

**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-3-194  
No. AVALÚO EIC: 286.**



**FICHA PREDIAL:**  
TM-3-194

**PROPIETARIOS:**  
CARLOS ANDRES BLANCO BARRENECHE 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. 11 DE DICIEMBRE 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.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.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	17
VI.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	18
VII.	COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES	19
VIII.	METODOLOGÍA DEL AVALÚO	21
IX.	AVALÚO COMERCIAL	31



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](http://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: 15 de julio de 2020.

Comité de Avalúos EIC: 11 de diciembre de 2020.

**1.3. FECHA DEL INFORME**

11 de diciembre de 2020.

**1.4. TIPO DE INMUEBLE**

Franja de terreno y las mejoras levantadas sobre éste.

**1.5. DIRECCIÓN o NOMBRE**

KR 4 4 21 S

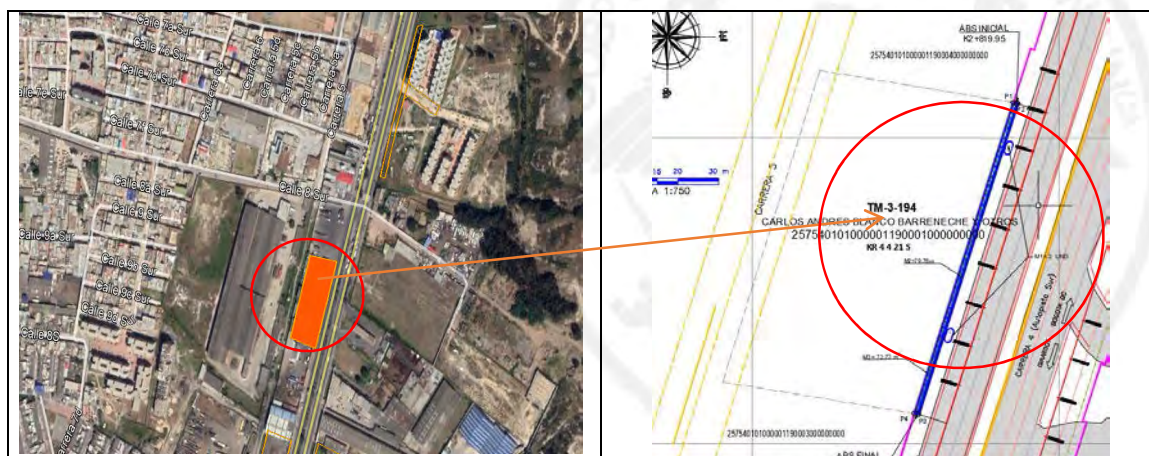
**1.6. ABCISADO DEL ÁREA REQUERIDA**

ABSC. INICIAL: K2+819,95 BG

ABSC. FINAL: K2+897,73 BG

**1.7. UBICACIÓN Y ACCESOS**

El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra localizado en zona Nor-Occidental del Municipio de Soacha, en el Barrio Zona Industrial Salitre, Jurisdicción de la Comuna 01 Compartir. Concretamente, el inmueble se localiza en la intersección de la Carrera 4 entre las calles 8ª y 10ª sur.



FUENTE: Plano Ficha Predial, 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](https://www.facebook.com/EICundinamarca) [@CundinamarcaGov](https://twitter.com/CundinamarcaGov)  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

**1.8. PAÍS**

Colombia.

**1.9. DEPARTAMENTO**

Cundinamarca.

**1.10. MUNICIPIO**

Soacha.

**1.11. COMUNA**

Comuna 1 Compartir.

**1.12. SECTOR**

Nor-Occidental.

**1.13. BARRIO**

Zona Industrial El Salitre

**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 1180 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**

Lote de Terreno con actividad de comercio – Estación de servicio.



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](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

### 1.17. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Certificado de tradición matricula inmobiliaria número 051-6387 emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha de 13 de julio de 2020.
- Escritura Pública 3087 del 21 diciembre de 2007 de la Notaria 15 de Bogotá.
- Concepto de uso del suelo Radicado 20194200083001 del 30 de octubre de 2019. emitido por la Dirección de Espacio Físico y Urbanismo del Municipio de Soacha.
- Ficha y plano predial No. TM-3-194 de fecha 26 de junio de 2020 .
- Estudio de títulos de fecha 11 de diciembre 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 1998<sup>1</sup>. Igualmente, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien determina que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas, será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia<sup>2</sup>.

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

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



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](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

## II. TITULACIÓN

### 2.1. PROPIETARIOS

CARLOS ANDRES BLANCO BARRENECHE Y OTROS.

### 2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN

Los señores CARLOS ANDRES BLANCO BARRENECHE, BLANCO AMPARO BLANCO BARRENECHE, JOHANNA FERNANDA BLANCO BARRENECHE, MARIA DE LOS ANGELES BLANCO BARRENECHE Y OSCAR IGNACIO BLANCO BARRECH, son los titulares del derecho real de dominio, quienes lo adquirieron por Adjudicación Sucesión del señor JOSE ARTURO BLANCO RAMIREZ por Sentencia SN del 18 de Julio de 1984 – Juzgado 10 Civil del Circuito de Bogotá.

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

DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
KR 4 4 21S	051-6387	257540101000001190001000000000

### 2.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS

Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

**Nota:** La información consignada en el presente documento, hace relación a la información contenida en el Certificado de Tradición y Libertad.

*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.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

### **III. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

#### **3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

<b>NORTE:</b>	Calle 5.
<b>SUR:</b>	Calle 10 sur.
<b>ORIENTE:</b>	Limite urbano Soacha
<b>OCCIDENTE:</b>	Carrera 7D.

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

<b>NORTE:</b>	El Salitre – El Altico
<b>SUR:</b>	Barrio Santa Ana Central
<b>ORIENTE:</b>	Cerro las dos tetas
<b>OCCIDENTE:</b>	Barrio Valles de Santa Ana.

#### **3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR**

El inmueble objeto de avalúo hace parte integral del Municipio de Soacha, en el Barrio El Altico – Industrial El Salitre, Jurisdicción de la Comuna 1 Compartir. 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:

- Humedal el Vinculo.
- Espumados S.A.
- Humedal Cola de Tierra Blanca.



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.inmobiliariacundinamarcaquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarcaquesa.gov.co)

- Pirotécnicos el Vaquero.
- Metalcomensa S.A.
- Alfa.
- 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.

#### **TRANSVERSAL 11:**

Vía de la malla vial local, que presenta ingreso a barrios como Némesis, la Laguna, Villa Flor y Villa Sofia, la cual permite dar conexión al interior del sector occidental de Soacha.

### **3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR**

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



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](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)



### **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.



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

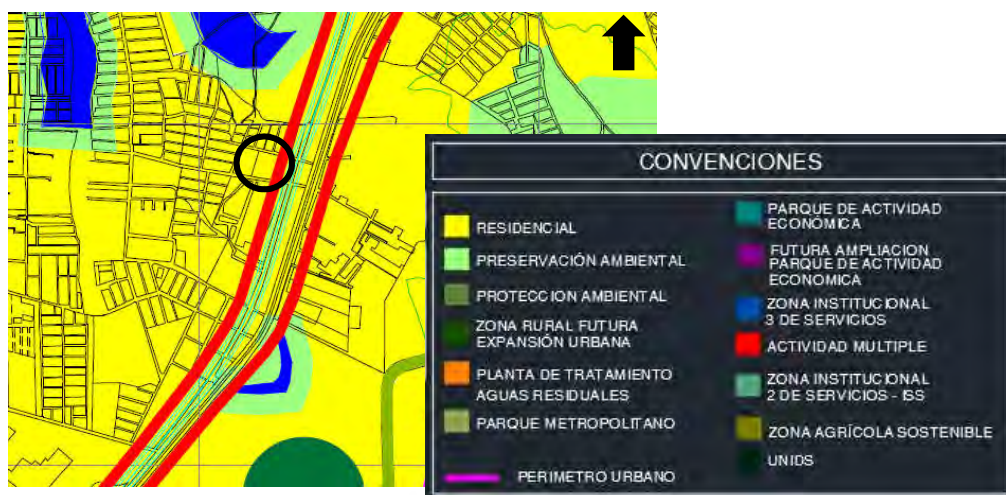
 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

#### IV. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

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

SECTOR NORMATIVO: Suroccidental.  
 ÁREA DE ACTIVIDAD: Zona de Actividad Múltiple.  
 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 equipamientos 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.*



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

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.**



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](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

MODALIDAD	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. De <i>redesarrollo</i>	<i>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.</i>
2. De <i>reactivación</i>	<i>Sectores donde se requiere cambiar el espacio edificado mediante la combinación de proyectos específicos y acciones individuales.</i>

*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.*



CO - SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarcaquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarcaquesa.gov.co)

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

**Artículo 299. CARACTERÍSTICAS GENERALES.REQUISITOS PARA EL DESARROLLO POR URBANIZACION**

*Para desarrollar predios por el sistema de urbanización se debe cumplir con los siguientes requisitos:*

*Ser deslindables de los predios de uso público colindantes y pertenecer a cualquiera de las zonas urbanas, siempre y cuando exista un área neta urbanizable igual o mayor a 1200 m<sup>2</sup>.*

*Los predios con áreas menores a 1200 m<sup>2</sup>, se registrarán por la norma del sector en el cual se localicen.*

Sin embargo, aun cuando el predio en estudio presenta una cabida inferior al área mínima para el régimen de cesiones, atendiendo que ni en el predio ni en los predios aledaños se ha efectuado proceso alguno de urbanismo, por lo cual este ha de analizarse como un predio bruto (predio que no ha surtido el proceso de urbanización).

**Artículo 303 CESIÓN TIPO A SEGUN USOS.**

Según el tipo de uso del desarrollo urbanístico propuesto, se debe reservar la cesión tipo A en relación con la totalidad del área neta urbanizable.

Si el proyecto urbanístico presenta lotes con varios usos, las cesiones tipo A se calculan separadamente así:

Para los usos principales y los complementarios deben preverse los porcentajes exigidos para el principal, calculados sobre el área destinada a ambos usos. En los usos compatibles debe preverse los porcentajes exigidos por la norma para ellos, calculada sobre el área que se les destina. En caso de modificaciones posteriores, las cesiones deberán corresponder a las exigidas para los nuevos usos propuestos. La Secretaría de Planeación velará por el adecuado y estricto cumplimiento de lo preceptuado en este artículo.

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

Se exigen cesiones tipo A, en los siguientes casos:



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](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

Predios con un área igual o mayor a 1200 M<sup>2</sup>, localizados en cualquiera de las áreas de tratamiento, siempre y cuando sean deslindables de los predios de uso público colindantes.

AREA	LOCALIZACIÓN	CESIÓN TIPO A BÁSICA SOBRE A.N.U.
Vivienda de interés social (VIS)	Áreas para obligatoriamente VIS.	<b>35%</b>
Desarrollo habitacional	Predios internos	<b>40%</b>
Actividad múltiple	Sistema vial arterial	<b>40%</b>

### Áreas mínimas.

El 60% de la cesión tipo A debe localizarse en un solo globo de terreno, el resto debe distribuirse en globos con áreas no menores a 1200 m<sup>2</sup>.

Cuando el total de la cesión tipo A sea inferior a 1200 m<sup>2</sup>, el propietario deberá pagar el valor de esta área a precio comercial contabilizándose el equipamiento a que haya lugar y lo hará en la Tesorería Municipal con destino al Fondo de Desarrollo y Espacio Público de Soacha.

### DECRETO 439 DE 2011 - POR EL CUAL SE REGLAMENTO EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE SOACHA.

**ARTICULO 1.** Objeto. El presente decreto tiene por objeto reglamentar las condiciones para la urbanización de terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano y expansión urbana del territorio Municipal.

**ARTÍCULO 2. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.** Es el tratamiento urbanístico aplicado a los terrenos urbanizables localizados en los suelos urbanos y de expansión, con el fin de garantizar su correcta inserción en el modelo de ordenamiento. Tiene como objetivo fijar parámetros de diseño urbano, las cesiones obligatorias, las cualidades del espacio público y las formas de división predial; condiciones de desarrollo de las infraestructuras urbanas y de servicios públicos; normas urbanísticas de ocupación y volumetría; estándares urbanísticos, e instrumentos de gestión exigidos en la Ley 388 (NORMAS GENERALES PARA EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO, ORGANIZACIÓN ESPACIAL, NORMA URBANÍSTICA Y VOLUMÉTRICA, USOS PERMITIDOS Y REGLAS GENERALES DE LOCALIZACIÓN, TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DE LOS USOS PERMITIDOS – INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS).

**ARTICULO 4. AMBITO DE APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.** El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:



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](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

- a. Los predios a los que se les haya asignado el Tratamiento de Desarrollo.
- b. Los predios sin desarrollar, no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.
- c. Los que trata el decreto nacional 4065 de 2008,

Parágrafo: Como requisito para solicitar la licencia de urbanismo, todo el proyecto deberá contar con el plano topográfico actualizado vial y cartográficamente incorporado en la cartografía oficial de la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial del Municipio.

### **NORMA URBANÍSTICA Y VOLUMÉTRICA:**

#### **ARTICULO 18. ANTEJARDINES**

**DIMENSIÓN DE ANTEJARDÍN:** El antejardín se definirá en función de la altura, de igual forma para comercio, servicios e industria así:

De 1 a 3 pisos:	8Mts
DE 4 a 6 pisos:	10 Mts
Más de 7:	12 Mts.

#### **ARTICULO 23. EDIFICABILIDAD:**

Índice de Construcción: uno (1,0) calculado sobre el ANU.

El índice de ocupación: Resultante de la correcta aplicación de las normas urbanísticas y arquitectónicas.

PARAGRAFO: En los proyectos urbanísticos que declaren hallazgos arqueológicos ante el ICANH y los incorporen al sistema de patrimonio, el índice de construcción se podrá incrementar a uno punto uno (1,1) calculado sobre el ANU.

**ARTICULO 24. CONCEPTO ALTURA,** La altura es libre y se contabilizará como piso según el uso las siguientes dimensiones:

- Comercio: Piso = 6 mts máximo.
- Industrial: Piso = 10 mts máximo.
- Servicios: Piso = 4 mts máximo.

#### **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 Múltiple, por lo cual, las actividades que se desarrollan al interior del inmueble se estima que se encuentran acordes a la reglamentación urbanística, así mismo, conforme a la normativa



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](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

establecida en el Decreto 439 de 2011 – Artículo 4, el predio se encuentra al interior del tratamiento de desarrollo al ser no urbanizado en diferente tratamiento, con extensión de 3.840,00m<sup>2</sup> y con exigencia de cesión tipo A.

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.inmobiliariacundinamarcaquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarcaquesa.gov.co)



**V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO**

**5.1. CUADRO DE ÁREAS DE TERRENO**

<b>ÁREA TOTAL TERRENO</b>	3.840,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REQUERIDA</b>	72,73 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REMANENTE</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SOBRANTE</b>	3.767,27 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA</b>	<b>72,73 m<sup>2</sup></b>

Fuente: Ficha predial TM-3-194

**5.2. LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA**

**POR EL NORTE:** En extensión de noventa y seis centímetros (0,96 m), con el predio de cedula catastral No 257540101000001190004000000000.

**POR EL ORIENTE:** En extensión de setenta y nueve metros con setenta y cinco centímetros (79,75 m), con la Carrera 4 (Autopista Sur)

**POR EL SUR:** En extensión de ochenta y nueve centímetros (0,89 m), con predio de cedula catastral No 257540101000001190003000000000

**POR EL OCCIDENTE:** En extensión de setenta y nueve metros con setenta y cuatro centímetros (79,74 m), con predio de Carlos Andes Blanco Barreneche y Otros.

Fuente: Ficha predial TM-3-194.

**5.3. FORMA GEOMÉTRICA**

Similar a un rectángulo.

**5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE**

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

**5.5. FRENTE SOBRE VÍA PÚBLICA**

El predio objeto de estudio cuenta con un frente de 79,75 metros con la Carrera 4.

Fuente: Ficha predial TM-3-194



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

## VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Sobre el terreno objeto de estudio, no se desarrollan edificaciones. Las mejoras corresponden a base en concreto, cárcamo y zona dura para acceso vehicular.

### 6.1. CUADRO DE ÁREAS ANEXOS O MEJORAS

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
M1	BASE EN CONCRETO	2,00	Und
M2	CARCAMO	79,76	m
M3	ZONA DURA	72,73	m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TM-3-194

### 6.2. DESCRIPCIÓN DE LOS ANEXOS O MEJORAS

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LOS ANEXOS O MEJORAS	CANTIDAD	UNIDAD
M1	BASE EN CONCRETO CON ALTURA = 0,70 M Y AREA = 5,09 M2.	2,00	Und
M2	CARCAMO DE CONCRETO, CON PROFUNDIDAD = 0,40 M, LONG = 79,76 M Y REJILLA METALICA DE ANCHO = 0,30 M.	79,76	m
M3	ZONA DURA PARA ACCESO VEHICULAR EN CONCRETO	72,73	m <sup>2</sup>

### 6.3. SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble cuenta con los siguientes servicios públicos instalados:

- Acueducto : Tres acometidas.
- Energía eléctrica : Cuatro acometidas.

Nota: La franja objeto de adquisición no presenta en su interior acometidas de servicios públicos, por tanto, las existentes en el globo de terreno no será objeto de traslado y/o desconexión.



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](http://www.inmobiliariacundinamarca.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 Nor-Occidental del Municipio de Soacha, en el Barrio Zona Industrial El Salitre, sector suroccidental, Jurisdicción de la Comuna 1 Compartir.
- 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. Es de resaltar la baja presencia de zonas verdes y recreativas en el sector.
- 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, la Calle 7 (Diagonal 6) y Transversal 11, 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, y el Decreto 439 de 2011 “por el cual se reglamenta el tratamiento Urbanístico en el Municipio de Soacha con



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](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

tratamiento de Desarrollo” (conforme a lo decretado en el Artículo 4 literal b), con tratamiento de Renovación Urbana, siendo que tal condición y dada su cabida superficial, el predio se encuentra obligado a la entrega de Cesiones TIPO A, adicional al hecho de no contar con licencia de urbanismo ejecutada y por lo cual se analiza como un predio sin urbanizar.

- El predio en estudio presenta un uso acorde a la normatividad urbanística vigente.
- La forma del terreno objeto de estudio similar a un rectángulo.
- La disposición del predio objeto de estudio contando con frente de 79,75 metros con la Carrera 4.
- Las características particulares de las mejoras que sobre el mismo se levantan, siendo estas para el uso comercial que el inmueble desarrolla.
- 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](http://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 técnica residual.

### **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:

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

En donde:



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](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

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).

**ARTÍCULO 4º.** (Resolución 620 de 2008). **MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. **Parágrafo.-** Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

## 8.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

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



CO - SC-CER 596851



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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

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

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**

Teniendo en cuenta el objeto de la valuación y debido a que el inmueble se encuentra en un mercado abierto, se empleó el método de comparación de mercado, el cual se quiere estimar la cuantía por la que el bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

Se debe indicar que se trata de un terreno que, si bien está identificado en el plan de ordenamiento en tratamiento de renovación urbana, 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/m<sup>2</sup> y los \$ 880.000/m<sup>2</sup> valores que presentan variaciones por efecto de su particular ubicación.



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](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

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/m<sup>2</sup> y \$1.800.000/m<sup>2</sup>, 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.

En tal medida, discriminando las ofertas internas, se obtiene que el valor del suelo en la zona interna es de aproximadamente \$1.100.000/m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup> y \$1.800.000/m<sup>2</sup> aproximadamente:

<b>PROMEDIO</b>	\$ 1.641.415
<b>DESVIACION ESTANDAR</b>	204768,5768
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>	12,48%

<b>LIMITE SUPERIOR</b>	\$ 1.846.184
<b>LIMITE INFERIOR</b>	\$ 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/m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>** de terreno útil.



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](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)



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:*

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

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:** 20%.

**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 **\$856.000/m<sup>2</sup>**.

Ahora bien, dado que este inmueble corresponde a una propiedad que presenta una cabida superficial amplia y se localiza al interior del tratamiento de desarrollo, es pertinente efectuar un ejercicio de desarrollo potencial en el cual se pueda acoger todo el potencial edificatorio que presenta el inmueble, así como el variado régimen de usos que el Área de Actividad Múltiple permite.



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](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

De esta manera, para calcular un valor de terreno más acorde a las condiciones particulares del predio, especialmente en lo referente a la normatividad urbanística, se desarrolló un ejercicio de técnica residual, a través del cual se planteó sobre el lote de terreno en estudio, desarrollar un conjunto de vivienda multifamiliar similar a los proyectos que actualmente se desarrollan al interior del municipio.

Para la determinación del valor de venta del producto inmobiliario de vivienda, se efectuó estudio de mercado de proyectos de vivienda con localizaciones similares al proyecto en estudio:

PROYECTOS DE VIVIENDA SOACHA						
PROYECTO	LOCALIZACION	VALOR TOTAL	AREA PRIVADA	VALOR UNITARIO	IMAGEN	OBSERVACIONES
OCAÑA II	MAIPORE	\$ 108.000.000	43,06	\$ 2.508.128		piso laminado con guardaescobas, muros en vinilo, puertas en habitaciones y baño, piso en enchape cerámico en cocina, zona de ropas y baño. Cocina con mueble superior e inferior y mesón auxiliar con mueble.
LA ARMONIA IV	CC. MERCURIO	\$ 103.957.000	49,88	\$ 2.084.142		apartamentos de 3 alcobas, 1 baño, garaje comunal. Acabados en obra gris.
LA ALEGRIA IV	CC. MERCURIO	\$ 92.635.000	45,74	\$ 2.025.251		apartamentos de 2 alcobas, 1 baño, garaje comunal. Acabados en obra gris.

Como se puede observar, el valor de venta se mueve entre \$2.000.000 y \$2.500.000 por metro cuadrado de área privada. Atendiendo la buena localización del Conjunto Residencial Santa Cecilia, su valor de venta ha de ser superior a los valores de los proyectos que no se encuentran sobre la autopista. Por otra parte, el proyecto inmobiliario Ocaña II, que hace parte del desarrollo Inmobiliario de Maipore, incorpora acabados que no son típicos del sector.

En tal medida, para el ejercicio de técnica residual, se determinó que el producto inmobiliario para el ejercicio hipotético que se plantea es de \$2.200.000/m<sup>2</sup> de área privada integral, estableciendo los costos de construcción para un edificio con las especificaciones constructivas que predominan en el mercado inmobiliario.

Para determinar el valor de venta de los locales comerciales, no fue posible su determinación a partir de comparación con locales comerciales en proyectos inmobiliarios, dado que corresponden a locales bastante particulares en la zona, los cuales cuentan con bahía de parqueo y presentan frente sobre la vía paralela a la autopista sur. En tal medida, se procedió a efectuar un análisis de la relación que presentan los apartamentos del Conjunto Residencial Santa Cecilia (Copropiedad localizada en inmediaciones del predio en estudio) con los locales



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](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

comerciales que se ubican en la misma copropiedad. Para tal fin, se tomaron dos datos de inmuebles disponibles para renta (Apartamento y Local) con la siguiente relación:

TIPO INMUEBLE	TELÉFONO	CANON PEDIDO	CANON FINAL	ÁREA PRIVADA	CANON UNITARIO	OBSERVACIONES
APTO	3122590400	\$470.000	\$440.000	40,00	\$11.000	Apartamento de 40m2 aprox, 2 habitaciones cada una con closet, 1 baño, sala comedor, patio de ropas con conexión para lavadora, cocina con muebles y estufa. Puerta principal de seguridad, pisos en cerámica. El cánon incluye el valor de la administración.
LOCAL	3114643952	\$1.200.000	\$1.200.000	66,00	\$18.182	Local comercial en Conjunto Santa Cecilia. Dos plantas. Ya se encuentra ocupado.

Relación Local/Apto	1,65
---------------------	------

Donde la relación entre el canon de renta unitario del Local Comercial con el del Apartamento es de 1,65, es decir, que el valor de los locales comerciales es un 65% mayor al de los apartamentos, con lo cual se adopta un valor de venta para locales de \$3.630.000/m<sup>2</sup> de área privada.

Como resultado del ejercicio potencial de desarrollo (Técnica Residual), se encontró un valor de terreno cercano a los \$887.000/m<sup>2</sup> de suelo bruto (Ver Anexo Potencial de Desarrollo), como resultado de aplicar las condiciones normativas y económicas del sector y de los espacios que sobre la mismo se desarrolla.

Analizados los resultados para el valor del suelo por el método de mercado y el obtenido por el método de técnica residual, atendiendo que este último método efectúa un análisis concreto del posible desarrollo del inmueble, se adopta un valor unitario por metro cuadrado de \$887.000/m<sup>2</sup>.

Dado que el área de cesión es de 1.536,00m<sup>2</sup>, como resultado de la incorporación de las obligaciones urbanísticas, la presente cesión tipo A puede localizarse al interior del inmueble, siendo esta no menor a 1.200m<sup>2</sup>.

NOTA: De acuerdo con lo contenido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, concretamente lo contenido en el Artículo 14: "Método (técnica) residual:

*"En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:*



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.inmobiliariacundinamarca.gov.co

*El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.*

*El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción. Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble”.*

**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 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.



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](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

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

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.

Para los anexos y/o mejoras 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 <sup>2</sup> )	DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL (\$/M <sup>2</sup> )	VALOR ADOPTADO (\$/M <sup>2</sup> )
M1	3,0	\$4.801.919	\$869.147	18,10%	\$3.932.772	\$3.933.000
M2	3,5	\$162.326	\$53.892	33,20%	\$108.434	\$108.000
M3	3,5	\$335.520	\$111.393	33,20%	\$224.127	\$224.000

#### 8.4. VALORES APROBADOS

De acuerdo con el valor total del inmueble determinado por la técnica residual, para efectuar la presentación del avalúo de manera independiente el componente suelo y el componente de construcciones y mejoras se efectúa la sustracción del valor de las construcciones:

VALOR DEL INMUEBLE	\$3.406.861.946
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS	\$32.771.600
VALOR TERRENO	\$3.374.090.346



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](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

De acuerdo con los resultados obtenidos mediante los anteriores métodos, se adopta como valor para el componente suelo la cifra de \$879.000/m<sup>2</sup> de terreno y para construcciones anexas levantadas sobre el mismo los siguientes valores:

**Anexos:**

M1: \$3.933.000/und.

M2: \$108.000/ m.

M3: \$224.000/ m<sup>2</sup>.



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](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

**IX. AVALÚO COMERCIAL**

**9.1 INMUEBLE VALORADO**

KR 4 4 21S. BARRIO ZONA INDUSTRIAL EL SALITRE. COMUNA 1 COMPARTIR. SOACHA. SECTOR SUROCCIDENTAL CUNDINAMARCA. COLOMBIA

**9.2 FECHA DEL INFORME VALUATORIO**

11 de diciembre de 2020.

**9.3 CUADRO DE VALUACIÓN (VALOR RAZONABLE)**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
	TERRENO	72,73	m <sup>2</sup>	\$ 879.000	\$ 63.929.670
M1	BASE EN CONCRETO	2,00	Und	\$ 3.933.000	\$ 7.866.000
M2	CARCAMO	79,76	m	\$ 108.000	\$ 8.614.080
M3	ZONA DURA	72,73	m <sup>2</sup>	\$ 224.000	\$ 16.291.520
<b>AVALÚO TOTAL</b>					<b>\$ 96.701.270</b>

**9.4 VALOR EN LETRAS: NOVENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS UN MIL DOSCIENTOS SETENTA 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., 11 de diciembre 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](http://www.inmobiliariacundinamarca.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
- ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS
- POTENCIAL DE DESARROLLO
- 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

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)



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

KR 4 4 21S. BARRIO ZONA INDUSTRIAL EL SALITRE. COMUNA 1 COMPARTIR. SOACHA. SECTOR SUROCCIDENTAL CUNDINAMARCA. COLOMBIA

<b>1. DAÑO EMERGENTE</b>	
<b>ÍTEM</b>	<b>SUBTOTAL</b>
1.1 Notariado y Registro	\$1.877.045
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0
1.3 Traslado de Servicios Públicos	\$0
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento Provisional	\$0
1.5 Impuesto Predial	\$0
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$4.333.042
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0
<b>TOTAL AVALÚO DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$6.210.087</b>
<b>2. LUCRO CESANTE</b>	
2.1 Perdida por utilidad por renta (Arrendamiento)	\$737.406
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0
<b>TOTAL AVALÚO LUCRO CESANTE</b>	<b>\$737.406</b>
<b>3. TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$6.947.493</b>

**VALOR EN LETRAS: SEIS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS (M/CTE).**

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

Atentamente,



**ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES**

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

Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL-79548029.

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



**DR. ELIECER HURTADO OCHOA**

Subgerente

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

Bogotá D.C., 11 de diciembre 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/ElCundinamarca](#) [@CundinamarcaGob](#)  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://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.

<b>ESCRITURACIÓN</b>			
<b>VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE</b>			<b>\$96.701.270</b>
<b>ITEM</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Valor Unitario</b>	<b>Subtotal</b>
Retención en la Fuente (1%)	1	Ver Nota 1	-
Gastos Acto de Compraventa	1	Ver Nota 2	\$310.573
Copias (3 Copias de 50)	150	\$3.800	\$570.000
IVA Gastos actos de compraventa y Copias (19%)	1	19%	\$167.309
Recaudos a terceros		0,0225 SMLMV	\$19.800
<b><sup>1</sup>Total Gastos de Escrituración</b>			<b>\$1.067.682</b>
<b>REGISTRO</b>			
<b>ITEM</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Valor Unitario</b>	<b>Subtotal</b>
Gastos Registro	1	6,22X1.000	\$601.482
Certificado de Tradición y Libertad	1	\$16.800	\$16.800
Gastos de sistematización 2%		2%	\$12.030
Total Gastos Registro			\$630.312
<b><sup>2</sup>Total Gastos Registro correspondiente al propietario</b>			<b>\$315.156</b>
<b>IMPUESTO DE REGISTRO (BENEFICENCIA)</b>			
<b>ITEM</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Valor Unitario</b>	<b>Subtotal</b>
Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia) (1%)	1	1%	\$967.013
Costos administrativos (Boleta)	1	\$21.400	\$21.400
Total Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia)			\$988.413
<b><sup>3</sup>Total Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia) correspondiente al propietario</b>			<b>\$494.207</b>
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$1.877.045</b>

**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.

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

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

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

**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 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.

**Nota:** Se debe indicar que al interior de la propiedad existen dos acometidas de acueducto, sin embargo, no se suministró información que validara la afectación de las mismas por efectos de la intervención del proyecto.

### **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.



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](http://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.

Ahora bien, para el presente calculo será considerado el valor de depreciación de la mejora M2<sup>4</sup>, atendiendo así el reconocimiento del valor de su reposición total (donde el valor adoptado depreciado de la misma ya fue considerado en el presente avalúo). Así las cosas, se tiene:

M2. Cárcamo en concreto.

ÍTEM	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO DEPRECIADO (\$/UND DE MEDIDA)	VALOR ADOPTADO DE DEPRECIACION (\$/UND DE MEDIDA)
M2	\$162.326	\$108.000	\$54.326

Así las cosas, se tiene:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
M2	CARCAMO EN CONCRETO	79,76	m	\$54.326	\$4.333.042
<b>TOTAL GASTOS ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES</b>					<b>\$4.333.042</b>

### 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.

<sup>4</sup> Correspondiente al cárcamo en concreto presente en la línea de compra.

**2. LUCRO CESANTE**

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

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

INGRESOS				
DESCRIPCIÓN	CANON MENSUAL ARRENDAMIENTO (CANON QUE LE CORRESPONDE AL INMUEBLE EN ESTUDIO SOBRE EL PROPORCIÓN DEL INMUEBLE SOBRE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO) VER NOTA 1	CANON DE ARRENDAMIENTO SOBRE EL ÁREA PARCIAL	N° MESES	SUBTOTAL
Arrendamiento de lote para funcionamiento de estación de servicio la Chusaca Fuente: Contrato de arrendamiento celebrado entre AMPARO BARRENCHÉ ARIAS CENTRAL DE COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES CIA S EN C en su calidad de ARRENDATARIO y Amparo Barreneche Arias y otros en calidad de ARRENDADORES, el día 17 de marzo de 2008.	\$7.627.368	\$144.144	6	\$864.862
<b>SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES</b>				<b>\$864.862</b>
EGRESOS				
DESCRIPCIÓN	VALOR DIARIO	VALOR DIARIO (VER NOTA 2)	N° DÍAS	SUBTOTAL
Impuesto predial. Equivalencia del área de adquisición parcial. (Ver Nota 2)	\$37.465	\$708	180	\$127.456
<b>SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES</b>				<b>\$127.456</b>
<b>TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA</b>				<b>\$737.406</b>

**Fuente:** Factura de cobro No. 6985876 del impuesto predial unificado, periodo facturado 2020 y contratos de arrendamiento.



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/ElCundinamarca](#) [@CundinamarcaGob](#)  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

**Nota 1:** Se debe indicar que el contrato de arrendamiento celebrado entre C.I Central de Combustibles y Lubricantes S.A.S en su calidad de ARRENDATARIO y Amparo Barreneche Arias y otros en calidad de arrendadores, se desarrolla en dos inmuebles identificados con cedula catastral 01-01-0119-0001-000 (inmueble objeto de estudio) y 01-01-0119-0004-000, donde el porcentaje de ocupación correspondiente al inmueble o fracción objeto de tasación corresponde al 59,53% siendo el canon actual mensual para la totalidad del inmueble en estudio aplicando la proporción de \$7.626.648 y sobre la franja de terreno a adquirir de \$144.144 mensuales.

**Nota 2:** Por efecto de no contar con los valores unitarios de terreno y construcción con que fue liquidado el impuesto predial y con el fin de atender el porcentaje o costo que se debe descontar de la utilidad por el pago de los tributos, se determina que el área objeto de compra en su componente de terreno equivale al 1,89% del área total con que fue liquidado el tributo, determinándose así el porcentaje de impuesto que deberá ser descontado de la utilidad por contratos.

## **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  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://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 CONSERVACIÒN 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

**PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-194 POR EL METODO DE REPOSICIÓN**

**Presupuesto de Obra por Capítulos 2020**

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 72.348	1,51%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 3.763.784	78,38%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ -	0,00%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ -	0,00%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 965.787	20,11%
Valor total costo directo		\$ 4.801.919	100,00%
Valor metro costo directo		\$ 4.801.919	
Valor metro costo indirecto		\$ -	
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 4.801.919	
<b>Costo Directo + Indirecto</b>		<b>\$ 4.801.919,13</b>	

**PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-194 POR EL METODO DE REPOSICIÓN**

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>							\$ 72.348,24		
1,12	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	5,09	m2	\$ 11.581	\$ 10.054	\$ 1.527	\$ 58.946			149-165
1,20	REPLANTEO	5,09	m-m2	\$ 2.633	\$ 2.267	\$ 366	\$ 13.402			149
<b>2</b>	<b>EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN</b>							\$ 3.763.784,30		
2,01	ACERO CORRUGADO FIGURADO 1/4" - 1" 60000 PSI	356,30	kg	\$ 2.618	\$ 2.618	\$ -	\$ 932.793			113
2,15	RECEBO COMPACTADO (BASE B-200)	1,27	m3	\$ 272.659	\$ 220.552	\$ 52.107	\$ 346.959			149
2,21	ZAPATAS ESTRUCTURA	3,56	m3	\$ 697.174	\$ 697.174	\$ -	\$ 2.484.032			165
<b>18</b>	<b>ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL</b>							\$ 965.786,58		
18,02	ASEO GENERAL	5,09	m-m2	\$ 7.998	\$ -	\$ 7.998	\$ 40.710		227	
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,50	mes	\$ 1.711.980	\$ 1.711.980	\$ -	\$ 855.990			47
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	1,00	m3	\$ 69.087	\$ 47.026	\$ 22.061	\$ 69.087		118	

**PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-194 POR EL METODO DE REPOSICIÓN**

**Presupuesto de Obra por Capítulos 2020**

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 799.970	6,18%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 1.304.837	10,08%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 5.278.056	40,77%
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	\$ 1.469.339	11,35%
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	\$ 1.586.119	12,25%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 2.508.800	19,38%
Valor total costo directo		\$ 12.947.121	100,00%
Valor metro costo directo		\$ 162.326	
Valor metro costo indirecto 0%		\$ -	
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 162.326	
<b>Costo Directo + Indirecto</b>		<b>\$</b>	<b>162.325,99</b>

**PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-194 POR EL METODO DE REPOSICIÓN**

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>							\$ 799.970,47		
1,12	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	31,90	m2	\$ 11.581	\$ 10.054	\$ 1.527	\$ 369.474			149-165
1,16	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	31,90	m2	\$ 6.911	\$ 5.082	\$ 1.829	\$ 220.489			216
1,20	REPLANTEO	79,76	m-m2	\$ 2.633	\$ 2.267	\$ 366	\$ 210.008			149
<b>2</b>	<b>EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN</b>							\$ 1.304.836,91		
2,15	RECEBO COMPACTADO (BASE B-200)	4,79	m3	\$ 272.659	\$ 220.552	\$ 52.107	\$ 1.304.837			149
<b>3</b>	<b>ESTRUCTURAS DE CONCRETO</b>							\$ 5.278.055,79		
3,36	VIGAS CANALES EN CONCRETO	79,76	m	\$ 66.174	\$ 45.550	\$ 20.624	\$ 5.278.056		146	
<b>10</b>	<b>ENCHAPES Y PISOS</b>							\$ 1.469.338,72		
10,01	AFINADO DE PISO MORTERO (ALISTADO) E=.04 MT	79,76	m2	\$ 18.422	\$ 15.817	\$ 2.605	\$ 1.469.339			184
10,15	GRANITO		m2	\$ 122.286	\$ 89.817	\$ 32.469			207	
<b>17</b>	<b>EXTERIORES</b>							\$ 1.586.118,66		
17,20	REJILLA TIPO CARCAMO 30x50" HIERRO	6,28	un	\$ 252.554	\$ 252.554	\$ -	\$ 1.586.119		74	
<b>18</b>	<b>ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL</b>							\$ 2.508.800,03		
18,02	ASEO GENERAL	79,76	m-m2	\$ 7.998	\$ -	\$ 7.998	\$ 637.920		227	
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	1,00	mes	\$ 1.711.980	\$ 1.711.980	\$ -	\$ 1.711.980			47
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	2,30	m3	\$ 69.087	\$ 47.026	\$ 22.061	\$ 158.900		118	

**PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-194 POR EL METODO DE REPOSICIÓN**

**Presupuesto de Obra por Capítulos 2020**

Capítulo	Descripción	Total capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 1.536.407	6,30%
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 533.460	2,19%
3,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ -	0,00%
4,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	0,00%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -	0,00%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -	0,00%
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -	0,00%
9,00	CUBIERTAS	\$ -	0,00%
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -	0,00%
16,00	CERRAJERIA	\$ -	0,00%
17,00	EXTERIORES	\$ 20.345.159	83,37%
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 1.987.341	8,14%
Valor total costo directo		\$ 24.402.367	100,00%
Valor metro costo directo		\$ 335.520	
Valor metro costo indirecto 0%		\$ -	
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 335.520	
<b>Costo Directo + Indirecto</b>		<b>\$</b>	<b>335.519,96</b>

**PRESUPUESTO DE OBRA PARA TM-3-194 POR EL METODO DE REPOSICIÓN**

Consecutivo	Actividad	Cantidad	Unidad	Unitario	Materiales y Equipo	Mano de Obra	Valor	Valor capítulo	TEKHNE 83	CONSTRUDATA 193
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>							\$ 1.536.406,70		
1,12	DESCAPOTE A MAQUINA + RETIRO E=0,2M	72,73	m2	\$ 11.581	\$ 10.054	\$ 1.527	\$ 842.272			149-165
1,16	LOCALIZACIÓN TRAZADO Y REPLANTEO	72,73	m2	\$ 6.911	\$ 5.082	\$ 1.829	\$ 502.637			216
1,20	REPLANTEO	72,73	m-m2	\$ 2.633	\$ 2.267	\$ 366	\$ 191.498			149
<b>2</b>	<b>EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN</b>							\$ 533.460,00		
2,08	GEOTEXTIL NO TEJIDO	80,00	m2	\$ 6.668	\$ 5.800	\$ 868	\$ 533.460			224
<b>17</b>	<b>EXTERIORES</b>							\$ 20.345.159,28		
17,06	CALZADA V3 A V8 EN CONCRETO	72,73	m2	\$ 279.735	\$ 216.731	\$ 63.005	\$ 20.345.159			231
<b>18</b>	<b>ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL</b>							\$ 1.987.340,82		
18,02	ASEO GENERAL	72,73	m-m2	\$ 7.998	\$ -	\$ 7.998	\$ 581.695			227
18,03	AYUDANTE + PRESTACIONES	0,70	mes	\$ 1.711.980	\$ 1.711.980	\$ -	\$ 1.198.386			47
18,09	RETIRO SOBANTES TIERRA (ESCOMBROS)	3,00	m3	\$ 69.087	\$ 47.026	\$ 22.061	\$ 207.260			118

LOTES DE TERRENO EN BRUTO BUENA LOCALIZACION VIVIENDA						
LOCALIZACION	VR PEDIDO	% NEGOCIACION	VR FINAL	AREA TERRENO	VALOR INTEGRAL TERRENO	FUENTE
CENTRO	\$4.350.000.000	19%	\$3.523.500.000	4.844,00	\$ 727.395	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/soacha/soacha_centro-det-4137661.aspx#pnlMap">https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/soacha/soacha_centro-det-4137661.aspx#pnlMap</a>
SANTA ANA	\$1.750.000.000	20%	\$1.400.000.000	1.750,00	\$ 800.000	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-soacha-santa-ana/342-11780">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-soacha-santa-ana/342-11780</a>
SANTA ANA	\$2.200.000.000	18%	\$1.804.000.000	2.560,00	\$ 704.688	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-soacha-santa-ana/MC2595053">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-soacha-santa-ana/MC2595053</a>
SAN MATEO	\$12.000.000.000	15%	\$10.200.000.000	11.045,00	\$ 923.495	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-soacha-san-mateo/633-592">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-soacha-san-mateo/633-592</a>
					\$ 788.894	
					\$ 98.512	
					12,49%	
					\$ 887.406	
					\$ 690.383	

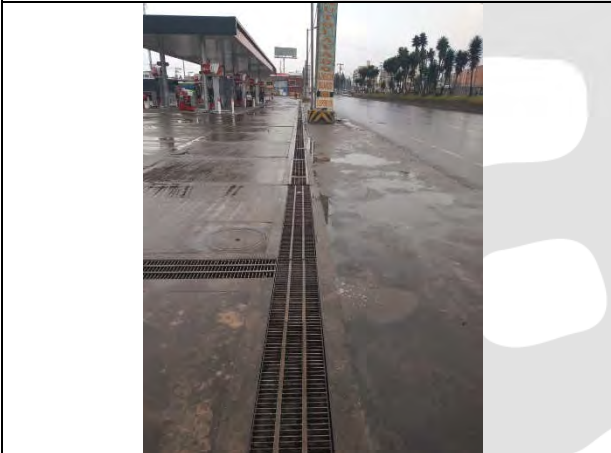




Fachada principal – Carrera 4



Vista Interna



M2: Cárcamo



M1: Base de Concreto  
M3: Zona Dura

POTENCIAL DE DESARROLLO				
TERRENO BRUTO VIVIENDA VIS/VIP				
AREAS DE URBANISMO				
ITEM	AREA EN M2		% AREA BRUTA	% AREA NETA
AREA JURIDICA	3.840,00		100,00%	
AFECTACIONES	0,00		0,00%	
AREA NETA URBANIZABLE	3.840,00		100,00%	
CESION PUBLICA OBLIGATORIA	1.536,00		40,00%	40,00%
CESION PUBLICA OBLIGATORIA (Sin traslado a Areas protegidas)	1.536,00		40,00%	40,00%
AISLAMIENTO POSTERIOR	479,75			
ANTEJARDIN	573,60			
AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS	329,72			
ÁREA MENOS AISLAMIENTOS	2.456,93			
INDICE DE OCUPACIÓN	<b>RESULTANTE</b>	2.456,93	63,98%	
AREA UTIL	2.304,00		60,00%	60,00%
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	<b>1,0 / ANU</b>	3840,00	100,00%	
				<b>342,00</b>
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD				
		COMERCIO	VIS	VIP
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA m <sup>2</sup> (sin puntos fijos del 10%):		1.226,93	<b>2.266,19</b>	<b>342,00</b>
PUNTOS FIJOS (10%) Y CIRCULACIONES	14%	20,00	278,30	42,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA m <sup>2</sup> (incl P.fijos y Circ. Adic.)		1.206,93	1.987,89	300,00
No. DE PISOS		1	5,00	5,00
ÁREA VENDIBLE		1.206,93	1.987,89	300,00
NÚMERO DE UNIDADES		10,00	43,00	10,00
AREA POR UNIDAD		120,69	<b>46,23</b>	<b>30,00</b>
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				
EXIGENCIA TOTAL :	100%	108,62	198,79	30,00
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS SERVICIOS COMUNALES minimo 15%	60%	65,17	119,27	18,00
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS minimo 40%	40%	43,45	79,52	12,00
EQUIPAMIENTO ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	0%	-	-	-
ESTACIONAMIENTOS				
<b>EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS</b>	1 x cada	COMERCIO	VIS	VIP
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	<b>120m<sup>2</sup>/4 viv</b>	11	11,00	3,00
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES	<b>120m<sup>2</sup>/6 viv</b>	11	8,00	2,00
<b>ESTACIONAMIENTOS PROPUESTOS</b>				
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS		11	11	3,00
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES		11	8	2,00
TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS		22,00	19,00	5,00
CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO		22,00	19,00	5,00
AREA DE ESTACIONAMIENTOS				874,00
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO	<b>19,25</b>			874,00
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN SÓTANO				-
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN SÓTANO ADICIONAL				-

ANALISIS DE VENTAS Y COSTOS				
<b>VENTAS</b>				
VALOR VENTA CADA M <sup>2</sup> VENDIBLE (COM-VIS -VIP)		\$3.630.000	\$2.200.000	\$ 2.048.207
VALOR POR M <sup>2</sup> DE CONSTRUCCION (VIS / VIP)			\$0	\$0
VALOR VENTA CADA PARQUEADERO				
TOTAL VENTAS			100%	\$ 9.368.957.850
<b>COSTOS</b>				
<b>DIRECTOS</b>				
VALOR POR M <sup>2</sup> DE CONSTRUCCION (VIS / VIP)	\$838.758	\$838.758	\$838.758	\$ 3.216.735.959
DESCUENTO POR ACABADOS EN UNIDADES VIP			\$128.855	\$ 44.068.401
VALOR M <sup>2</sup> DE CONSTRUCCION EQUIPAMIENTO			\$838.758	\$ 169.804.266
VALOR M <sup>2</sup> DE CONSTRUCCION PARQUEO (Zona Dura)			\$128.905	\$ 112.662.690
VALOR M <sup>2</sup> ZONAS VERDES Y RECREATIVAS			\$185.112	\$ 24.983.649
COSTO DIRECTO			37,1%	\$ 3.480.118.164
<b>INDIRECTOS</b>				
<b>GENERALES</b>				
	LICENCIA	0,45%	C.D	\$ 15.660.532
	SEGUROS	0,15%	C.D	\$ 5.220.177
	IMPUESTOS	0,5%	C.D	\$ 17.400.591
	SERVICIOS	0,30%	C.D	\$ 10.440.354
<b>HONORARIOS</b>				
	TOPOGRAFIA	0,04%	C.D	\$ 1.392.047
	ESTUDIO DE SUELOS	0,25%	C.D	\$ 8.700.295
	DISEÑO	1,00%	VTAS	\$ 93.689.579
	DISEÑO ESTRUCTURAS	0,25%	C.D	\$ 8.700.295
	DISEÑO HIDROSANITARIO	0,15%	C.D	\$ 5.220.177
	DISEÑO ELECTRICO	0,15%	C.D	\$ 5.220.177
	PRESUPUESTO PROGRAMACION	0,40%	C.D	\$ 13.920.473
	HONOR. CONSTRUC. DELEGADA	5,00%	C.D	\$ 174.005.908
GERENCIA DE OBRA		1,50%	VTAS	\$ 140.534.368
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		5,25%	VTAS	\$ 491.870.287
NOTARIALES		1,00%	VTAS	\$ 93.689.579
TOTAL INDIRECTOS		<b>31,20%</b>	<b>C.D.</b>	<b>\$ 1.085.664.840</b>
FINANCIEROS		3,63%	VTAS	\$ 126.458.794
<b>TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION</b>		<b>50,08%</b>	<b>VTAS</b>	<b>\$ 4.692.241.797</b>
<b>URBANISMO</b>				
VIAS LOCALES				\$ 0
CESION PARA ESPACIO PUBLICO				\$ 284.332.332
TOTAL COSTOS DE URBANISMO				\$ 284.332.332
<b>ANALISIS DE VENTAS, COSTOS Y CARGAS</b>				
VENTAS TOTALES				\$ 9.368.957.850
COSTOS TOTALES DE LA CONSTRUCCION				\$ 4.692.241.797
TOTAL URBANISMOS				\$ 284.332.332
UTILIDAD Y LOTE				\$ 4.392.383.722
UTILIDAD PONDERADA	10,52%			\$ 985.521.776
LOTE				\$ 3.406.861.946
<b>VALOR M<sup>2</sup> TERRENO AREA NETA</b>				<b>\$ 887.000</b>

DENSIDAD (VIV/Ha) MAXIMA	
140	10.000
53,00	3.840,00

VIVIENDAS VIP	10
VIVIENDAS VIS	43

CÁLCULO COSTO FINANCIERO
--------------------------

	EFFECTIVO ANUAL	MENSUAL
TASA DE INTERES	7,65%	0,64%
VALOR CREDITO	\$2.088.070.898	
PLAZO MESES	18	
	SALDO CAPITAL	INTERESES
MES 1	2.088.070.898	13.311.452
MES 2	1.972.066.959	12.571.927
MES 3	1.856.063.021	11.832.402
MES 4	1.740.059.082	11.092.877
MES 5	1.624.055.143	10.353.352
MES 6	1.508.051.204	9.613.826
MES 7	1.392.047.265	8.874.301
MES 8	1.276.043.327	8.134.776
MES 9	1.160.039.388	7.395.251
MES 10	1.044.035.449	6.655.726
MES 11	928.031.510	5.916.201
MES 12	812.027.571	5.176.676
MES 13	696.023.633	4.437.151
MES 14	580.019.694	3.697.626
MES 15	464.015.755	2.958.100
MES 16	348.011.816	2.218.575
MES 17	232.007.878	1.479.050
MES 18	116.003.939	739.525
	<b>TOTAL INTERESES</b>	<b>126.458.794</b>

**Tasas de captación semanales: DTF, CDT 180 días, CDT 360 días y TCC**

1.1.2.1.2. Últimos datos cargados al sistema periodicidad semanal

Información disponible en este reporte para la última semana cargada al sistema.

Semana del (dd/mm/aaaa) 07/09/2020 al (dd/mm/aaaa) 13/09/2020

Descripción tasa de interés	Tasa de interés efectiva anual
Tasa de interés de los certificados de depósito a término 90 días (DTF)	2,65%
Tasa de interés de los certificados de depósito a término 180 días (CDT180)	2,95%
Tasa de interés de los certificados de depósito a término 360 días (CDT360)	3,24%
Tasa de interés de las corporaciones financieras (TCC)	2,05%

Fuente: cálculos Banco de la República con información proveniente de la Superintendencia Financiera (<http://www.superfinanciera.gov.co>).

Banco de la República - Gerencia Técnica - información extraída de la bodega de datos - Serankua- el 10/09/2020 09:59:43