ANEXOS

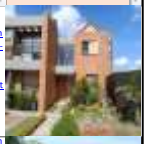
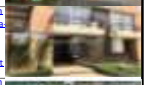
- **Soportes Estudio de Mercado**
  - **ZHG 001**

INVESTIGACIÓN INDIRECTA DEL MERCADO INMOBILIARIO

ESPECIALIZACION EN AVALUOS

FECHA AAAA - MM - DD: 10/01/2026

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS | MUNICIPIO / DEPARTAMENTO: CHIA Y CAJICA / CUNDINAMARCA | ZONA: RURAL

No. orden	Tipo de información	Ubicación	Teléfono	Valor	% Neg.	Valor Depurado	EDIFICACIONES								TERRENO					Descripción	Fuente Información	Imagen Predio
							Área	Destino	Valor de reposición a nuevo	Edad	Vida útil	Estado de conservación	Valor Depreciado	Valor Total	Área Ha	Área m2	Valor Total	Valor Unitario Ha	Valor Unitario m2			
19	OFERTA	CHIA. CUNDINAMARCA	3163520294	2.250.000.000	8,89%	2.050.000.000	242	HABITACIONAL	$ 3.253.000	11	100	2,0	2.977.000	720.434.000	0,056	564	$ 1.329.566.000	$ 23.573.865.248	$ 2.357.387	CASA EN VENTA EN EL CONJUNTO HACIENDA FONTANAR – CHIA TIPO PASO, 11 AÑOS DE CONSTRUÍDA, 2 NIVELES, LOTE DE 564 M2 Y ÁREA CONSTRUÍDA DE 242 M2 MÁS 40 M2 DE PÉRGOLA EN JARDÍN PARQU. PARA 4 CARROS, 2 DE ELLOS CUBIERTOS. PRIMER NIVEL: BAÑO SOCIAL FAMILY ROOM SALA COMEDOR INDEPENDIENTE. SALA CON DOBLE ALTURA. ZONA DE LAVANDERÍA COCINA CBS A LO LARGO DEL PRIMER PISO SE ENCUENTRA UNA PÉRGOLA DE UNOS 40 M2 APROXIMADAMENTE Y UN PATIO QUE RODEA LA CASA, CON ZONAS VERDES Y JARDÍNES. SEGUNDO NIVEL: 3 ALCOBAS, CADA UNA CON SU BAÑO PRIVADO Y BALCÓN. AMPLIO	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-chia-cr-hacienda-fontanar-sauce-4-habitaciones-5-banos-4-garajes/20610-M6272987?src_url=%2Fcasas%2Fventa%2Fchia%2Fhacienda-fontanar-conjunto-sauce%2F	
20	OFERTA	CHIA. CUNDINAMARCA	3176408791	1.650.000.000	6,06%	1.550.000.000	224	HABITACIONAL	$ 3.253.000	5	100	2,0	3.087.000	691.488.000	0,044	435	$ 858.512.000	$ 19.735.908.046	$ 1.973.591	SE VENDE CASA TIPO C EN HACIENDA FONTANAR, LA CASA CUENTA CON DOS NIVELES. EN EL PRIMER NIVEL CUENTA CON SALA COMEDOR Y CHIMENEA CON CONEXIÓN A GAS, PUERTA VENTANA, COCINA ABIERTA, ZONA DE LAVADO, CUARTO DE SERVICIO CON BAÑO Y CLOSET, BAÑO SOCIAL, ESTUDIO Y DEPÓSITO BAJO ESCALERAS, TIENE UN JARDÍN	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cajica-hacienda-fontanar-3-habitaciones-5-banos-4-garajes/13878-M4815189?src_url=%2Fcasas%2Fventa%2Fcajica%2Fhacienda-fontanar-	
22	OFERTA	CHIA. CUNDINAMARCA	3002078658	1.150.000.000	4,35%	1.100.000.000	153	HABITACIONAL	$ 3.253.000	10	100	2,0	2.996.000	458.388.000	0,030	300	$ 641.612.000	$ 21.387.066.667	$ 2.138.707	VENDO CASA EN CONJUNTO CERRADO CON CLUB HOUSE. PISCINA, CANCHA DE SQUASH, GIMNASIO, CANCHA MÚLTIPLE, SAUNA, PARQUE INFANTIL, ÁREAS VERDES. CADA DE 153 METROS CONSTRUIDOS, DE TRES HABITACIONES, LA PRINCIPAL CON SU BAÑO, ESTUDIO, ESTAR DE TV. ZONA DE LAVANDERÍA, ÁREA DE JARDÍN CON	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cajica-piedra-luna-3-habitaciones-3-banos-3-garajes/10484-M3167500?src_url=%2Fcasas%2Fventa%2Fcajica%2Fpiedra-real%2F	
25	OFERTA	CHIA. CUNDINAMARCA	3108543117	2.400.000.000	2,08%	2.350.000.000	392	HABITACIONAL	$ 3.253.000	15	100	2,5	2.732.000	1.070.944.000	0,06	604	$ 1.279.056.000	$ 21.176.423.841	$ 2.117.642	HERMOSA CASA PARA VENTA EN HACIENDA FONTANAR CAJICA, SUPER AMPLIA DESDE SU CONSTRUCCIÓN CON AMARILO. CON TRES HABITACIONES EN EL PRIMER PISO Y LA PRINCIPAL EN EL SEGUNDO. EXCELENTES ACABADOS, MUCHA ILUMINACIÓN NATURAL, PÉRGOLA BBQ EN EL JARDÍN, AMPLIA COCINA ULTRAMODERNA MARCA	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-chia-cr-hacienda-fontanar-acacias-4-habitaciones-5-banos-4-garajes/5168-M3037444?src_url=%2Fcasas%2Fventa%2Fchia%2Fhacienda-fontanar%2F	

Unidad	Ha	m2
PROMEDIO	$ 21.468.315.950	$ 2.146.832
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 1.583.916.816	$ 158.392
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,38%	7,38%
LIMITE SUPERIOR	$ 23.052.232.767	$ 2.305.223
LIMITE INFERIOR	$ 19.884.399.134	$ 1.988.440
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0,69	-1,63
VALOR ADOPTADO	$ 21.468.320.000	$ 2.147.000

- **ZHG 002**

INVESTIGACION INDIRECTA DEL MERCADO INMOBILIARIO

ESPECIALIZADO EN AVALUOS

FECHA: AAAA - MM - DD

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS | MUNICIPIO / DEPARTAMENTO: CHIA Y CAJICA / CUNDINAMARCA | ZONA: RURAL

No. orden	Tipo de información	Ubicación	Teléfono	Valor	% Neg.	Valor Depurado	EDIFICACIONES								TERRENO					Descripción	Fuente información	Imagen Predio
							Área	Destino	Valor de reposición o nuevo	Edad	Vida útil	Estado de conservación	Valor Depreciado	Valor Total	Área Ha	Área m2	Valor Total	Valor Unitario Ha	Valor Unitario m2			
1	OFERTA	CHIA. CUNDINAMARCA	3163529727	14.000.000.000	6,21%	13.600.000.000	1769	COMERCIAL	$ 2.220.000	20	100	2,5	1.600.000	2.164.200.000	0,472	4716	$ 10.415.800.000	$ 22.080.000.847	$ 2.208.409	SITE ESTRATEGICO EN USOS DE TORCA, AREA DE 4715 M2 SOBRE AUTOPISTA NORTE, CONEXIÓN INMEDIATA A BOGOTA Y CHIA, TOTAL AREA DE CONSTRUCCION DE 1769 M2 COMPRENDIDO EN ALMACEN Y OFICINAS, AREA COMERCIAL Y ADECUA NORMA DE USO ES COMERCIAL	CMPO	
4	OFERTA	CHIA. CUNDINAMARCA	3105701831 3107567836	63.000.000.000	0,68%	50.000.000.000	0							0	2.300	23000	$ 50.000.000.000	$ 21.739.130.435	$ 2.173.913	EXCELENTE LOTE EN CHIA, UBICACIÓN PRIVILEGIADA, SOBRE TODA LA AUTOPISTA NORTE, CERCA A PEDREGAL 23.000 M2.	https://www.metrocuadrado.com/finca-raiz/venta/lote-chia-cha-autopista/2103-M3120701831-Jan%2Bmayores%2Cen-la%2Fmetrocuadrado%2Cmas-cercano%2	
5	OFERTA	CHIA. CUNDINAMARCA	3102300641	69.000.000.000	0,68%	65.000.000.000	5.117	COMERCIAL	$ 2.225.000	35	100	2,5	1.662.000	7.992.754.000	2,000	20000	$ 57.007.246.000	$ 19.657.671.034	$ 1.965.767	LOTE EN SUELO DE EXPANSION URBANA, CON UN AREA TOTAL DE 20.000 M², UBICADO EN EL KILOMETRO 20 DE LA AUTOPISTA NORTE CHIA CUNDINAMARCA, UNA DE LAS ZONAS DE MAYOR PROYECCION EN EL CORREDOR BOGOTA–SABANA. EL TERRENO CUENTA CON FRENTE SOBRE LA AUTOPISTA, EXCELENTE VISIBILIDAD Y ACCESO INMEDIATO. UNA OPORTUNIDAD PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE GRAN ESCALA EN SECTORES COMERCIALES, LOGISTICOS O DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS.	https://www.colliers.com/es-co/propiedades/venta-suelo-expansion-urbana-cerca-de-20-semaforos-sobre-via-bogota-CJN-M1-05N-CJN-M1-venta-terreno-comercial-1266370	
13	OFERTA	CHIA. CUNDINAMARCA	3214855380	60.000.000.000	0,68%	57.000.000.000									3,000	30000	$ 57.000.000.000	$ 19.000.000.000	$ 1.900.000	ESPECTACULAR LOTE SOBRE LA AUTOPISTA NORTE PERFECTO PARA DESARROLLO DE GRANDES SUPERFICIES, VERTICAL DESARROLLO COMERCIAL, INSTITUCIONAL, DOTACIONAL, INVALIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS CON LICENCIA DE URBANISMO, AREA MINIMA TRIBLE A MIL METROS HASTA CIEN MIL METROS DE PUEDE VENDER AREA MAYOR USO DEL SUELO PROHIBIDO VIVIENDA, LOS DEMAS APLICAN	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-chia/venta/chia/18661353808	

Unidad	Ha	m2
PROMEDIO	$ 20.825.722.844	$ 2.082.572
DESVIACION ESTANDAR	$ 1.522.317.038	$ 152.232
COEFICIENTE DE VARIACION	7,38%	7,38%
LIMITE SUPERIOR	$ 22.143.039.882	$ 2.214.304
LIMITE INFERIOR	$ 19.056.405.806	$ 1.905.841
COEFICIENTE DE HOMETRIA	1,10	1,10
VALOR ADOPTADO	$ 20.820.720.000	$ 2.082.000

- **ZHG 003**

INVESTIGACIÓN INDIRECTA DEL MERCADO INMOBILIARIO

ESPECIALIZACION EN AVALUOS

FECHA AAAA - MM - DD: 10/01/2026

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS | MUNICIPIO / DEPARTAMENTO: CHIA Y CAJICA / CUNDINAMARCA | ZONA: RURAL

No. orden	Tipo de información	Ubicación	Teléfono	Valor	% Neg.	Valor Depurado	EDIFICACIONES								TERRENO					Descripción	Fuente Información	Imagen Predio
							Área	Destino	Valor de reposición a nuevo	Edad	Vida útil	Estado de conservación	Valor Depreciado	Valor Total	Área Ha	Área m2	Valor Total	Unitario Ha	Unitario m2			
15	OFERTA	CHIA. CUNDINAMARCA	3138813868	60.000.000.000	8,33%	55.000.000.000								0	12,000	120000	$ 55.000.000.000	$ 4.583.333.333	$ 458.333	LOTE PARA VENTA O APORTE DE 12 HA (120.000M2) DEL TIPO RURAL UBICADO EN LA VEREDA LA BALSA, CHÍA. TIENE FÁCIL ACCESOS, A 10 MIN DEL CENTRO DE CHÍA Y A 5 MIN DEL RESTAURANTE EL HUMERO Y EL GIMNASIO HARD BODY. MUY CERCA AL COLEGIO LOS CAOBOS, CONDOMINIO NAPLES (EN CONSTRUCCIÓN) Y EL CLUB EL RANCHO. TIENE USO INSTITUCIONAL II. CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS. SE PUEDE VENDER O APORTAR PARCIAL O TOTAL.	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-vereda-la-balsa-chia/192589730#	
16	OFERTA	CHIA. CUNDINAMARCA	3102922254	45.000.000.000	8,89%	41.000.000.000								0	9,000	90000	$ 41.000.000.000	$ 4.555.555.556	$ 455.556	ESPECTACULAR FINCA DE PRODUCCIÓN CON ALTA VALORIZACIÓN, ACTUALMENTE CUENTA CON USO INSTITUCIONAL TIPO I Y TIPO II, COMERCIO TIPO I, JARDINES INFANTILES, GUARDERIAS, COLEGIO, CLUBES, CENTROS EDUCATIVOS, IGLESIAS, ETC. LOCALIZACIÓN PRIVILEGIADA, VISTA PANORÁMICA A CERROS Y CAMPO DE GOLF.	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-vereda-la-balsa-chia/3759254#	

Unidad	Ha	m2
PROMEDIO	$ 4.569.444.444	$ 456.944
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 19.641.855	$ 1.964
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	0,43%	0,43%
LIMITE SUPERIOR	$ 4.589.086.299	$ 458.909
LIMITE INFERIOR	$ 4.549.802.589	$ 454.980
VALOR ADOPTADO	$ 4.569.450.000	$ 456.945

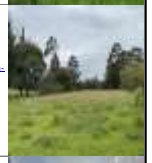
- **ZHG 004**

INVESTIGACIÓN INDIRECTA DEL MERCADO INMOBILIARIO

ESPECIALIZACION EN AVALUOS

FECHA AAAA - MM - DD: 10/01/2026

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS | MUNICIPIO / DEPARTAMENTO: CHIA Y CAJICA / CUNDINAMARCA | ZONA: RURAL

No. orden	Tipo de información	Ubicacion	Teléfono	Valor	% Neg.	Valor Depurado	EDIFICACIONES								TERRENO					Descripción	Fuente Información	Imagen Predio
							Área	Destino	Valor de reposición a nuevo	Edad	Vida útil	Estado de conservación	Valor Depreciado	Valor Total	Área Ha	Área m2	Valor Total	Valor Unitario Ha	Valor Unitario m2			
29	OFERTA	TENJO, CUNDIMARCA	3115649032	1.350.000.000	11,11%	1.200.000.000								0	1,700	17000	$ 1.200.000.000	$ 705.882.353	$ 70.588	HERMOSA FINCA EN LA SABANA, A ESCASOS 2,5 KMS DEL CASCO URBANO DE TENJO, ORGANIZADA MUY TÉCNICAMENTE EN 22 POTREROS DE PASTAJE DE GANADO, SEPARADOS POR CERCAS ELÉCTRICAS, PARA EL ADECUADO RENDIMIENTO DE LA GANADERÍA. LOS POTREROS OCUPAN APROXIMADAMENTE EL 80% DEL ÁREA TOTAL.	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-guangata-tenjo/193243962#	
30	OFERTA	TENJO, CUNDIMARCA	3173672050	4.100.000.000	10,98%	3.650.000.000								0	5,100	51000	$ 3.650.000.000	$ 715.686.275	$ 71.569	VENDO HERMOSA FINCA DE 2,7 FANEGADAS (17.522MTS) EN TENJO, UBICADA EN LA VEREDA GUANGATA A SOLO 5 KILÓMETROS DEL CENTRO. TOPOGRAFÍA PLANA, FÁCIL VIA DE ACCESO.	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-guangata-tenjo/10493965	
31	OFERTA	SOPO,CUNDINAMARCA	3125250609	7.500.000.000	2,67%	7.300.000.000								0	11,000	110000	$ 7.300.000.000	$ 663.636.364	$ 66.364	FINCA CON FRENTE DIRECTO SOBRE LA PAVIMENTADA Y ACCESO PRIVADO FRENTE 110 X 750 MTS APROX COMPLETAMENTE PLANA 100% PLANA SON 110.00 M2 / 11 HECTÁREAS /17.1 FANEGADAS POSIBILIDAD PARA COMERCIO RESTAURANTE, PARCELACION CAMPESTRE - CULTIVOS ORGANICOS Y APINES A 13 KM DEL CENTRO CASA CON SERVICIOS AGUA POR NACEDERO ABREVADERO POTENCIAL PARA PROYECTO EN VIVIENDA AGRUPADA 8 UNIDADES AL 2025 VALOR $ 7500 MILLONES	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-sopo/192290130#	

Unidad	Ha	m2
PROMEDIO	$ 689.661.319	$ 68.966
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 36.804.845	$ 3.680
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,34%	5,34%
LIMITE SUPERIOR	$ 726.466.164	$ 72.647
LIMITE INFERIOR	$ 652.856.474	$ 65.286
VALOR ADOPTADO	$ 653.000.000	$ 65.300

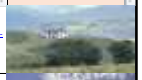
- **ZHG 005**

INVESTIGACIÓN INDIRECTA DEL MERCADO INMOBILIARIO

ESPECIALIZACION EN AVALUOS

FECHA AAAA - MM - DD: 10/01/2026

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS | MUNICIPIO / DEPARTAMENTO: CHIA Y CAJICA / CUNDINAMARCA | ZONA: RURAL

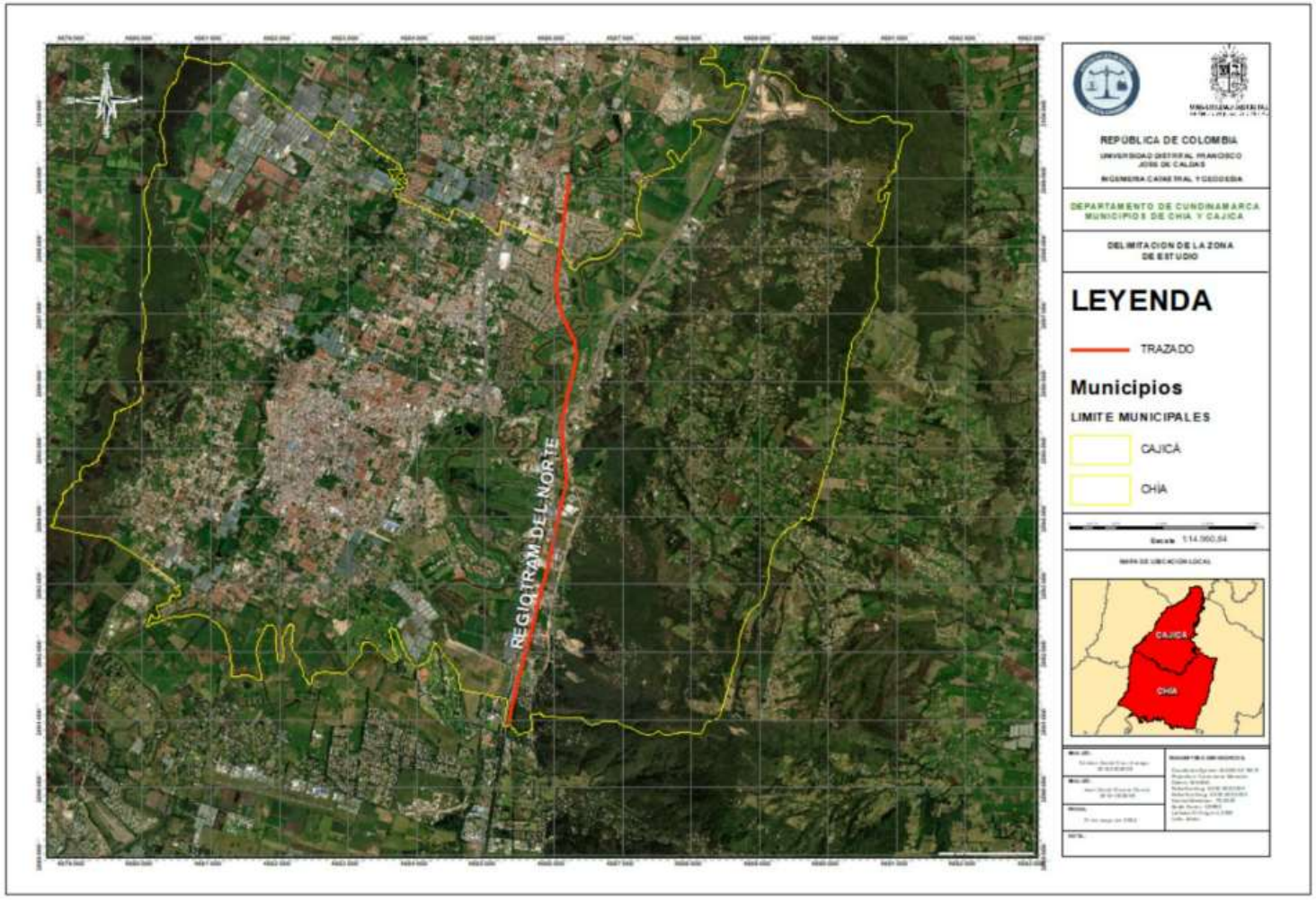
No. orden	Tipo de información	Ubicación	Teléfono	Valor	% Neg.	Valor Depurado	EDIFICACIONES								TERRENO					Valor Unidad Privada	Descripción	Fuente Información	Imagen Predio
							Área	Destino	Valor de reposición a nuevo	Edad	Vida útil	Estado de conservación	Valor Depreciado	Valor Total	Área Ha	Área m2	Valor Total	Unitario Ha	Unitario m2				
26	OFERTA	CHIA. CUNDINAMARCA	3002876819	4.190.000.000	10,50%	$ 3.750.000.000	300	HABITACIONAL	$ 1.572.000,00	40	100	2,5	1.041.000	312.300.000	53,760	537600	$ 3.437.700.000	$ 63.945.313	$ 6.395	$ 3.437.700.000	FINCA CON POTENCIAL DE SIEMBRA,, ZONA DE BOSQUES NATURALES, TOPOGRAFIA ONDULADA, TIENE 84 FANEGADAS, CON CASA DE EMPLEADOS Y CASA PRINCIPAL, NACEDERO, UNA VISTA HERMOSA HACIA SUESCA, EL EMBALSE DE TOMINE Y LAS VEREDAS DE GUITAVITA. UN PRECIO DE OPORTUNIDAD $49.900.000 LA FANEGADA	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-guatavita/10707235#	
27	OFERTA	CHIA. CUNDINAMARCA	3245446406	1.050.000.000	4,76%	1.000.000.000							0	0	14,000	140000	$ 1.000.000.000	$ 71.428.571	$ 7.143	$ 1.000.000.000	EXCEPCIONAL FINCA DE 14 HECTÁREAS EN GUATAVITA, SECTOR INDIOS ALTO TOMINE, CON IMPRESIONANTES VISTAS AL EMBALSE. ESTA PROPIEDAD, CON ACCESO VEHICULAR, ES IDEAL PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE GLAMPING O TURISMO ECOLÓGICO. CUENTA CON SERVICIOS DE ELECTRICIDAD Y ACUEDUCTO, ADEMÁS DE UN NACEDERO DE AGUA PROPIO DENTRO DE LA FINCA, GARANTIZANDO AUTOSUFICIENCIA HÍDRICA.	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-tomine-de-indios-guatavita/10281248#	
28	OFERTA	CHIA. CUNDINAMARCA		1.500.000.000	6,67%	1.400.000.000	0						0	0	21,357	213570	$ 1.400.000.000	$ 65.552.278	$ 6.555	$ 1.400.000.000	DE TOPOGRAFÍA CON ZONAS ONDULADAS, AL OCCIDENTE EN SU PARTE ALTA TENEMOS VEGETACIÓN DE PÁRAMO CON FRAILEJONES EN DONDE OPERA UNA PISTA DE PARAPENTE, LUEGO SIGUE UNA PARTE SEMI PENDIENTE Y DESPUÉS LA MAYOR PARTA DE SU EXTENSIÓN EN TERRENOS PLANOS Y ONDULADOS; DESDE SU LÍMITE ORIENTAL SE TIENE UNA EXCELENTE VISTA SOBRE EL EMBALSE DE TOMINÉ.	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-tomine-de-blancos-guatavita/6531023	

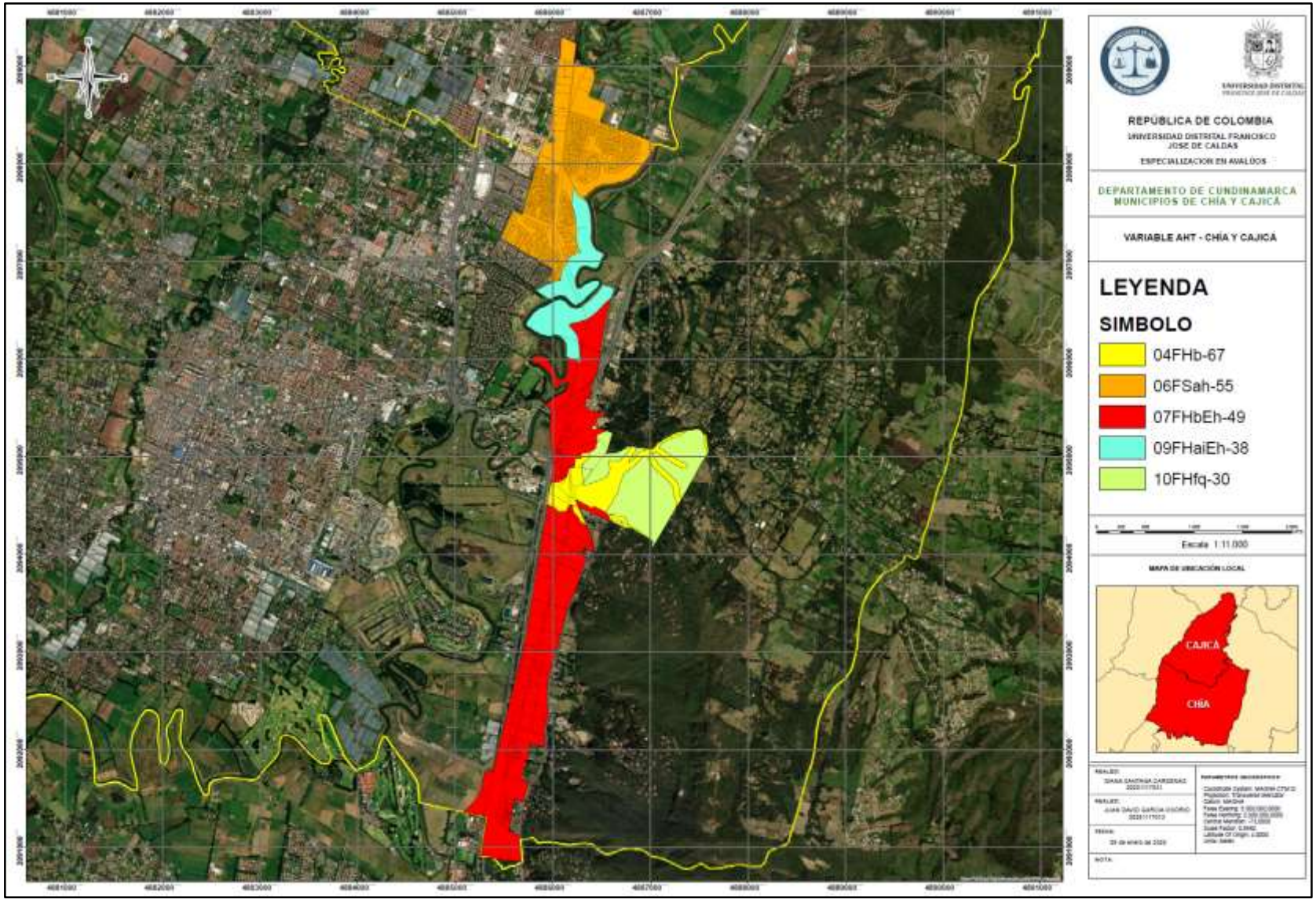
Unidad	Ha	m2
PROMEDIO	$ 66.975.387	$ 6.698
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 3.939.381	$ 394
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,88%	5,88%
LIMITE SUPERIOR	$ 70.914.768	$ 7.091
LIMITE INFERIOR	$ 63.036.006	$ 6.304
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1,41	1,41
VALOR ADOPTADO	$ 67.000.000	$ 6.700



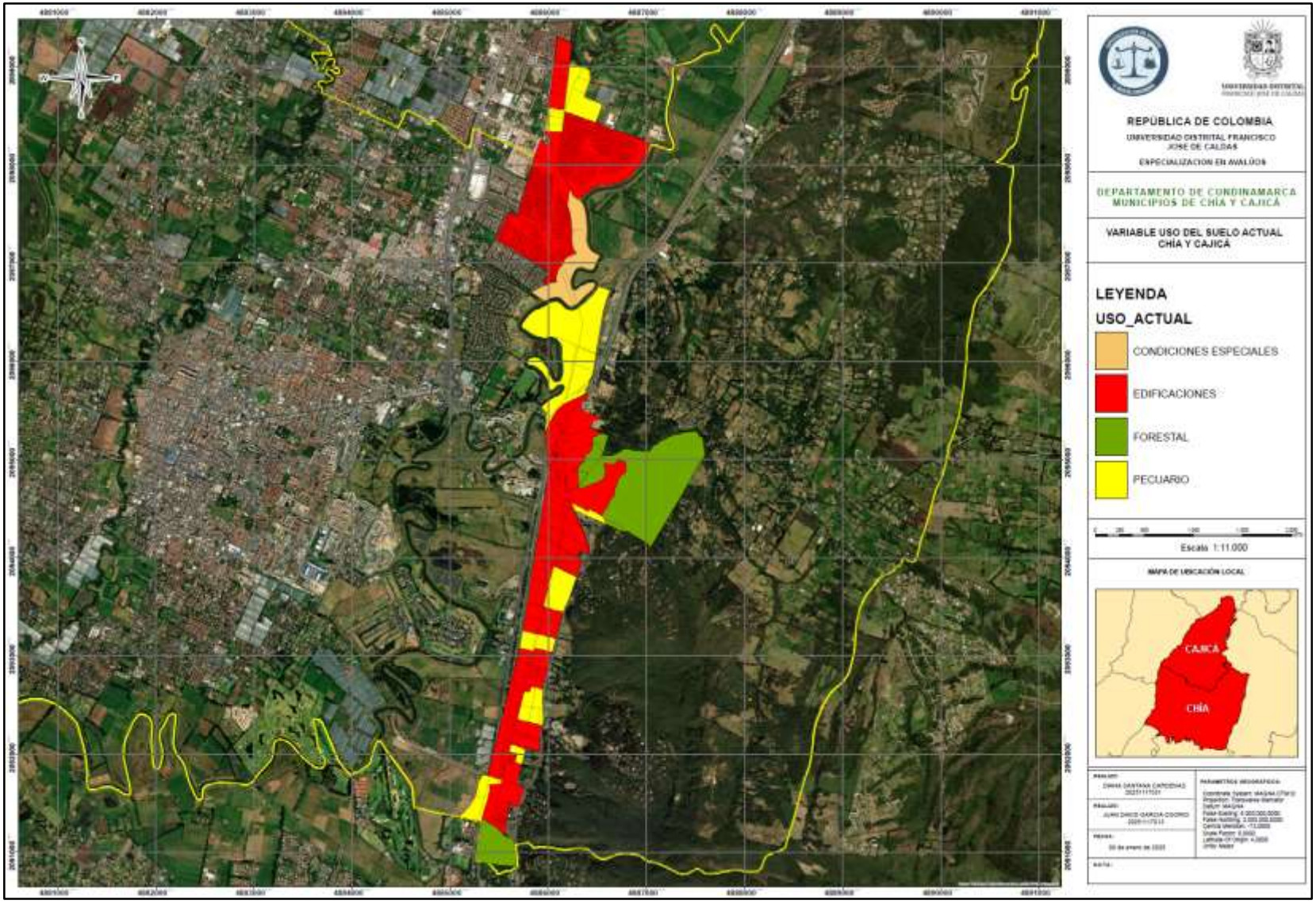


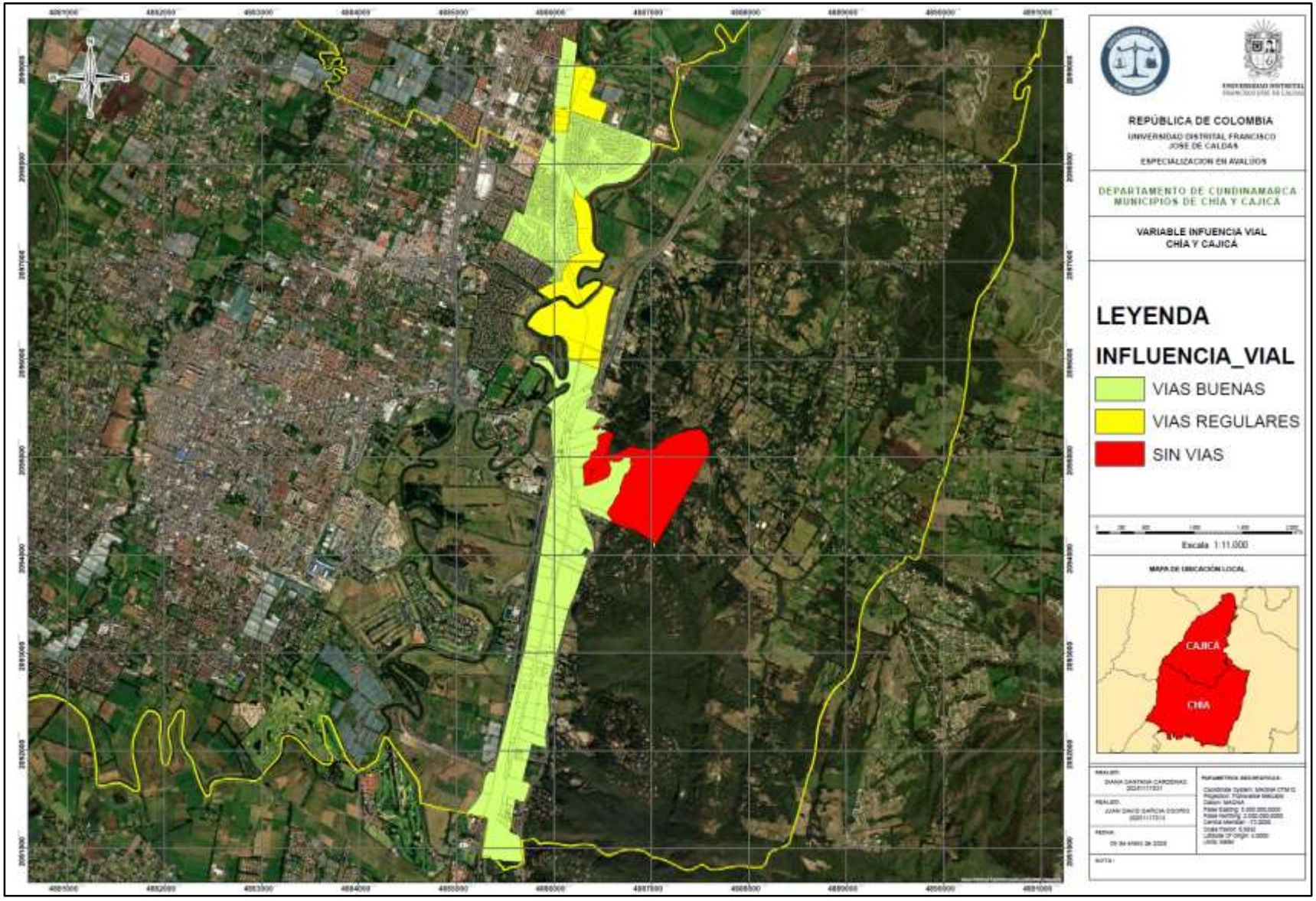
- **Salidas Graficas**

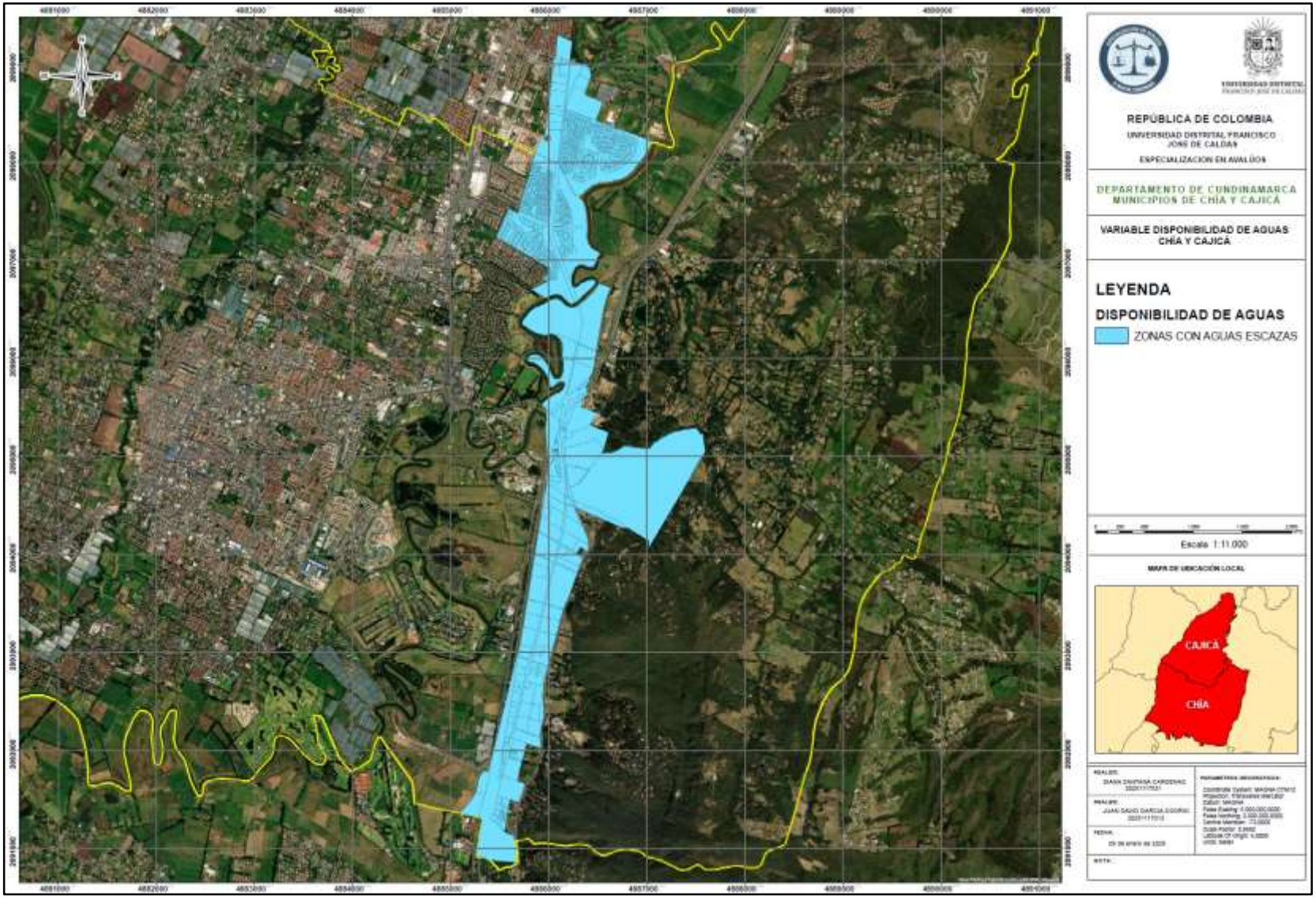


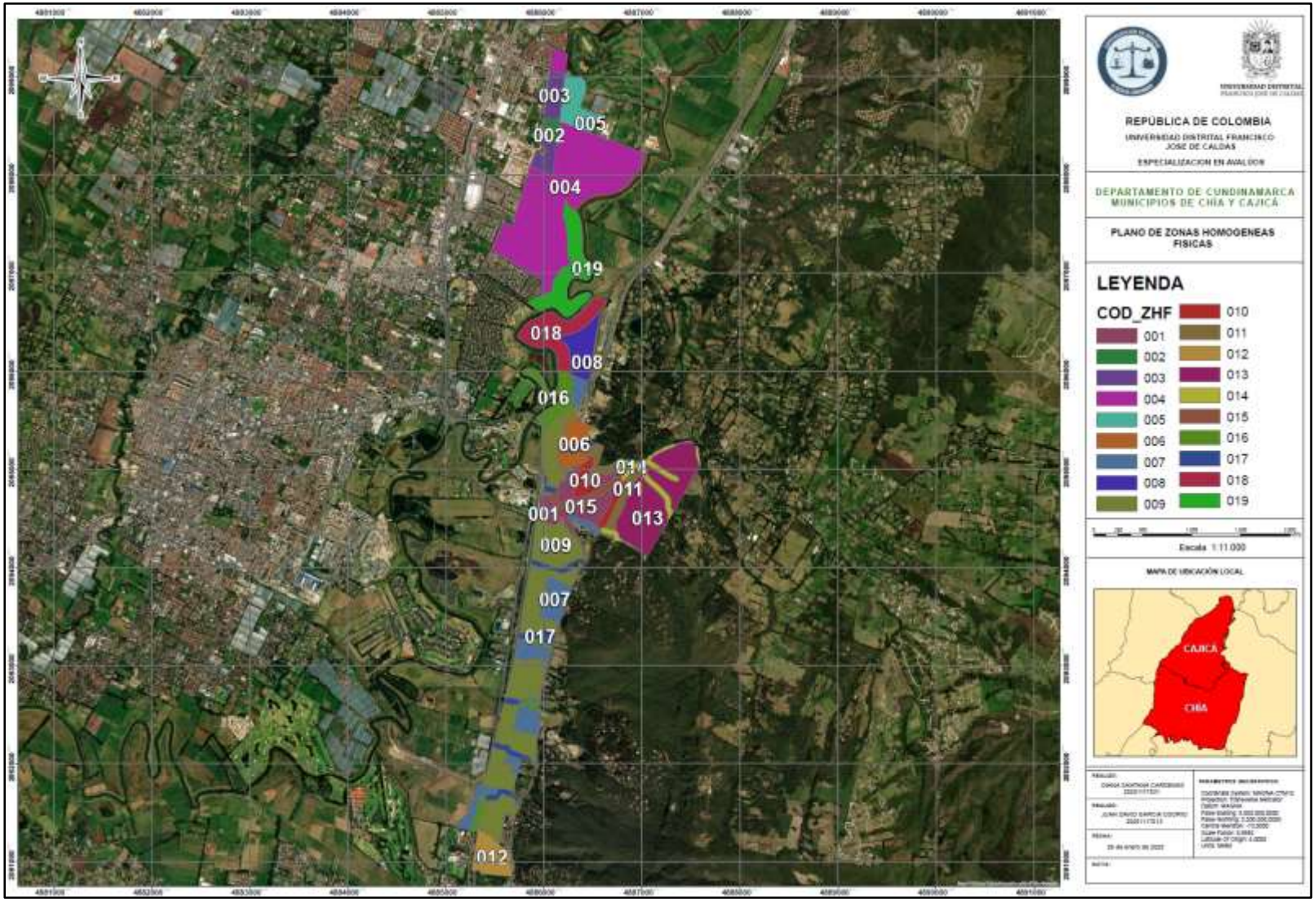

REPÚBLICA DE COLOMBIA
UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS
ESPECIALIZACION EN AVALÚOS
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIOS DE CHÍA Y CAJICÁ
VARIABLE AHT - CHÍA Y CAJICÁ
LEYENDA
SIMBOLO
04FHb-67
06FSah-55
07FHbEh-49
09FHaiEh-38
10FHfq-30
Escala 1:11.000
MAPA DE UBICACIÓN LOCAL
CAJICÁ
CHÍA

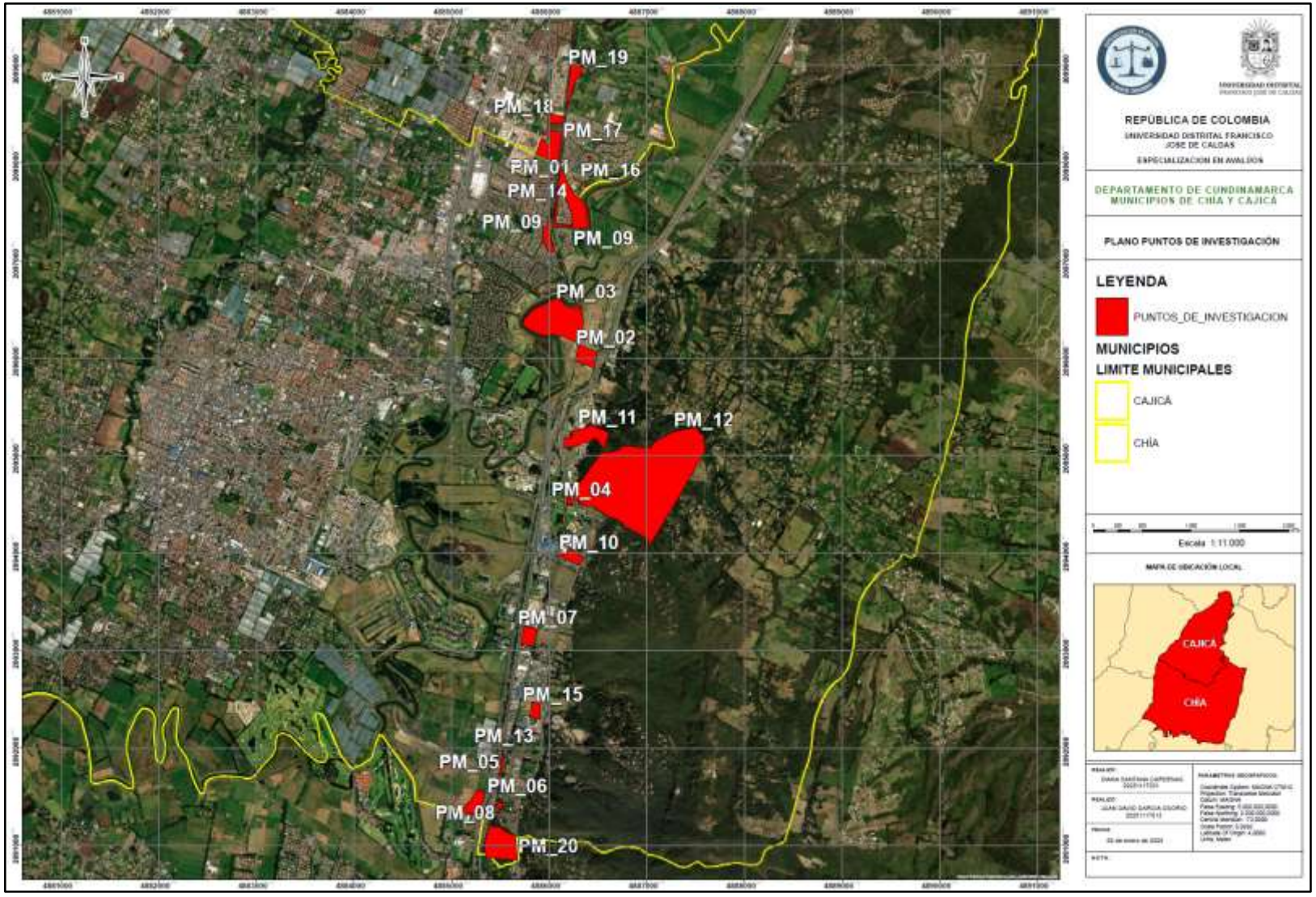

a mano alzada
REPÚBLICA DE COLOMBIA
UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS
ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIOS DE CHIA Y CAJICÁ
VARIABLE NORMA USO DEL SUELO
CHÍA Y CAJICÁ
LEYENDA
NORMA USO DEL SUELO
Escala 1:11.000
MAPA DE UBICACIÓN LOCAL
CAJICÁ
CHÍA

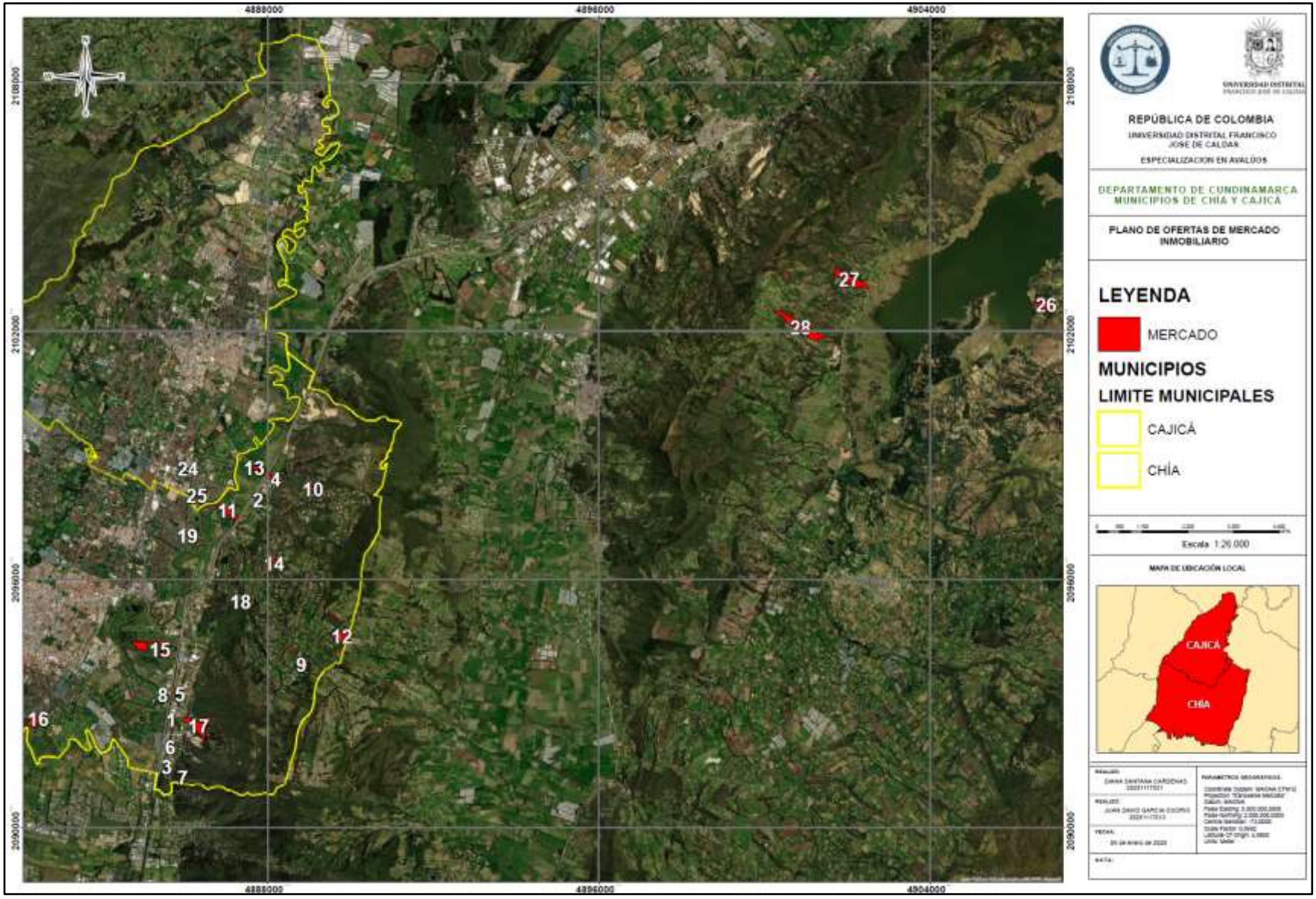

REPÚBLICA DE COLOMBIA
UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS
ESPECIALIZACION EN AVALÚOS
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIOS DE CHÍA Y CAJICÁ
VARIABLE USO DEL SUELO ACTUAL
CHÍA Y CAJICÁ
LEYENDA
USO_ACTUAL
CONDICIONES ESPECIALES
EDIFICACIONES
FORESTAL
PECUARIO
Escala 1:11.000
MAPA DE UBICACIÓN LOCAL
CAJICÁ
CHÍA

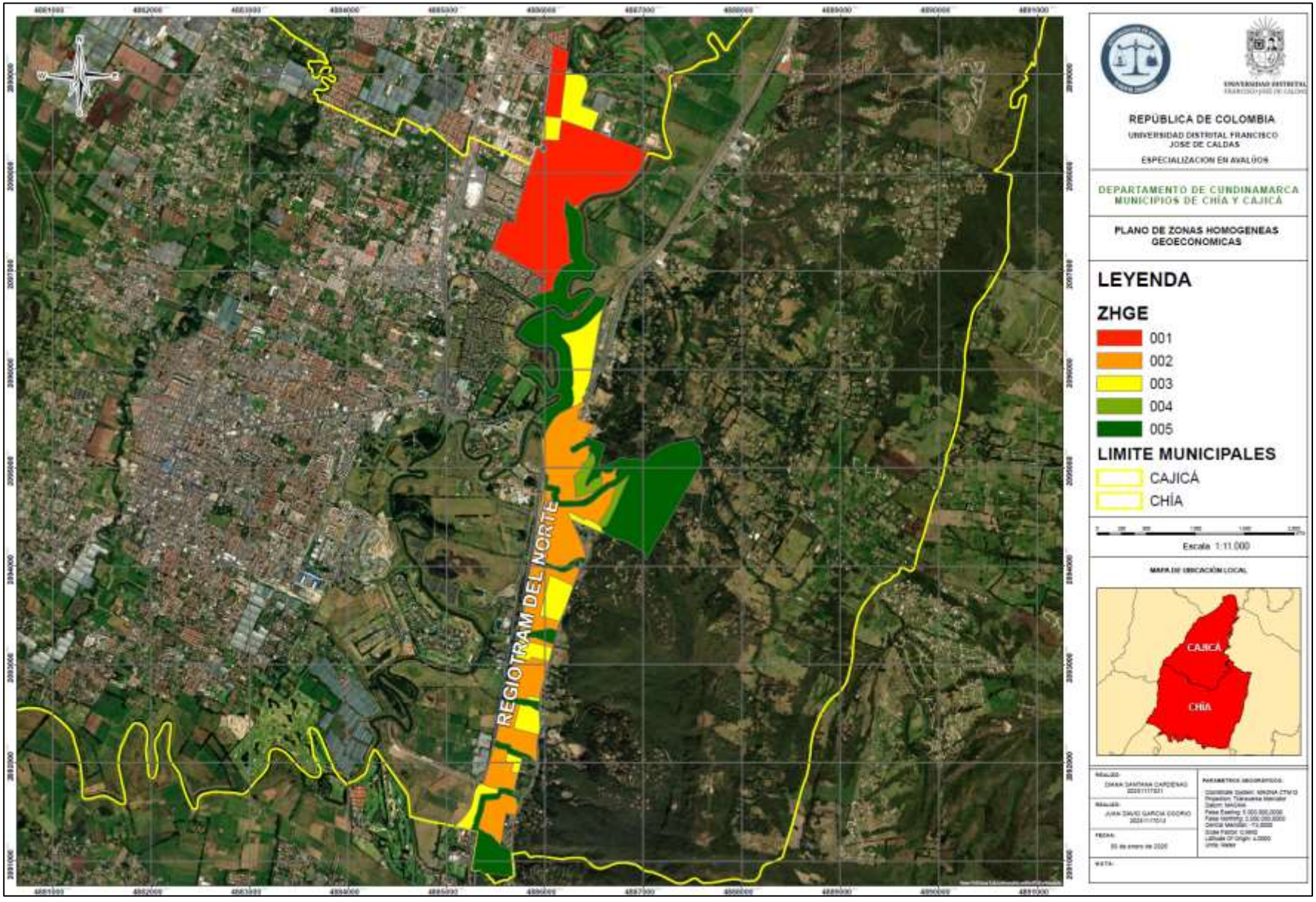

REPÚBLICA DE COLOMBIA
UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIOS DE CHÍA Y CAJICÁ
VARIABLE INFUENCIA VIAL
CHÍA Y CAJICÁ
LEYENDA
INFLUENCIA_VIAL
VIAS BUENAS
VIAS REGULARES
SIN VIAS
Escala 1:11.000
MAPA DE UBICACIÓN LOCAL
CAJICA
CHIA


REPÚBLICA DE COLOMBIA
UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
ESPECIALIZACION EN AVALÚOS
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIOS DE CHÍA Y CAJICÁ
VARIABLE DISPONIBILIDAD DE AGUAS CHÍA Y CAJICÁ
LEYENDA
DISPONIBILIDAD DE AGUAS
ZONAS CON AGUAS ESCAZAS
Escala 1:11.000
MAPA DE UBICACIÓN LOCAL
CAJICÁ
CHÍA


003
005
002
004
019
018
008
016
006
014
010
011
001
015
013
009
007
017
012
REPÚBLICA DE COLOMBIA
UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS
ESPECIALIZACION EN AVALUOS
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIOS DE CHÍA Y CAJICÁ
PLANO DE ZONAS HOMOGENEAS FISICAS
LEYENDA
COD_ZHF
001
002
003
004
005
006
007
008
009
010
011
012
013
014
015
016
017
018
019
Escala 1:11.000
MAPA DE UBICACIÓN LOCAL
CAJICÁ
CHÍA


PM_19
PM_18
PM_17
PM_01
PM_16
PM_14
PM_09
PM_09
PM_03
PM_02
PM_11
PM_12
PM_04
PM_10
PM_07
PM_15
PM_13
PM_05
PM_06
PM_08
PM_20
REPÚBLICA DE COLOMBIA
UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS
ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIOS DE CHÍA Y CAJICÁ
PLANO PUNTOS DE INVESTIGACIÓN
LEYENDA
PUNTOS_DE_INVESTIGACION
MUNICIPIOS
LIMITE MUNICIPALES
CAJICÁ
CHÍA
Escala 1:11.000
MAPA DE UBICACIÓN LOCAL
CAJICA
CHIA


4888000
4896000
4904000
2108000
2102000
2096000
2090000
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
24
25
26
27
28
REPÚBLICA DE COLOMBIA
UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS
ESPECIALIZACION EN AVALÚOS
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIOS DE CHIA Y CAJICA
PLANO DE OFERTAS DE MERCADO INMOBILIARIO
LEYENDA
MERCADO
MUNICIPIOS
LIMITE MUNICIPALES
CAJICÁ
CHÍA
Escala 1:20.000
MAPA DE UBICACIÓN LOCAL
CAJICÁ
CHÍA


REGIOTRAM DEL NORTE
REPÚBLICA DE COLOMBIA
UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS
ESPECIALIZACION EN AVALÚOS
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIOS DE CHÍA Y CAJICÁ
PLANO DE ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS
LEYENDA
ZHGE
001
002
003
004
005
LIMITE MUNICIPALES
CAJICÁ
CHÍA
Escala 1:11.000
MAPA DE UBICACIÓN LOCAL
CAJICÁ
CHÍA

- **Tipologías**

TIPOLOGIA	VALOR UNITARIO NUEVO ($/M²)	BODEGAS
RESIDENCIAL_TIPO_3_RURAL	$ 1.572.000	Construcción Vivienda NPH rural. Tipo 3. Armazón: Mampostería (ladrillo - bloque). Acabado muros: Sin pañetar. Cubierta: Placa o teja. Número de pisos: Un piso. Distribución: Habitaciones: 4. Baños: 1. Cocinas: 1.
RESIDENCIAL_TIPO_4_RURAL	$ 2.087.000	Armazón: Ladrillo o bloque, concreto hasta tres (3) pisos. Muros: Ladrillo, bloque. Cubierta: Azotea, aluminio, placa sencilla, eternit o teja de barro. Cubrimiento de Muros: Pañete fino, estuco, cerámica, papel fino, drywall. Pisos: Baldosa común de cemento, tablón ladrillo, cerámica.
RESIDENCIAL_CANPESTRE_TIPO_6	$ 3.253.000	Construcción Vivienda NPH Armazón: Concreto (vigas-columnas). Acabado muros: Pañetado. Cubierta: Fibrocemento-zinc. Número de pisos: Dos pisos. Distribución: Habitaciones: 6. Baños: 6. Cocinas: 1.
BODEGA_TIPO_3	$ 1.296.000	Tipo Bodega. 350 - 1.000 m2. Estructura: Mampostería (ladrillo - bloque). Muros: Bloque de arcilla. Cubierta: Metálica mediana. Altura: Doble altura. Piso en concreto afinado, muros sin pañete, portón metálico, puntos eléctricos hidráulicos y sanitarios
BODEGA_TIPO_4	$ 2.431.000	Tipo Bodega. 1.000 - 6.000 m2. Estructura: Concreto (vigas - columnas). Muros: Bloque de arcilla. Cubierta: Metálica mediana. Altura: Doble altura.

- **Presupuestos**

RESIDENCIAL_TIPO_3_RURAL		
Construcción Vivienda NPH rural. Tipo 3. Armazón: Mampostería (ladrillo - bloque). Acabado muros: Sin pañetar. Cubierta: Placa o teja. Número de pisos: Un piso. Distribución: Habitaciones: 4. Baños: 1. Cocinas: 1.		
Presupuesto de Obra por Capítulos		
1	PRELIMINARES DE OBRA	$ 9.033.392
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$ 9.340.946
3	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 2.035.206
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 32.715.899
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 11.064.450
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 5.199.491
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 10.368.507
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	$ 1.810.941
9	CUBIERTAS	$ 15.898.890
10	ENCHAPES Y PISOS	$ 9.987.503
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 6.230.476
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 6.616.680
13	CARPINTERIA METÁLICA	$ 2.014.388
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 349.001
15	PINTURAS Y ESTUCO	$ 468.704
16	CERRAJERIA	$ 669.010
17	EXTERIORES	$ 4.541.001
18	ASEO Y LIMPIEZA	$ 1.937.838
19	PERSONAL DE OBRA	$ 34.809.916
COSTO DIRECTO		$ 165.092.239
COSTO INDIRECTO		$ 0
COSTO TOTAL		$ 165.092.239
COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)		$ 1.572.307
COSTO UN 0%		$ 0
COSTO TOTAL		$ 1.572.307
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		**$ 1.572.000**

RESIDENCIAL_TIPO_4_RURAL

Edificaciones técnicamente planeadas, con fachadas calificadas como regular, con muros de ladrillo o bloque, cubiertas de placa de concreto o teja en asbesto cemento. Usualmente cuentan con servicios públicos básicos, poseen vías de comunicación pavimentadas y medio de transporte urbano.

Armazón: Ladrillo o bloque, concreto hasta tres (3) pisos. Muros: Ladrillo, bloque. Cubierta: Azotea, aluminio, placa sencilla, eternit o teja de barro. Cubrimiento de Muros: Pañete fino, estuco, cerámica, papel fino, drywall. Pisos: Baldosa común de cemento, tablón ladrillo, cerámica.

Item	Capítulo	Valor capitulo	% Capitulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	$ 2.255.138,00	0,76%
2	EXCAVACION Y CIMIENTACION	$ 81.194.083,08	27,44%
3	ESTRUCTURAS EN CONCRETO	$ 84.921.121,19	28,70%
4	MAMPOSTERIA Y PAÑETE	$ 2.330.580,00	0,79%
5	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 1.103.940,03	0,37%
6	RED HIDRAULICAS	$ 4.535.250,00	1,53%
7	RED ELECTRICA	$ 25.767.928,00	8,71%
8	INSTALACIONES DE GAS	$ 25.767.928,00	8,71%
9	CUBIERTAS	$ -	0,00%
10	ESTRUCTURA DE MADERA		0,00%
11	CIELO RASOS	$ 11.062.560,00	3,74%
12	ENCHAPES Y PISOS	$ 3.368.157,00	1,14%
13	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 1.329.992,00	0,45%
14	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 6.693.738,60	2,26%
15	CARPINTERIA METÁLICA	$ -	0,00%
16	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ -	0,00%
17	CERRADURAS	$ 276.089,00	0,09%
18	ASEO Y LIMPIEZA	$ 166.720,00	0,06%
TOTAL COSTO DIRECTO		$ 250.773.224,90	
VALOR COSTO INDIRECTO 18%		$ 45.139.180,48	14%
VALOR COSTO DIRECTO + INDIRECTO		$ 295.912.405,39	100%

TOTAL COSTO DIRECTO			**$ 283.029.680,90**
TOTAL COSTO INDIRECTO	18%		**$ 50.945.342,56**
TOTAL COSTOS			**$ 333.975.023,47**
VALOR	**m2**	**COSTO DIRECTO**	**$ 1.768.935,51**
VALOR	**m2**	**COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO**	**$ 2.087.343,90**
VALOR	**VALOR ADOPTADO**		**$ 2.087.000,00**

RESIDENCIAL_CANPESTRE_TIPO_6

Construcción Vivienda NPH Armazón: Concreto (vigas-columnas). Acabado muros: Pañetado. Cubierta: Fibrocemento-zinc. Número de pisos: Dos pisos. Distribución: Habitaciones: 6. Baños: 6. Cocinas: 1.

Presupuesto de Obra por Capitulos		
1	PRELIMINARES DE OBRA	$ 28.770.292
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$ 30.341.330
3	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 8.329.102
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 76.891.394
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 59.288.618
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 8.910.199
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 27.499.451
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONAD	$ 2.079.645
9	CUBIERTAS	$ 46.605.035
10	ENCHAPES Y PISOS	$ 84.257.009
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 47.013.325
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 74.509.214
13	CARPINTERIA METÁLICA	$ 19.198.176
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 3.906.585
15	PINTURAS Y ESTUCO	$ 5.300.449
16	CERRAJERIA	$ 1.663.246
17	EXTERIORES	$ 6.419.922
18	ASEO Y LIMPIEZA	$ 6.378.412
19	PERSONAL DE OBRA	$ 258.450.805
COSTO DIRECTO		$ 795.812.209
COSTO INDIRECTO		$ 95.497.465
COSTO TOTAL		$ 891.309.674
COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)		$ 2.904.424
COSTO UN	12%	$ 348.531
COSTO TOTAL		$ 3.252.955
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		**$ 3.253.000**

BODEGA_TIPO_3

Tipo Bodega. 350 - 1.000 m2. Estructura: Mampostería (ladrillo - bloque). Muros: Bloque de arcilla. Cubierta: Metálica mediana. Altura: Doble altura. Piso en concreto afinado, muros sin pañete, portón metálico, puntos eléctricos hidráulicos y sanitarios

Presupuesto de Obra por Capítulos

Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 39.215.182,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$ 72.030.194,80
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 17.501.127,00
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 331.650.751,80
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 42.877.471,70
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 7.515.990,00
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 48.926.963,79
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDIC	$ -
9,00	CUBIERTAS	$ 166.675.640,00
10,00	ENCHAPES Y PISOS	$ 39.952.882,00
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 11.269.777,00
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADE	$ 1.020.931,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 9.103.251,00
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 142.750,00
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	$ 41.828.978,20
16,00	CERRAJERÍA	$ 1.404.466,00
17,00	EXTERIORES	$ -
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	$ 55.861.547,56
19,00	PERSONAL DE OBRA	$ 149.924.146,51
COSTO DIRECTO		$ 1.036.902.050,36
COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)		$ 1.296.127,56
COSTO UNITARIO INDIRECTO ($ / m²)		$ -
COSTO TOTAL		$ 1.296.127,56
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		$ 1.296.000,00

BODEGA_TIPO_4

Tipo Bodega. 1.000 - 6.000 m2. Estructura: Concreto (vigas - columnas). Muros: Bloque de arcilla. Cubierta: Metálica mediana. Altura: Doble altura.

Presupuesto de Obra por Capítulos

Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 166.441.247,19
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$ 245.646.287,63
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 30.883.642,70
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 1.548.002.725,84
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 238.936.991,13
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 21.897.052,74
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 105.111.406,01
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONI	$ -
9,00	CUBIERTAS	$ 357.313.500,00
10,00	ENCHAPES Y PISOS	$ 114.628.646,00
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 13.822.234,00
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 2.434.988,30
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 31.615.979,00
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 142.750,00
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	$ 38.590.020,16
16,00	CERRAJERÍA	$ 2.100.270,00
17,00	EXTERIORES	$ -
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	$ 210.962.349,63
19,00	PERSONAL DE OBRA	$ 344.990.596,68
COSTO DIRECTO		$ 3.473.520.687,00
COSTO UNITARIO DIRECTO ($ / m²)		$ 2.170.950,43
COSTO UNI	**12%**	$ 260.514,05
COSTO TOTAL		$ 2.431.464,48
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		$ 2.431.000,00

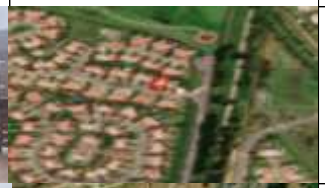
COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO SOBRE AREA NETA

PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO

ITEM	DESCRIPCION	%	ITEM	VR-UNIT ($/M2)	ITEM	VR-UNIT ($/M2)	EN %
I	PRELIMINARES	10,05%		$ 17.126	x	$ 17.126	10,05%
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS						
	ACUEDUCTO	9,88%		$ 16.839	x	$ 16.839	9,88%
	ALCANTARILLADO	7,15%		$ 12.181	x	$ 12.181	7,15%
	PLUVIAL	5,93%		$ 10.108	x	$ 10.108	5,93%
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	27,34%		$ 46.592	x	$ 46.592	27,34%
IV	INSTALACIONES TELEFONICAS	8,88%		$ 15.136	x	$ 15.136	8,88%
V	INSTALACIONES GAS NATURAL	0,56%		$ 950	x	$ 950	0,56%
VI			VIAS				
	Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina	4,09%		$ 6.962	x	$ 6.962	4,09%
	VIA V3 a V4 en Asfalto	13,74%		$ 23.418	x	$ 23.418	13,74%
	CALZADA V3 a V8 en Asfalto	7,19%		$ 12.248	x	$ 12.248	7,19%
	ANDENES	3,83%		$ 6.519	x	$ 6.519	3,83%
	SADINELES	1,37%		$ 2.332	x	$ 2.332	1,37%
	VR-UNIT ($/M2)	**100,00%**	**$ 170.410**	**$ 170.410**		**$ 170.410**	**100,00%**
					ADOPTADO	**$ 170.000**	

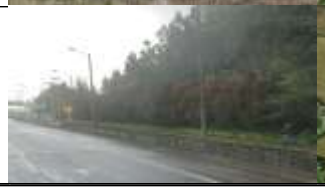
AJUSTE DEL URBANISMO POR PENDIENTE DEL TERRENO	Factor pendiente	CD DIRECTO	TOTAL
Pendiente entre el 4% y el 8%	5%	**$ 178.500**	$ 179.000
Pendiente Mayor al 8%	9%	**$ 185.300**	$ 185.000

- **Avalúos Puntos de Investigación**

ID_PUNTOS	CODIGO	COD_ZHF	ZHG	VALOR	AREA	FOTO	FOTO SATELITAL	UBICACIÓN
PM_01	25175000000000040860800006488	004	001	$ 21.468.320.000	0,034			4°53'4.19"N, 74° 1'42.64"O
PM_02	25175000000000050408000000000	008	003	$ 4.569.450.000	3,358			4°52'5.93"N , 74° 1'31.30"O
PM_03	25175000000000050039000000000	008	003	$ 4.569.450.000	2,394			4°52'16.59"N, 74° 1'36.95"O
PM_04	25175000000000060006000000000	001	002	$ 20.620.720.000	0,361			4°51'17.47"N, 74° 1'36.10"O
PM_05	25175000000000060573000000000	007	003	$ 4.569.450.000	0,053			4°49'54.49"N, 74° 1'57.06"O
		009	002	$ 20.620.720.000	0,519			

ID_PUNTOS	CODIGO	COD_ZHF	ZHG	VALOR	AREA	FOTO	FOTO SATELITAL	UBICACIÓN
PM_06	25175000000000006060700000000	007	003	$ 4.569.450.000	2,610			4°49'36.65"N, 74° 2'5.72"O
		016	005	$ 67.000.000	0,630			
PM_07	25175000000000006003100000000	007	003	$ 4.569.450.000	2,462			4°50'31.97"N, 74° 1'49.86"O
PM_08	25175000000000006008000000000	009	002	$ 20.620.720.000	0,337			4°49'35.89"N, 74° 1'58.83"O
PM_09	25175000000000004025700000000	019	005	$ 67.000.000	10,831			4°52'53.12"N, 74° 1'32.74"O
PM_10	25175000000000006052500000000	009	002	$ 20.620.720.000	1,098			4°50'57.80"N, 74° 1'32.87"O
		017	005	$ 67.000.000	0,929			

ID_PUNTOS	CODIGO	COD_ZHF	ZHG	VALOR	AREA	FOTO	FOTO SATELITAL	UBICACIÓN
PM_11	25175000000000000601160000000000	006	002	$ 20.620.720.000	2,766			4°51'37.85"N, 74° 1'32.63"O
		011	005	$ 67.000.000	1,842			
		017	005	$ 67.000.000	1,613			
PM_12	25175000000000000601190000000000	001	002	$ 20.620.720.000	9,984			4°51'23.86"N, 74° 1'22.81"O
		010	004	$ 653.000.000	6,065			
		015	005	$ 67.000.000	4,421			
		011			9,769			
		013			45,595			
		014			11,172			
PM_13	25126000000000004083280001003 6	004	001	$ 21.468.320.000	0,075			4°53'21.01"N, 74° 1'26.73"O
PM_14	25175000000000004084880000594 0	004	001	$ 21.468.320.000	0,031			4°53'0.43"N, 74° 1'45.69"O
PM_15	25175000000000006004400000000 0	007	003	$ 4.569.450.000	1,458			4°50'7.53"N, 74° 1'46.75"O

ID_PUNTOS	CODIGO	COD_ZHF	ZHG	VALOR	AREA	FOTO	FOTO SATELITAL	UBICACIÓN
PM_16	25126000000000004082780001004 1	004	001	$ 21.468.320.000	0,106			4°53'11.48"N, 74° 1'29.27"O
PM_17	25126000000000004067600000000 0	003	001	$ 21.468.320.000	5,590			4°53'15.21"N, 74° 1'41.47"O
PM_18	25126000000000004024300000000 0	002	003	$ 4.569.450.000	1,265			4°53'24.73"N, 74° 1'41.05"O
PM_19	25126000000000004023400000000 0	005	003	$ 4.569.450.000	2,727			4°53'39.89"N, 74° 1'34.56"O
PM_20	11001008101010001001100000000 0	012	005	$ 67.000.000	9,221			4°49'21.92"N, 74° 2'3.83"O