$157.410	\$157.000

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 **\$1.100.000/m²** de terreno y para las construcciones y anexos levantadas sobre el mismo los siguientes valores:

Construcciones

C1: \$710.000/m².



Anexos

M1: \$54.000/m².

M2: \$42.000/m.

M3: \$157.000/ m².



IX. AVALÚO COMERCIAL

9.1 INMUEBLE VALORADO

CL 6 3C 42. BARRIO EL ALTICO. COMUNA 6 SAN HUMBERTO. SOACHA. SECTOR SUROCCIDENTAL CUNDINAMARCA. COLOMBIA

9.2 FECHA DEL INFORME VALUATORIO

03 de julio de 2020.

9.3 CUADRO DE VALUACIÓN (VALOR RAZONABLE)

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
	TERRENO	114,13	m ²	\$ 1.100.000	\$ 125.543.000
C1	CONSTRUCCIÓN DE TRES PISOS	220,52	m ²	\$ 710.000	\$ 156.569.200
M1	ENRAMADA EN TEJA DE ZINC	19,36	m ²	\$ 54.000	\$ 1.045.440
M2	ANTEPECHO PERIMETRAL EN BLOQUE	24,09	m	\$ 42.000	\$ 1.011.780
M3	PLACA VOLADA EN CONCRETO	1,67	m ²	\$ 157.000	\$ 262.190
AVALÚO TOTAL					\$ 284.431.610

9.4 VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS DIEZ 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., 3 de julio de 2020



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

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

ANEXOS:

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



ANEXO LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE

RESOLUCIÓN 898 DE 2014

RESOLUCIÓN 1044 DE 2014

CL 6 3C 42. BARRIO EL ALTICO. COMUNA 6 SAN HUMBERTO. SOACHA. SECTOR SUROCCIDENTAL
CUNDINAMARCA. COLOMBIA

1. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
1.1 Notariado y Registro	\$4.438.105
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$828.116
1.3 Desconexión de Servicios Públicos	\$551.998
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento Provisional	\$0
1.5 Impuesto Predial	\$0
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$0
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0
TOTAL AVALÚO DAÑO EMERGENTE	\$5.818.219
2. LUCRO CESANTE	
2.1 Perdida por utilidad por renta (Arrendamiento)	\$0
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0
TOTAL AVALÚO LUCRO CESANTE	\$0
3. TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$5.818.219

VALOR EN LETRAS: CINCO MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE 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., 03 de julio de 2020



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

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			\$284.431.610
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención en la Fuente (1%)	1	Ver Nota 1	-
Gastos Acto de Compraventa	1	Ver Nota 2	\$873.764
Copias (3 Copias de 50)	150	\$3.800	\$570.000
IVA Gastos actos de compraventa y Copias (19%)	1	19%	\$274.315
Recaudos a terceros		0,034 SMLMV	\$29.800
¹Total Gastos de Escrituración			\$1.747.879
REGISTRO			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Registro	1	8,61X1.000	\$2.448.956
Certificado de Tradición y Libertad	1	\$16.800	\$16.800
Gastos de sistematización 2%		2%	\$48.979
Total Gastos Registro			\$2.514.735
²Total Gastos Registro correspondiente al propietario			\$1.257.368
IMPUESTO DE REGISTRO (BENEFICENCIA)			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia) (1%)	1	1%	\$2.844.316
Costos administrativos (Boleta)	1	\$21.400	\$21.400
Total Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia)			\$2.865.716
³Total Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia) correspondiente al propietario			\$1.432.858
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$4.438.105

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

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

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

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

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

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



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.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
Desmante – Montaje	Incluye embalaje, cargue, traslado y descargue.	1	\$828.116
Embalaje			
Traslado			
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE			\$828.116

Fuente: Oficio de asunto “COSTO TARIFA DE TRASLADO” emitido por EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA EQUIPO DE GESTIÓN PREDIAL DE JEGT, en febrero de 2020.

1.3. CÁLCULOS GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS

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

SERVICIO PÚBLICO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Energía	Desconexión de energía – Residencial	1	\$168.877	\$168.877
Acueducto	Desconexión Acueducto	1	\$207.730	\$207.730
Gas Natural	Desconexión Gas Natural	1	\$175.391	\$175.391
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$551.998

Fuente: Consulta a entidades prestadoras de los servicios públicos.

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

1.4. CÁLCULOS ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL

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

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



1.5. IMPUESTO PREDIAL

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

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

1.6. ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES

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

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

1.7. PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS

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

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



2. LUCRO CESANTE

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

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

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

2.2. PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

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

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



TABLA 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	\$ 0	\$ 1.581.000
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	\$ 0	\$ 2.796.053
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	\$ 0	\$ 2.732.456
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 TRIFASICA, 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	5,60%	\$ 236.000.000	\$ 400.000	\$ 1.004.762
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	9,00%	\$ 455.000.000	\$ 350.000	\$ 1.108.967
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		\$ 960.000

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	5,60%	\$ 236.000.000	\$ 400.000	\$ 1.004.762
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	9,00%	\$ 455.000.000	\$ 350.000	\$ 1.108.967
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		\$ 960.000
PROMEDIO												\$ 1.024.576	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR												76434,82541	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN												7,46%	
LIMITE SUPERIOR												\$ 1.101.011	
LIMITE INFERIOR												\$ 948.142	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-127 POR EL METODO DE REPOSICIÓN			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 2.698.070,72	1,14%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 17.203.460,47	7,26%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 32.111.771,68	13,56%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 37.238.215,92	15,72%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3.508.602,05	1,48%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 4.402.843,87	1,86%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 14.594.425,00	6,16%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 3.283.568,35	1,39%
9,00	CUBIERTAS	\$ 26.227.901,98	11,07%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 14.666.271,67	6,19%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 7.621.881,74	3,22%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 6.004.783,60	2,54%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 6.320.883,76	2,67%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 955.763,20	0,40%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 6.957.881,16	2,94%
16,00	CERRAJERIA	\$ 2.221.703,79	0,94%
17,00	EXTERIORES	\$ 8.515.843,77	3,60%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 42.340.659,66	17,87%
Valor total costo directo		\$ 236.874.532,40	100,00%
Valor costo directo		\$ 1.135.108,93	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 1.135.108,93	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-127 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 2.698.070,72	T-83 C - 193
1,12	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	61,00	m2	\$ 11.580,80	\$ 10.053,60	\$ 1.527,20	\$ 706.428,80		149-165
1,16	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	208,68	m2	\$ 6.911,00	\$ 5.082,00	\$ 1.829,00	\$ 1.442.187,48		216
1,20	REPLANTEO	208,68	m2	\$ 2.633,00	\$ 2.267,00	\$ 366,00	\$ 549.454,44		149
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN							\$ 17.203.460,47	
2,01	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	1420,73	kg	\$ 2.637,00	\$ 2.618,00	\$ -	\$ 3.746.459,60		113
2,02	CONCRETO CICLOPEO - MURO CIERRE	1,50	m3	\$ 397.137,00	\$ 305.692,00	\$ 91.445,00	\$ 596.116,61		165
2,04	EXCAVACIÓN MANUAL ANCHOO,60CMX1,0M CIMIENTOS (ZANJA)	9,01	m3	\$ 20.119,00	\$ 1.830,00	\$ 18.289,00	\$ 181.195,96		149
2,15	RECEBO COMPACTADO (BASE B-200)	15,49	m3	\$ 277.243,00	\$ 222.376,00	\$ 54.867,00	\$ 4.295.738,89		149
2,16	RETIRO DE SOBRESANTES	10,81	m3	\$ 8.779,00	\$ 1.463,00	\$ 7.316,00	\$ 94.878,63		165
2,19	VIGA SOBRECIMIENTO CONCRETO	9,01	m3	\$ 667.494,00	\$ 541.483,00	\$ 126.011,00	\$ 6.011.591,93		165
2,21	ZAPATAS ESTRUCTURA	3,64	m3	\$ 625.681,00	\$ 474.431,00	\$ 151.250,00	\$ 2.277.478,84		165
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO							\$ 32.111.771,68	
3,01	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	2335,68	kg	\$ 2.637,00	\$ 2.618,00	\$ -	\$ 6.159.174,98		113
3,05	ESCALERA MACIZA CTO 3000 PSI	2,00	tr	\$ 941.977,04	\$ 495.120,58	\$ 446.856,46	\$ 1.883.954,08		139
3,12	PLACA CONTRAPISO E=0,10 CTO 3000 PSI.	61,00	m2	\$ 83.475,70	\$ 51.973,77	\$ 31.501,93	\$ 5.092.017,70		140
3,32	PLACA MACIZA AEREA E=10	208,00	m2	\$ 90.494,00	\$ 78.423,00	\$ 12.071,00	\$ 18.822.752,00		173
3,36	VIGA DE CIERRE	0,26	m3	\$ 603.423,25	\$ 408.111,30	\$ 195.311,95	\$ 153.872,93		228
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES							\$ 37.238.215,92	
4,05	DINTELES EN BLOQUE	11,00	m	\$ 29.296,32	\$ 11.160,51	\$ 18.135,81	\$ 322.259,52		97
4,09	FILOS Y DILATACIONES	221,90	m	\$ 7.476,00	\$ 4.550,00	\$ 2.926,00	\$ 1.658.924,40		187
4,13	MACHÓN EN LADRILLO (COLUMNA DE CONFINAMIENTO EN LADRILLO)	36,00	m	\$ 106.505,00	\$ 82.729,00	\$ 23.776,00	\$ 3.834.180,00		178
4,16	MURO BLOQUE NO. 4 E= 0,10	60,00	m2	\$ 31.386,00	\$ 22.241,00	\$ 9.145,00	\$ 1.883.160,00		178
4,19	MURO EN LADRILLO TOLETE E = 0,12	112,00	m2	\$ 115.969,00	\$ 93.108,00	\$ 22.861,00	\$ 12.988.528,00		179
4,20	MURO EN LADRILLO TOLETE E = 0,24	60,00	m2	\$ 166.562,00	\$ 129.984,00	\$ 36.578,00	\$ 9.993.720,00		179 al doble
4,24	PAÑETE LISO MUROS INTERIOR (MORTERO 1:5)	292,00	m2	\$ 22.457,00	\$ 9.289,00	\$ 13.168,00	\$ 6.557.444,00		167
5	INSTALACIONES SANITARIAS							\$ 3.508.602,05	
5,01	ACCESORIO DRENAJE 4"	2,00	un	\$ 12.590,00	\$ 10.435,00	\$ 2.155,00	\$ 25.180,00		209
5,02	ACCESORIO DRENAJE 6"	2,00	un	\$ 137.604,00	\$ 135.449,00	\$ 2.155,00	\$ 275.208,00		209
5,05	CAJA INSPECCIÓN 60X60	1,00	un	\$ 349.401,00	\$ 338.637,00	\$ 36.578,00	\$ 349.401,00		208
5,06	EXCAVACIÓN MANUAL (ZANJA)	0,92	m3	\$ 26.153,00	\$ 2.377,00	\$ 23.776,00	\$ 24.008,45		222
5,08	PUNTO DE DESAGUE PVC (3" - 4")	5,00	un	\$ 208.720,34	\$ 165.180,48	\$ 43.539,86	\$ 1.043.601,70		96
5,10	TUBERÍA DRENAJE 4"	2,50	m	\$ 122.633,00	\$ 110.000,00	\$ 12.633,00	\$ 306.582,50		209
5,11	TUBERÍA DRENAJE 6"	2,00	m	\$ 18.896,00	\$ 6.613,00	\$ 12.283,00	\$ 37.792,00		209
5,12	TUBERIA PVC BAJANTE AGUAS LLUVIAS 4"	16,00	m	\$ 38.488,00	\$ 34.177,00	\$ 4.311,00	\$ 615.808,00		209
5,13	TUBERÍA PVC SANITARIA 2"	16,40	m	\$ 16.946,00	\$ 12.635,00	\$ 4.311,00	\$ 277.914,40		213
5,14	TUBERÍA PVC SANITARIA 3"	13,00	m	\$ 19.602,00	\$ 15.291,00	\$ 4.311,00	\$ 254.826,00		138+ 4094 de
5,15	TUBERIA PVC SANITARIA 4"	10,00	m	\$ 29.828,00	\$ 32.342,00	\$ 4.311,00	\$ 298.280,00		213
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS							\$ 4.402.843,87	
6,01	ACOMETIDA PVC 1/2"	1,00	un	\$ 1.284.430,00	\$ 1.284.430,00	\$ -	\$ 1.284.430,00		72
6,02	CONEXIÓN TANQUE ELEVADO / SUBTERRANEO GALV.	1,00	un	\$ 823.769,87	\$ 352.971,40	\$ 470.798,47	\$ 823.769,87		95
6,03	FLOTADOR ½" PARA TANQUE	1,00	un	\$ 55.000,00	\$ 55.000,00	\$ -	\$ 55.000,00		40
6,04	PUNTO HIDRÁULICO A.CALIENTE CPVC	14,00	m	\$ 32.944,00	\$ 22.167,00	\$ 10.777,00	\$ 461.216,00		206
6,05	PUNTO HIDRÁULICO A.FRÍA PVC 1/2"	20,00	un	\$ 36.897,00	\$ 30.431,00	\$ 6.466,00	\$ 737.940,00		207

6,06	RED DE SUMINISTRO (TUBERÍA) CPVC 1/2"	40,00	m	\$	7.873,00	\$	4.640,00	\$	3.233,00	\$	314.920,00	205
6,07	RED DE SUMINISTRO (TUBERÍA) PVC 1/2"	60,00	m	\$	8.652,00	\$	5.419,00	\$	3.233,00	\$	519.120,00	205
6,08	REGISTRO (VÁLVULA) DE 1/2"	3,00	un	\$	68.816,00	\$	58.039,00	\$	10.777,00	\$	206.448,00	205
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS										\$ 14.594.425,00	
7,01	ACCESORIOS DE ACOMETIDA(CALIBRACIONES+INSPECCI+VERIFIC INICIAL)	1,00	gb	\$	320.775,00	\$	320.775,00	\$	-	\$	320.775,00	72
7,02	ACOMETIDA AÉREA ENERGÍA ELÉCTRICA	1,00	un	\$	1.026.905,00	\$	971.174,00	\$	55.731,00	\$	1.026.905,00	193
7,03	ACOMETIDA GENERAL (CONEXIÓN)	5,00	m	\$	85.051,00	\$	85.051,00	\$	-	\$	425.255,00	72
7,05	ALAMBRE DESNUDO #10	348,00	m	\$	3.863,00	\$	3.863,00	\$	-	\$	1.344.324,00	84
7,06	CABLE COBRE AISLADO 12 THW	870,00	m	\$	2.434,00	\$	3.477,00	\$	-	\$	2.117.580,00	85
7,09	SALIDA TOMA DOBLE PVC	2,00	un	\$	151.289,00	\$	81.005,00	\$	53.865,00	\$	302.578,00	200
7,10	SALIDA INTERRUPTOR DOBLE PVC (CONMUTABLE)	2,00	un	\$	163.247,00	\$	56.470,00	\$	56.040,00	\$	326.494,00	199
7,11	SALIDA LUMINARIA + ROSETA PVC	18,00	un	\$	129.647,00	\$	75.762,00	\$	53.885,00	\$	2.333.646,00	199
7,13	SALIDA TIMBRE + TIMBRE PVC	2,00	un	\$	205.055,00	\$	123.150,00	\$	81.905,00	\$	410.110,00	199
7,14	SALIDA TOMA E INTERRUPTOR CLÁSICA PVC	18,00	un	\$	161.597,00	\$	86.530,00	\$	64.662,00	\$	2.908.746,00	201
7,15	SALIDA TOMACORRIENTE BIFASICO PVC	18,00	un	\$	139.397,00	\$	79.046,00	\$	60.351,00	\$	2.509.146,00	200
7,16	TABLERO 12 CIRCUITOS	2,00	un	\$	284.433,00	\$	171.927,00	\$	112.506,00	\$	568.866,00	201
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO										\$ 3.283.568,35	
8,01	ACCESORIO ACERO GALVANIZADO 1/2"	2,00	un	\$	5.894,00	\$	3.092,00	\$	2.802,00	\$	11.788,00	191
8,03	ACOMETIDA DE GAS	1,00	un	\$	1.324.527,00	\$	1.311.277,00	\$	13.250,00	\$	1.324.527,00	94
8,04	CAJA MEDIDOR DE GAS	1,00	un	\$	49.319,00	\$	38.542,00	\$	10.777,00	\$	49.319,00	191
8,05	CONDUCTO DE EVACUACIÓN	2,00	un	\$	59.369,46	\$	25.294,90	\$	34.074,56	\$	118.738,92	94
8,06	MANGUERA DE CONEXIÓN FLEXIBLE	8,00	m	\$	18.353,00	\$	11.887,00	\$	6.466,00	\$	146.824,00	191
8,07	MEDIDOR DE GAS	1,00	un	\$	1.104.724,43	\$	1.071.318,00	\$	33.406,43	\$	1.104.724,43	94
8,08	RED TUBERIA ACERO GALVANIZADO 1/2"	5,00	m	\$	12.475,00	\$	10.751,00	\$	1.724,00	\$	62.375,00	191
8,10	SALIDAS PUNTO GAS	8,00	un	\$	32.300,00	\$	25.834,00	\$	6.466,00	\$	258.400,00	190
8,11	VÁLVULA DE BOLA GAS 1/2"	8,00	un	\$	25.859,00	\$	21.548,00	\$	4.311,00	\$	206.872,00	192
9	CUBIERTAS										\$ 26.227.901,98	
9,18	IMPERMEABILIZACION CUBIERTA BAJO ACABADO	68,86	m2	\$	380.863,00	\$	377.205,00	\$	3.658,00	\$	26.227.901,98	176
10	ENCHAPES Y PISOS										\$ 14.666.271,67	
10,01	AFINADO DE PISO MORTERO (ALISTADO) E=-04 MT	208,68	m2	\$	20.825,00	\$	18.082,00	\$	2.743,00	\$	4.345.761,00	184
10,11	CERÁMICA MUROS COCINA (SENCILLO)	72,00	m2	\$	31.457,00	\$	28.531,00	\$	2.926,00	\$	2.264.904,00	170
10,28	PISO BALDOSIN GRANITO/MARMOL (TABLÓN DE CEMENTO)	61,00	m2	\$	76.922,47	\$	55.326,64	\$	21.595,83	\$	4.692.270,67	102
10,30	PISO CERÁMICO COCINA, BAÑO (MEDIANO)	72,00	m2	\$	46.713,00	\$	38.568,00	\$	8.145,00	\$	3.363.336,00	182
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES										\$ 7.621.881,74	
11,12	DIVISION ALUMINIO PLASTICO BAÑO (SENCILLO)	7,92	un	\$	192.320,00	\$	192.320,00	\$	18.289,00	\$	1.523.174,40	169
11,17	DUCHA (MEDIANO)	2,00	un	\$	144.221,00	\$	133.444,00	\$	10.777,00	\$	288.442,00	214
11,19	ESTUFA	2,00	un	\$	629.064,00	\$	618.287,00	\$	10.777,00	\$	1.258.128,00	214
11,22	GRIFERÍA LAVAMANOS (MEDIANO)	6,00	un	\$	74.800,00	\$	81.900,00	\$	-	\$	448.800,00	77
11,27	GRIFERIA LAVAPLATOS (SENCILLO)	2,00	un	\$	52.900,00	\$	52.900,00	\$	-	\$	105.800,00	83
11,30	INSTALACIÓN APARATO SANITARIO (NACIONAL)	6,00	un	\$	27.108,89	\$	609,00	\$	26.499,89	\$	162.653,34	95
11,32	JUEGO INCRUSTACIONES BAÑOS (MEDIANO)	4,00	un	\$	70.160,00	\$	61.015,00	\$	9.145,00	\$	280.640,00	169
11,34	LAVADERO	1,00	un	\$	255.682,00	\$	226.616,00	\$	29.066,00	\$	255.682,00	214
11,36	LAVAMANOS (MEDIANO)	4,00	un	\$	225.873,00	\$	215.096,00	\$	10.777,00	\$	903.492,00	214
11,40	LAVAPLATOS (SENCILLO)	2,00	un	\$	85.901,00	\$	85.901,00	\$	-	\$	171.802,00	83
11,41	LLAVE MANGUERA	2,00	un	\$	31.466,00	\$	29.311,00	\$	2.155,00	\$	62.932,00	214
11,46	SANITARIO (MEDIANO)	4,00	un	\$	491.183,00	\$	480.406,00	\$	10.777,00	\$	1.964.732,00	214
11,48	TANQUE PLÁSTICO 1000 LITROS	0,50	un	\$	391.208,00	\$	391.208,00	\$	-	\$	195.604,00	127
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA										\$ 6.004.783,60	
12,06	CLOSET EN MADERA (MEDIANO)	18,20	m2	\$	228.089,00	\$	17.548,00	\$	210.541,00	\$	4.151.219,80	161

12,14	HOJA PUERTA 0,85 ENTAMBORADA (SENCILLO) VIP / VIS CON MARCO	5,00	un	\$	140.961,00	\$	129.531,00	\$	11.430,00	\$	704.805,00	162
12,18	HOJA PUERTA 0,75 ENTAMBORADA (SENCILLO) VIP / VIS CON MARCO	6,00	un	\$	129.085,00	\$	117.655,00	\$	11.430,00	\$	774.510,00	162
12,20	MUEBLE COCINA INF	1,20	m	\$	311.874,00	\$	118.707,00	\$	193.167,00	\$	374.248,80	162
13	CARPINTERIA METÁLICA										\$ 6.320.883,76	
13,03	CAJILLAS MEDIDORES	2,00	un	\$	79.445,00	\$	79.445,00	\$	47.419,00	\$	158.890,00	195
13,06	INSTALACION CARPINTERIA METALICA	13,00	m2	\$	32.027,52	\$	3.488,37	\$	28.539,15	\$	416.357,76	97
13,07	MARCO EN LAMINA PARA PUERTA	13,00	un	\$	112.944,00	\$	60.699,00	\$	52.245,00	\$	1.468.272,00	163
13,10	PUERTA EN LAMINA CALIBRE 16	6,00	m2	\$	198.954,00	\$	129.294,00	\$	69.660,00	\$	1.193.724,00	163
13,18	VENTANERÍA EN LÁMINA	28,00	m2	\$	110.130,00	\$	75.300,00	\$	34.830,00	\$	3.083.640,00	163
14	ESPEJOS Y VIDRIOS										\$ 955.763,20	
14,01	ESPEJO CRISTAL	1,68	m2	\$	62.240,00	\$	53.095,00	\$	9.145,00	\$	104.563,20	169
14,02	VIDRIO CRISTAL INCOLORO	28,00	m2	\$	30.400,00	\$	33.400,00	\$	-	\$	851.200,00	140
15	PINTURAS Y ESTUCCO										\$ 6.957.881,16	
15,01	ANTICORROSIVO SOBRE LAMINA LINEAL	65,00	m	\$	7.312,00	\$	1.541,00	\$	5.771,00	\$	475.280,00	181
15,02	ANTICORROSIVO SOBRE LAMINA LLENA	3,78	m2	\$	12.839,00	\$	2.816,00	\$	10.023,00	\$	48.531,42	181
15,03	ESMALTE SOBRE LAMINA LINEAL	65,00	m	\$	5.829,00	\$	969,00	\$	4.860,00	\$	378.885,00	181
15,04	ESMALTE SOBRE LAMINA LLENA	3,78	m2	\$	14.833,00	\$	4.810,00	\$	10.023,00	\$	56.068,74	181
15,10	MARMOLINA SOBRE PAÑETE	139,82	m2	\$	16.051,00	\$	11.191,00	\$	4.860,00	\$	2.244.180,20	181
15,11	PINTURA VINILO DOS MANOS	631,40	m2	\$	5.947,00	\$	1.999,00	\$	3.948,00	\$	3.754.935,80	181
16	CERRAJERIA										\$ 2.221.703,79	
16,03	CERRADURA PARA PUERTAS TIPO ALCOBA	6,00	un	\$	163.894,83	\$	149.196,00	\$	14.698,83	\$	983.368,98	108
16,06	CERRADURA PUERTA ENTRADA (ECONOMICA)	1,00	un	\$	56.411,70	\$	42.381,00	\$	14.030,70	\$	56.411,70	108
16,08	CERRADURA PUERTA PATIO ENTRADA INTERIOR	1,00	un	\$	48.256,31	\$	36.230,00	\$	12.026,31	\$	48.256,31	108
16,11	CERRADURAS PARA PUERTAS BAÑOS	4,00	un	\$	150.136,70	\$	136.106,00	\$	14.030,70	\$	600.546,80	108
16,12	INSTALACIÓN CERRADURA EXTERNA	1,00	un	\$	38.080,00	\$	38.080,00	\$	-	\$	38.080,00	62
16,13	INSTALACIÓN CERRADURA INTERNA	13,00	un	\$	38.080,00	\$	38.080,00	\$	-	\$	495.040,00	62
17	EXTERIORES										\$ 8.515.843,77	
17,01	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	63,75	kg	\$	2.637,00	\$	2.618,00	\$	-	\$	168.108,75	113
17,07	EXCAVACIÓN MANUAL ANCHOO,60CMX1,0M CIMIENTOS (ZANJA)	0,30	m3	\$	20.119,00	\$	1.830,00	\$	18.289,00	\$	6.035,70	149
17,08	IMPERMEABILIZACION BICAPA MANTO ASFALTICO	68,86	m2	\$	63.342,00	\$	60.416,00	\$	2.926,00	\$	4.362.008,82	177
17,10	MURO EN LADRILLO TOLETE E = 0,12 PATIO	30,00	m2	\$	115.969,00	\$	93.108,00	\$	22.861,00	\$	3.479.070,00	179
17,16	VIGA AMARRE EN CONCRETO ANTEJARDÍN / PATIO	0,75	m3	\$	667.494,00	\$	541.483,00	\$	126.011,00	\$	500.620,50	165
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL										\$ 42.340.659,66	
18,02	ASEO GENERAL	208,68	m2	\$	8.477,88	\$	-	\$	8.477,88	\$	1.769.164,00	227
18,06	MAESTRO + PRESTACIONES	6,00	mes	\$	4.287.402,00	\$	4.287.402,00	\$	-	\$	25.724.412,00	50
18,07	PLUMA GRUA + OPERARIO (AYUDANTE)	4,13	mes	\$	3.371.910,00	\$	3.371.910,00	\$	-	\$	13.909.128,75	48
18,09	RETIRO SOBRAINTES TIERRA (ESCOMBROS)	13,04	m3	\$	71.915,27	\$	48.530,77	\$	23.384,50	\$	937.954,91	118

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-127 POR EL METODO DE REPOSICIÓN			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 373.923,98	29,30%
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	\$ 902.137,28	70,70%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ -	0,00%
Valor total costo directo		\$ 1.276.061,26	100,00%
Valor costo directo		\$ 65.912,25	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 65.912,25	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-127 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 373.923,98	T-83 C - 193
1,12	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	19,36	m2	\$ 11.580,80	\$ 10.053,60	\$ 1.527,20	\$ 224.204,29		149-165
1,19	RELLENOS EN MATERIAL SITIO (COMPACTADO)	3,87	m3	\$ 25.514,00	\$ 7.225,00	\$ 18.289,00	\$ 98.744,81		149
1,20	REPLANTEO	19,36	m2	\$ 2.633,00	\$ 2.267,00	\$ 366,00	\$ 50.974,88		149
9	CUBIERTAS							\$ 902.137,28	
9,14	ENTRAMADO CUBIERTA EN MADERA	19,36	m2	\$ 30.441,00	\$ 7.581,00	\$ 22.860,00	\$ 589.337,76		168
9,24	TEJA ZINC	19,36	m2	\$ 16.157,00	\$ 9.390,00	\$ 6.767,00	\$ 312.799,52		

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-127 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 63.428,97	5,82%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 786.779,40	72,16%
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	\$ 240.189,76	22,03%
Valor total costo directo		\$ 1.090.398,13	100,00%
Valor costo directo		\$ 45.263,52	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 45.263,52	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-127 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 63.428,97	T-83 C-193
1,20	REPLANTEO	24,09	m2	\$ 2.633,00	\$ 2.267,00	\$ 366,00	\$ 63.428,97		149
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES							\$ 786.779,40	
4,17	MURO BLOQUE NO. 5 E= 0,12	24,09	m2	\$ 32.660,00	\$ 23.515,00	\$ 9.145,00	\$ 786.779,40		178
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 240.189,76	
18,02	ASEO GENERAL	24,09	m2	\$ 8.477,88	\$ -	\$ 8.477,88	\$ 204.232,13		227
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	0,5	m3	\$ 71.915,27	\$ 48.530,77	\$ 23.384,50	\$ 35.957,64		118

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-127 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 4.397,11	1,37%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -	0,00%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 235.988,47	73,52%
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	\$ 24.958,15	7,78%
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	\$ 55.626,37	17,33%
Valor total costo directo		\$ 320.970,10	100,00%
Valor costo directo		\$ 192.197,66	
Valor costo indirecto 0%		\$ -	
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		\$ 192.197,66	

PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3M-127 POR EL METODO DE REPOSICIÓN

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	Fuente
1	PRELIMINARES DE OBRA							\$ 4.397,11	T-83 C - 193
1,20	REPLANTEO	1,67	m2	\$ 2.633,00	\$ 2.267,00	\$ 366,00	\$ 4.397,11		149
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO							\$ 235.988,47	
3,01	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	5,00	kg	\$ 2.637,00	\$ 2.618,00	\$ -	\$ 13.185,00		113
3,27	PLACA ENTREPISO E=0,18 CTO 3000 PSI.	1,67	m2	\$ 133.415,25	\$ 91.202,67	\$ 42.212,58	\$ 222.803,47		141 + formaleta (\$5.500,00)
9	CUBIERTAS							\$ 24.958,15	
9,01	AFINADO CUBIERTA PLANA E=3-4CM	1,67	m2	\$ 14.945,00	\$ 2.143,00	\$ 12.802,00	\$ 24.958,15		168
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL							\$ 55.626,37	
18,02	ASEO GENERAL	1,67	m2	\$ 8.477,88	\$ -	\$ 8.477,88	\$ 14.158,06		227
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,023	mes	\$ 1.802.970,00	\$ 1.802.970,00	\$ -	\$ 41.468,31		47



Fachada principal – Calle 6



Vista general calle 6 – (hacia el oriente)



Vista general calle 6 – (hacia el occidente)



Patio interior cubierto - piso 1



Baño 1 piso 1



Area de ropas – piso 1



Baño 2 piso 1



Bodega 1 debajo escalera – piso 1



Habitación 1 – piso 1



Sala comedor – piso 1



Estudio 1 – piso 1



Cocina 1 – piso 1



COLOMBIA 2019

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



Habitación 2 - piso 2



Habitación 3 – piso 2



Crujía – piso 2



Habitación 4 – piso 2



Estructura cubierta patio interior



Bodega 2 - terraza



Bodega 3 - terraza



Cubierta patio interior



M1: Enramada terraza



M3: Placa volada



M2: Antepecho en bloque

