

XXXI CONGRESSO
PAN-AMERICANO
DE AVALIAÇÕES

19 A 21 OUT

UPAV

**MERCADO DE REAL
ESTATE, AVALIAÇÃO E
CICLOS ECONÔMICOS:**
O CENÁRIO PAN-AMERICANO

▶ **2016 BRASIL**
RIO DE JANEIRO
HOTEL WINDSOR BARRA

**METODOLOGÍA APLICADA PARA LA VALORACIÓN DEL
DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE PARA EMPRESAS
DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL CON ALTOS NIVELES DE
CALIDAD, LOCALIZADAS EN PROYECTOS DE
RENOVACIÓN URBANA**

Armando Vega Sanclemente

Promoção



Organização



TABLA DE CONTENIDO

PÀGINA

RESUMEN	3
1. ANTECEDENTES	3
1.1 FUNDAMENTOS NORMATIVOS Y DE JURISPRUDENCIA	3
1.2 TIPOS DE PROCESO	
1.2.1 Enajenación voluntaria	3
1.2.2 Expropiación	3
2. CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE (VALOR FÌSICO PREDIO)	4
2.1 CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE	4
2.1.1 Valor del terreno	4
2.1.2 Valor de la construcción	5
2.1.3 Valor del predio afectado	6
2.2 ACTIVIDAD ECONOMICA ACTUAL DE LA EMPRESA	6
2.3 DOCUMENTACIÓN SOLICITADA	6
2.4 MODELO PROPUESTO. DESARROLLO DEL TRABAJO PARA EL CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE	7
3. CALCULO DEL LUCRO CESANTE	8
3.1 Análisis de estados y perdidas comparativo	8
3.2 Análisis de nómina	8
3.3 Cronograma de actividades	8
3.4 Valor del lucro cesante	8
4. CONCLUSIONES	8
5. BIBLIOGRAFÍA	9

ANEXOS :

ANEXO1. PLANO DE LOCALIZACION.

ANEXO 2. PLANO.

ANEXO 3. ANALISIS COMPARATIVO POR TIPOLOGIA.

ANEXO 4. VALOR DEL MT2 CONSTRUCCIÓN POR SU EDAD Y SU ESTADO

ANEXO 5. DAÑO EMERGENTE.

ANEXO 6. LISTADO DE EQUIPO Y MAQUINARIA.

ANEXO 7. INSTALACIONES ELÉCTRICAS.

ANEXO 8. DAÑO EMERGENTE PREDIOS.

ANEXO 9. PRESUPUESTO DE MONTAJE.

ANEXO 10. ANÁLISIS DE ESTADOS DE GANANCIAS Y PERDIDAS COMPARATIVO.

ANEXO 11. ANÁLISIS DE NOMINA.

ANEXO 12. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

ANEXO 13. VALOR LUCRO CESANTE PREDIOS

RESUMEN

Actualmente en Colombia se están desarrollando gran variedad de proyectos, de renovación urbana en las principales ciudades. El objeto que se busca es darle una transformación a la ciudad, principalmente busca planificar un desarrollo ordenado de las prácticas sociales y económicas sobre el territorio que mejoren las condiciones físicas y espaciales del Centro Tradicional, del Centro Urbano y de zonas de la ciudad que se encuentran en desarrollo. En Cali, el sector que se debe transformar es un barrio que se denomina El Calvario. Dentro de este sector, encontramos viviendas de bajos recursos económicos, distribuidores de productos industriales, comercio e industria de bajo impacto ambiental.

A partir del año 2013 en Colombia se inicia la implementación, y los tasadores deben incluir el valor de las indemnizaciones que hubiere a lugar para evitar que se afecte el patrimonio de los particulares. Siempre con la vigilancia de los entes fiscalizadores del Estado, Contraloría y Procuraduría.

Renovación Urbana, Indemnizaciones, Viviendas, Comercio e Industrias De Bajo Impacto Ambiental, Tasadores.

1. ANTECEDENTES.

1.1 FUNDAMENTOS NORMATIVOS Y DE JURISPRUDENCIA

Aspectos Legales. Constitución, Sentencias de Las Cortes Suprema de Justicia, Leyes, Decretos y Resoluciones Reglamentarias en Colombia. La constitución en su artículo 58, y mediante las Leyes 388 del 1997, Ley 1682/2013, Ley 1742/2014, Decreto 1420/1998, y El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), mediante las resoluciones, 0620/2008, 898/2014, 1044/2014 y 316/2015, con fundamentos en los artículos de las citadas Leyes estableció las Normas, métodos, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales que son requeridos en este tipo de transacciones.

1.2 TIPOS DE PROCESO.

1.2.1 Enajenación voluntaria.

1.2.2 Expropiación.

En la enajenación Voluntaria o en la expropiación ya sea por Vía Administrativa o Judicial, el tasador deberá incluir el daño Emergente y el Lucro Cesante. La Corte mediante la sentencia C-153 de 1994, explicó que comprende el daño emergente y el lucro cesante, pues, en principio, puede cumplir una función reparadora. Sobre este tema manifestó:

“La indemnización es pues una consecuencia de la facultad expropiatoria del Estado. Ella se explica por el deber de reparación que surge a raíz del ejercicio de dicha facultad: la producción de un daño generado por una actividad legítima de la acción administrativa.

La actividad es legítima porque la expropiación sólo opera por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, prevaleciendo así el interés general para cumplir los fines esenciales del Estado, de que trata el artículo 2° superior: promover la prosperidad general

y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Pero ese daño legítimo debe en principio ser indemnizado (...), porque la persona expropiada no tiene por qué soportar una carga específica que debe asumir toda la sociedad, en razón del principio de igualdad de todos ante las cargas públicas, cuyo fundamento es el derecho de igualdad establecido en el artículo 13 de la Carta. Esto explica entonces que el ordenamiento superior haya consagrado el derecho a la indemnización reparatoria en cabeza del afectado. (...).

Por todo lo anterior, es evidente que la indemnización prevista por el artículo 58 de la Constitución es reparatoria (...), ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado. Y en caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar con base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización.”

2. CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE (VALOR FÍSICO PREDIO)

Objetivo: Calculo daño emergente bajo legislación colombiana.

Daño emergente: El daño emergente corresponde al valor o precio de un bien o cosa que ha sufrido daño o perjuicio. Cuando el bien o la propiedad de una persona ha sido dañada o destruida por otra, estamos ante un daño emergente, y la indemnización en este caso será igual al precio del bien afectado o destruido.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. En el daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

2.1 CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE: para el cálculo del daño emergente se debe de tener en cuenta:

2.1.1 Valor del terreno

Las consideraciones a tener en cuenta para determinar el valor del terreno son las siguientes:

- **Localización del predio afectado:** Está conformado de 4 propiedades, distribuidos así: 1). Oficina y Bodega, 2). Parqueadero y vivienda, 3). Bodega, 4). Taller.
El sector objeto de avalúo se localiza en el barrio el Calvario de la comuna No 3 y se haya delimitado por el norte, con la avenida general Eliseo Payan “Carrera 10”, por el oriente con la calle 15, por el sur con la avenida 3 de julio “Carrera 15” y por el occidente con la calle 13. (ver anexo 1. Localización)
- **Aspecto Normativo:** de conformidad con el R.A.P.O.T de Cali, sancionado mediante Acuerdo 0373 de diciembre 01 de 2014, el sector donde se localizan los inmuebles objeto de valoración hacen parte del ÁREA DE ACTIVIDAD MIXTA (Arts. 291 y 294) con vocación usos empresariales y Tratamiento RENOVACIÓN URBANA REDESARROLLO (R1) (Arts. 314,315 y 316).

- **Oferta y Demanda:** El movimiento inmobiliario actual de la zona en lo que respecta a los usos predominantes del sector, no presenta un movimiento de oferta, alquiler y demanda, casi inexistente. Se tomaron datos aportados por el grupo de valuadores que participan en el proyecto, como son: las ofertas del mercado, transacciones y valoraciones recientes o ajustadas a la fecha. Es así como a través de un análisis estadístico de toda esta información determinamos zona homogénea para el valor comercial de la tierra en El Calvario.
- **Zonas fiscales y económicas:** **Zonas Físicas:** Espacio geográfico con características similares en vías, servicios, usos del suelo, norma urbanística, topografía.
Zonas Geoeconómicas: Espacio geográfico de una región con características similares en cuanto al precio de terreno. Es el proceso de investigación de los avalúos de terreno, que requieren el estudio de zonas homogéneas Geoeconómicas, está determina los valores unitarios de terreno por métodos estadísticos de puntos de investigación y por estudio del mercado inmobiliario, por cada zona física, lo que da como resultado un plano o carta (urbano) con las zonas homogéneas geoeconómicas.
- **Características físicas del predio:** lote de terreno irregular conformado por 4 predios. (ver Anexo 2. Plano).
- **Método de valoración: 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.
- Analizadas las ofertas y las transacciones en zonas geoeconómicas y físicas se hallaron que el mt² de terreno es de 250 dólares.

2.1.2 Valor de la construcción

Las consideraciones a tener en cuenta para determinar el valor comercial de la construcción son las siguientes:

2.1.2.1 Descripción del predio afectado: Hallamos 4 tipologías

2.1.2.1.1 Bodega: está conformada por: Mezanine, baños, cuarto Barosala, taller y almacén.

2.1.2.1.2 Oficinas: está conformada por: Recepción, salón oficinas, sala de juntas y cafetería.

2.1.2.1.3 Vivienda: está conformada por: Sala – comedor, cocina, baño y parqueadero.

2.1.2.2 Método de reposición por tipología: para hallar el valor de cada tipología utilizamos el 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. (Ver Anexo 3. Análisis comparativo por tipología).

2.1.2.3 Depreciación de la construcción por Edad y Estado: para hallar la depreciación utilizamos un método continuo, como por ejemplo el método de Ross Heideck (Ver Anexo 4. Valor del mt² construcción por su edad y su estado).

2.1.3 VALOR DEL PREDIO AFECTADO

Para hallar el valor del predio afectado sumamos el valor del terreno + el valor de la construcción.

2.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA ACTUAL DE LA EMPRESA:

existen actualmente dos divisiones en su objeto social. Una es la prestación de servicios de manufactura industriales para la transformación del acero en sus diferentes presentaciones como Láminas, vigas estructurales, perfiles, ejes, tuberías y así obtener piezas, partes o equipos completos para sectores industriales como el azucarero, el papelerero, el petroquímico, el farmacéutico, el cementero, entre otros. La otra es un producto terminado para el sector de la medicina como es la Cámara Hiperbárica LEADERLIFE.

2.3 DOCUMENTACIÓN SOLICITADA: de acuerdo a la actividad económica de la empresa se solicitó la siguiente documentación:

- Copia Certificado de Cámara y comercio
- Copia de la certificación del sistema de la gestión de calidad según norma ISO 13485.
- Copia del certificado ISO 9001 del diseño y desarrollo, fabricación, comercialización, servicio técnico e instalación de cámaras hiperbáricas monoplaza y, fabricación y comercialización de tanques para presión no mayor de presión 300 psi, tuberías superiores a 4 pulgadas hasta 9 metros de diámetro y estructuras metálicas para soportes de peso en procesos industriales.
- copia de la certificación de las condiciones Higiénicas 'técnicas, locativas de dotación, de recursos humanos y de control de calidad de acuerdo a nuestra Legislación Vigente ante el Ministerio de Protección Social. Instituto Nacional de Vigilancia de Medicamentos y Alimentos – INVIMA.
- copia del permiso de comercialización del producto. cámaras hiperbáricas monoplaza LEADER LIFE y equipo biomédico terapéutico. Modelos del producto: Panorámica ACR6072; SPORT; PLUS 5080 SKYLIGHT.
- Listado de la maquinaria que es necesaria para fabricar el producto.
- Planos de construcción.

Personal que interviene en el desarrollo del Proyecto Arquitecto, Ingeniero Civil especializado en diseño estructural. Diseño del área de soporte estructural donde se localizan el puente grúa para capacidad de 10 toneladas y maquinaria especializada: Ingeniero Industrial, Proceso logístico: Ingeniero Mecánico e Ingeniero eléctrico: Diseño del sistema eléctrico para llevar la corriente eléctrica a cada equipo, Ingeniero Electrónico: Calculo del desarme y armado de la Mesa de Corte, Ingeniero de Sistemas: Diseño del sistema estructural, Contador público titulado.

2.4 MODELO PROPUESTO. DESARROLLO DEL TRABAJO PARA EL CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE.

- Análisis de la capacidad de carga del piso donde se localizan los equipos y sistema de producción. (Ver anexo 5. Daño emergente)
- Tipología de construcción. Específicamente columnas y vigas sometidas a cargas. Puente grúa. (Ver anexo 5. Daño emergente)
- Calculo del valor de reponer toda la estructura. (Ver anexo 5. Daño emergente).
- Análisis de las características físicas de cada equipo. (dimensiones, peso y su tipo de producción). (Ver anexo 6. Listado de equipo y maquinaria).
- Equipo necesario para el desmonte de los equipos: Dos (2) montacargas de 3 toneladas, cuatro (4) montacargas de 5 toneladas, dos (2) montacargas de 7 toneladas, dos (2) montacargas de 15 toneladas, grúa telescópica de 20 toneladas de capacidad, con suministro de combustibles y su respectivo operario certificado. Cuatro (4) camabajas, nueve (9) camiones sencillos y una (1) cama-alta para el transporte de toda la maquinaria de la empresa a trasladar.
- Valor traslado de los equipos.
- Póliza de seguros para desmonte, traslado y montaje de equipos
- Análisis de la distribución eléctrica. En este análisis se determinó que los tableros eléctricos solo necesitan desmontaje, traslado y montaje, de acuerdo a legalización vigente (Ver anexo 7 Instalaciones eléctricas).
- Análisis de la red estructural de tele-comunicaciones. (Anexo 8. Daño emergente predio A021100280000, A021100190000, A021100160000, A021100200000).
- Análisis de documentos del producto final dados por entidades de nacionales e internacionales. (Anexo 8. Daño emergente predio A021100280000, A021100190000, A021100160000, A021100200000).
- Análisis del embalaje del equipo de oficina. (Anexo 8. Daño emergente predio A021100280000, A021100190000, A021100160000, A021100200000).
- Desconexión servicios públicos (Anexo 8. Daño emergente predio A021100280000, A021100190000, A021100160000, A021100200000).

- Escrituración y registro (Anexo 8. Daño emergente predio A021100280000, A021100190000, A021100160000, A021100200000).
- Análisis del Montaje del valor de Montaje de los equipos. (Ver anexo 9. Presupuesto de montaje).

3. CALCULO DEL LUCRO CESANTE

El lucro cesante es una manifestación concreta del daño patrimonial, es un tipo de daño patrimonial de perjuicio económico. Se configura como la ganancia dejada de obtener o la pérdida de ingresos, como consecuencia directa e inmediata de un hecho lesivo. Sólo cabe incluir dentro del lucro cesante los beneficios ciertos, concreto y acreditados que el perjudicado debería haber percibido.

En el lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y por un periodo máximo de 6 meses. para el cálculo del daño emergente se solicitaron los siguientes documentos:

- Estado Financieros de los últimos 3 años
- Copia del RUT. Registro único Tributario
- Copia de la declaración del Impuesto del Valor Agregado
- Copia del pago del ICA Impuesto de Industria y Comercio
- Copia de la nómina.

3.1 Análisis de estados y perdidas comparativo. (Ver anexo 10)

3.2 Análisis de nómina (Ver anexo 11)

3.3 Cronograma de actividades: Con base a la declaración de renta, del año 2014 y análisis de Estado de pérdidas y ganancias comparativos desde enero a noviembre del año 2015; análisis de los formularios bimestrales declarados del IVA. Se tiene en cuenta el siguiente cronograma después de recibir el anticipo el propietario. Para determinar el lucro cesante a pagar se realiza mediante un cuadro de actividades. (Ver anexo 12)

3.4 Valor del lucro Cesante (Ver anexo 13)

4. CONCLUSIONES

- Para determinar el daño emergente en una empresa de producción industrial, que debe ser trasladada por mejoramiento del espacio público en una ciudad se le deben respetar todos sus derechos adquiridos.
- Según la legislación vigente el cálculo del daño emergente, debe ser reparatorio, lo cual significa, que la entidad adquirente del predio, debe dejarlo en las mismas condiciones en las cuales está actualmente funcionando.
- Según también la legislación vigente el cálculo del lucro cesante para una empresa de producción debe realizarse de acuerdo a un cronograma de actividades para determinar la verdadera rentabilidad operativa que deja de percibir, por haber sido parada por la entidad adquirente.

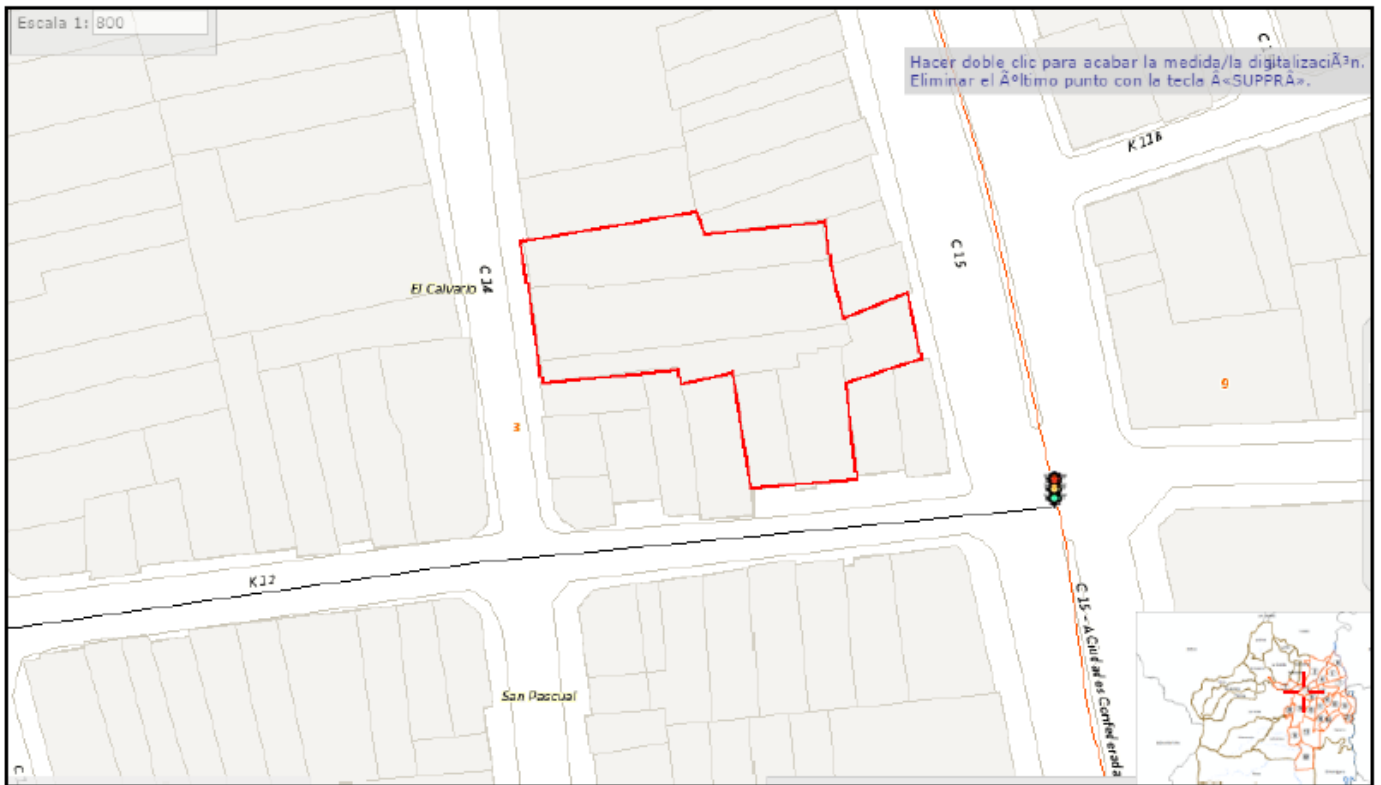
- Para el cálculo del daño emergente y el lucro cesante los tasadores deberán contratar personal competente para obtener un valor real de mercado de los bienes que desarrollan esta actividad.

5. BIBLIOGRAFÍA

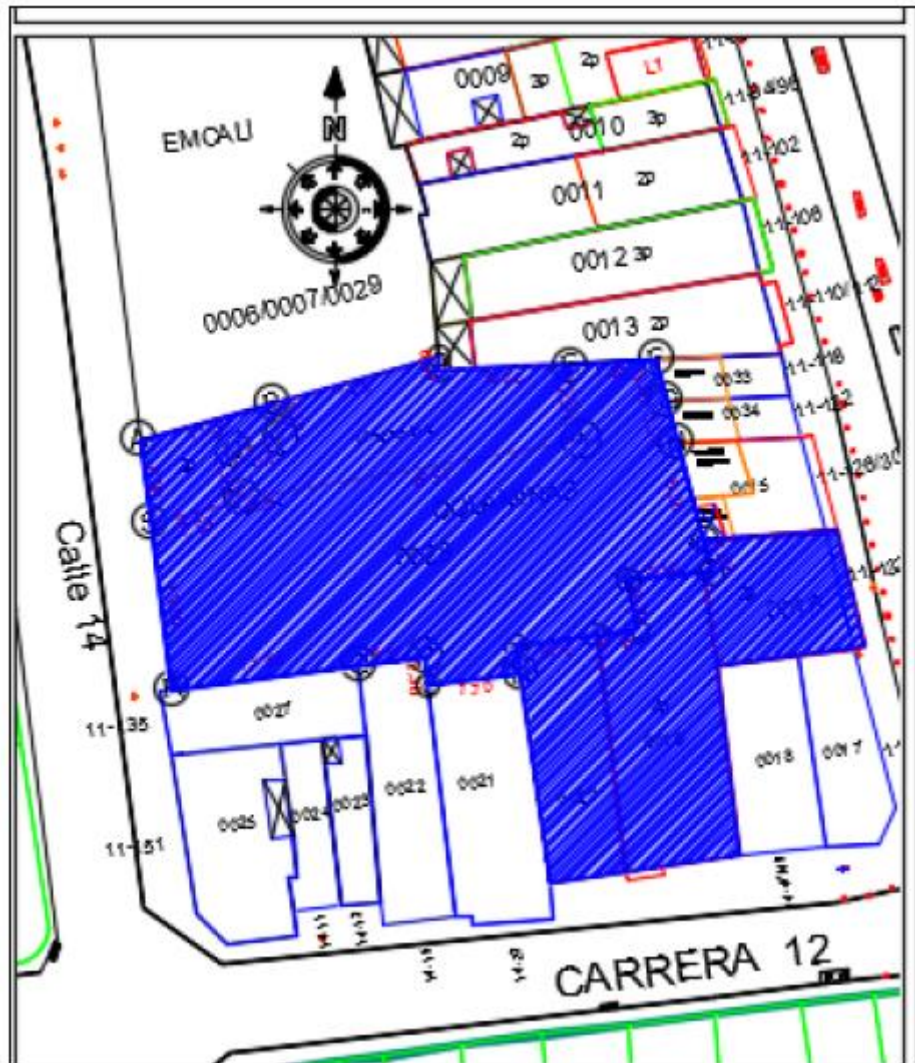
1. OSCAR A. BORRERO OCHOA. Avalúos de inmuebles y garantías. Bogotá. Colombia.: Editorial BHANDAR TERCERA EDICIÓN 2008.
2. JOSE V. FERNANDO CORELL: Valoración de inmuebles de naturaleza urbana. Valencia. España.: UNIVERSIDAD POLITECNICA DE VALENCIA 2008.
3. ANDRES NOBELL SOLER: Manual de Avaluaciones inmobiliarias. Sao Pablo. BRAZIL.: editora PINI Ltda, 2000.
4. ALBERTO LÉLIO MOREIRA: Principios de ingeniería de valuaciones. Sao Pablo. BRAZIL.: editora PINI Ltda,, 2001.
5. WILLIAM L. VENTOLO JR y MARTHA R. WILLIAMS. Técnicas de avalúo inmobiliario. Chicago Real Estate Education Company 1996.
6. Artículo 58 de la constitución política de Colombia de 1991.
7. Ley 388 de 1997.
8. Ley de infraestructura 1682 del 2013.
9. Decreto 1420 de 1998, reglamentario de la ley 388.
10. Resolución 0620/2008; 898/2014; 1044/2014; 316/2015 del instituto geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

ANEXOS

ANEXO1. PLANO DE LOCALIZACION.



ANEXO 2. PLANO.



ANEXO 3. ANALISIS COMPARATIVO POR TIPOLOGIA.

Ítem	Actividad	Vivienda estrato 2	Oficina	Bodega
1	Preliminares	3,34%	2,68%	2,79%
2	Cimentación	6,37%	6,41%	8,83%
3	Desagües e Instalaciones Subterráneas	3,33%	3,10%	2,89%
4	Estructuras	22,01%	18,67%	30,15%
5	Mampostería y Revoque	12,77%	14,25%	9,46%
6	Cubiertas	9,79%	9,86%	11,86%
7	Pisos	11,98%	9,25%	8,21%
8	Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias	6,07%	6,89%	5,14%
9	Instalaciones eléctricas	3,24%	2,83%	6,09%
10	Enchapes y accesorios	1,09%	1,09%	0,56%
11	Aparatos sanitarios	3,56%	4,88%	3,79%
12	Carpintería metálica y de Madera	6,23%	10,48%	4,78%
13	Pintura	2,93%	3,15%	0,86%
14	Varios	3,74%	2,96%	1,94%
15	Obras Exteriores	3,55%	3,50%	2,65%
		100,00%	100,00%	100,00%
Valor reposición Dólares por metro cuadrado		300	440	390

ANEXO 4. VALOR DEL MT2 CONSTRUCCIÓN POR SU EDAD Y SU ESTADO

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN EN DOLARES	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Vivienda estrato 2	35	100	35,00%	3,5	48,94%	\$ 300	\$147	\$153	\$ 150
Oficina	20	100	20,00%	2,5	19,11%	\$ 440	\$84	\$356	\$ 360
Bodega	40	100	40,00%	3	41,03%	\$ 390	\$160	\$230	\$ 230

ANEXO 5. DAÑO EMERGENTE.

DAÑO EMERGENTE		BAROSALA	PUENTE GRUA	LOZA ÁREA TÉCNICA	CASETA PINTURA	CIMENTACIÓN EQUIPOS	MESA DE CORTE
1	PRELIMINARES	4,90%	10%	20,77%	5,06%	0,09%	0,12%
2	EXCAVACIONES Y RELLENOS - Se considera que el lote se eleva 20cm y que tiene un "antecorral" en concreto de 27m x 8m	0,52%	0	0	0,23%		2,42%
3	CONSTRUCCION CONCRETO f'c= 28MPa ADICIONADO CON FIBRA DE NYLON 600gr/m ³	22,92%	46%	60,13%	13,62%	99,910%	73,78%
4	CONTROL DE CALIDAD DE CONCRETOS Y RELLENOS	0,55%	1%	1,34%	0,81%		1,44%
5	ESTRUCTURA METÁLICA	16,68%	20%	0	30,04%		
6	ESTUDIOS TÉCNICOS E INTERVENTORÍA	9,02%	2%	0	16,70%		
7	CERRAMIENTO EN MAMPOSTERÍA Y LAMINA - DIVISIONES - ESTIMADO GRUESO	29,25%	0	0	15,03%		
8	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y UTILIDAD	16,17%	21,70%	17,76%	18,53%		22,24%
VALOR TOTAL EN DOLARES		\$48.053	\$89.200	\$51.062	\$11.979	\$35.291	\$4.124

ANEXO 6. LISTADO DE EQUIPO Y MAQUINARIA.

LISTADO DE EQUIPO Y MAQUINARIA												HIERROS/M3	150	VOLUMEN	VOLUMEN	HIERROS
TAG	DESCRIPCION	MEDIDAS MTS			PESO KGS	3 EL W	2400 KG/M3		\$1.800.000	CONCRETO	GRAUTING	M3	M3	KG		
		LARGO	ANCHO	ALTO			ALTO (m)	M3							APU	
EP-002	Cepillo mecánico	2,00	1,00	1,50	3000	9.000	1,88	3,75	\$1.955	3,55	0,20			533		
EP-004	Cizalla	4,00	2,15	2,78	6500	19.500	0,94	8,13	\$3.403	7,27	0,20			1.090		
EP-008	Curvadora de 6" ø No.3	5,00	1,90	1,45	2200	6.600	0,29	2,75	\$1.733	1,80	0,20			270		
EP-009	Curvadora de 9,5" ø No. 2	5,40	1,70	1,75	3200	9.600	0,44	4,00	\$2.567	3,08	0,20			462		
EP-010	Curvadora de 11" ø No. 1	4,20	1,90	1,80	4800	14.400	0,75	6,00	\$2.749	5,20	0,30			780		
EP-011	Curvadora de angulo	1,20	0,95	1,75	900	2.700	0,99	1,13	\$835	1,01	0,11			152		
EP-012	Embutidora de impacto	2,40	1,00	2,63	4500	13.500	2,34	5,63	\$2.670	5,39	0,20			808		
EP-017	Nibbler junior	1,20	0,50	1,30	400	1.200	0,83	0,50	\$442	0,44	0,06			66		
EP-018	Nibbler medium	1,90	0,90	1,60	1500	4.500	1,10	1,88	\$1.101	1,70	0,17			256		
EP-027	Plegadora	3,30	2,10	3,50	8500	25.500	1,53	10,63	\$4.503	9,93	0,30			1.490		
EP-028	Prensa hidraulica	5,40	1,55	3,35	4000	12.000	0,60	5,00	\$2.362	4,16	0,20			624		
EP-035	Rebordeadora	4,60	2,70	2,40	5000	15.000	0,50	6,25	\$2.435	5,01	0,20			751		
EP-051	Taladro de arbol no. 2	0,85	0,45	1,75	250	750	0,82	0,31	\$344	0,27	0,04			41		
EP-052	Taladro de arbol no. 3	1,10	1,10	2,10	620	1.860	0,64	0,78	\$617	0,65	0,12			98		
EP-054	Taladro radial multiple	2,70	1,50	2,40	3000	9.000	0,93	3,75	\$1.785	3,35	0,20			502		
EP-055	Torno multiple	3,85	1,10	2,10	4200	12.600	1,24	5,25	\$2.362	4,83	0,20			724		
EP-056	Torno No. 1	2,70	0,85	1,50	2600	7.800	1,42	3,25	\$1.658	3,02	0,20			453		
EP-057	Torno No. 2	2,70	0,75	1,35	2800	8.400	1,73	3,50	\$1.770	3,30	0,20			495		
TOTAL APU MAQUINARIA Y EQUIPO										\$35.291						

ANEXO 7. INSTALACIONES ELÉCTRICAS.

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANT	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
1,00 TABLEROS					
1,1	TABLERO GENERAL - TGD	GBL	1,00	8.675.000,00	8.675.000,00
1,2	CENTRO DE MOTORES 1 - CCM1	GBL	1,00	8.445.700,00	8.445.700,00
1,3	CENTRO DE MOTORES 2 - CCM2	GBL	1,00	8.445.700,00	8.445.700,00
1,4	CENTRO DE MOTORES 3 - CCM3	GBL	1,00	8.445.700,00	8.445.700,00
1,5	CENTRO DE MOTORES 4 - CCM4	GBL	1,00	8.445.700,00	8.445.700,00
1,6	TABLERO DE ILUMINACION Y TOMAS	GBL	0,00	1.595.878,00	-
SUBTOTAL TABLEROS					42.457.800,00
2,00 ACOMETIDAS					
2.1	Acometida General de Red de Electrificadora a Transformador en Cable XLPE No 2 y Tuberia PVC de 4"	MI	35,20	140.340,00	4.939.968,00
2.2	Acometida General de Tarsnformador a Tablero General en cable 2 No 300 MCM x Fase + 2 No 250MCM para Neutro + 1 No 2/0 para Tierra en Tuberia PVC de 4"	MI	15,60	658.912,12	10.279.029,13
2.3	Acometida de TGD a CCM1 en cable 3 No 2/0 + 1No 1/0N + 1No 2T por bandeja	MI	18,60	138.076,07	2.568.214,94
2.4	Acometida de TGD a CCM2 en cable 3 No 2/0 + 1No 1/0N + 1No 2T por bandeja	MI	31,20	138.076,07	4.307.973,45
2.5	Acometida de TGD a CCM3 en cable 3 No 2/0 + 1No 1/0N + 1No 2T por bandeja	MI	25,40	138.076,07	3.507.132,23
2.6	Acometida de TGD a CCM4 en cable 3 No 2/0 + 1No 1/0N + 1No 2T por bandeja	MI	26,00	138.076,07	3.589.977,87
2.7	Acometida de TGD a Tablero de Iluminacion en cable 3 No 2 + 1No 4N + 1No 6T por bandeja	MI	20,00	74.512,06	1.490.241,28
2.8	Acometida de CCM1 a Motor de Cepillo en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	35,20	10.665,82	375.437,00
2.9	Acometida de CCM1 a Motor de Cizalla en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	17,50	10.665,82	186.651,92
2.1	Acometida de CCM1 a Motor de CompresorTP7 en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	21,40	10.665,82	228.248,63
2.11	Acometida de CCM1 a Motor de Compresor y tk Auxiliar en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	40,10	10.665,82	427.699,54
2.12	Acometida de CCM1 a Motor de Curvadora de 3,5" en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	33,20	10.665,82	354.105,36
2.13	Acometida de CCM1 a Motor de Curvadora de 6" en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	28,50	10.665,82	303.975,98
2.14	Acometida de CCM1 a Motor de Curvadora de 9,5" en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	22,40	10.665,82	238.914,46
2.15	Acometida de CCM1 a Motor de Curvadora de 11" en cable 3 No 10 + 1No 14T	MI	26,40	13.077,46	345.245,05
2.16	Acometida de CCM1 a Motor de Curvadora de angulo en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	15,80	10.665,82	168.520,02
2.17	Acometida de CCM2 a Motor de embutidora de Impacto en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	23,40	10.665,82	249.580,28
2.18	Acometida de CCM2 a Motor de Equipo de pintura en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	12,50	10.665,82	133.322,80
2.19	Acometida de CCM2 a Motor de Esmeril para Piedras en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	25,00	10.665,82	266.645,60
2.20	Acometida de CCM2 a Motor de Esmeril para pulido en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	15,70	10.665,82	167.453,44

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANT	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
2,00	ACOMETIDAS				
2.21	Acometida de CCM2 a Motor de Nibbler Junior en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	24,80	10.665,82	264.512,44
2.22	Acometida de CCM2 a Motor de Nibbler Medium en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	26,30	10.665,82	280.511,17
2.22	Acometida de CCM2 a Motor de Pirotomo No 1 en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	12,50	10.665,82	133.322,80
2.24	Acometida de CCM2 a Motor de Pirotomo No 2 en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	16,00	10.665,82	170.653,18
2.25	Acometida de CCM2 a Motor de Plasma No 1 en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	42,40	10.665,82	452.230,94
2.26	Acometida de CCM2 a Motor de Plasma No 2 en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	28,30	10.665,82	301.842,82
2.27	Acometida de CCM2 a Motor de Plasma No 3 en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	15,90	10.665,82	169.586,60
2.28	Acometida de CCM2 a Motor de Plegadora en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	31,50	10.665,82	335.973,46
2.29	Acometida de CCM3 a Motor de Prensa hidraulica en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	28,30	10.665,82	301.842,82
2.30	Acometida de CCM3 a Motor de Puente Grúa Electrico en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	60,20	10.665,82	642.082,60
2.31	Acometida de CCM3 a Motor de Pulidora No 2 en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	10,20	10.665,82	108.791,40
2.32	Acometida de CCM3 a Motor de Pulidora No 4 en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	13,20	10.665,82	140.788,88
2.33	Acometida de CCM3 a Motor de Rebordeadora en cable 3 No 10 + 1No 14T	MI	32,50	13.077,46	425.017,58
2.34	Acometida de CCM3 a Motor de Soldador No 1 en cable 3 No 10 + 1No 14T	MI	17,60	13.077,46	230.163,37
2.35	Acometida de CCM3 a Motor de Soldador No 2 en cable 3 No 10 + 1No 14T	MI	33,40	13.077,46	436.787,30
2.36	Acometida de CCM3 a Motor de Soldador No 3 en cable 3 No 10 + 1No 14T	MI	26,80	13.077,46	350.476,04
2.37	Acometida de CCM3 a Motor de Soldador No 4 en cable 3 No 10 + 1No 14T	MI	16,40	13.077,46	214.470,41
2.38	Acometida de CCM3 a Motor de Soldador No 5 en cable 3 No 10 + 1No 14T	MI	45,30	13.077,46	592.409,12
2.39	Acometida de CCM3 a Motor de Soldador No 6 en cable 3 No 10 + 1No 14T	MI	31,20	13.077,46	408.016,88
2.40	Acometida de CCM3 a Motor de Soldador No 7 en cable 3 No 10 + 1No 14T	MI	25,40	13.077,46	332.167,59
2.41	Acometida de CCM3 a Motor de Soldador No 9 en cable 3 No 10 + 1No 14T	MI	17,20	13.077,46	224.932,38
2.42	Acometida de CCM4 a Motor de Soldador Smashweld 408 en cable 3 No 10 + 1No 14T	MI	30,00	13.077,46	392.323,92
2.42	Acometida de CCM4 a Motor de Soldador de TIG 1615 Inverter en cable 3 No 10 + 1No 14T	MI	25,40	13.077,46	332.167,59
2.44	Acometida de CCM4 a Motor de Taladro de Arbol No 1 en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	19,50	10.665,82	207.983,57
2.45	Acometida de CCM4 a Motor de Taladro de Arbol No 2 en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	25,40	10.665,82	270.911,93

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANT	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
3,00 ACOMETIDAS					
3.46	Acometida de CCM4 a Motor de Taladro de Arbol No 3 en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	33,70	10.665,82	359.438,27
3.47	Acometida de CCM4 a Motor de Taladro de Mano en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	12,90	10.665,82	137.589,13
3.48	Acometida de CCM4 a Motor de Taladro Radial Multiple en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	35,80	10.665,82	381.836,50
3.49	Acometida de CCM4 a Motor de Torno Multiple en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	42,80	10.665,82	456.497,27
3.50	Acometida de CCM4 a Motor de Torno 1 en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	32,80	10.665,82	349.839,03
3.51	Acometida de CCM4 a Motor de Torno 2 en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	33,90	10.665,82	361.571,43
3.53	Acometida de CCM4 a Motor de Pulidora No 5 GW5 en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	15,80	10.665,82	168.520,02
3.53	Acometida de CCM4 a Motor de Troqueladora en cable 3 No 12 + 1No 14T	MI	25,70	10.665,82	274.111,68
SUBTOTAL ACOMETIDAS					44.337.707,07

4,00 TUBERIAS Y DUCTOS					
4.1	Ducto cerrado de 10 x 10	MI	50,00	46.500,00	2.325.000,00
4.2	Tubo Galvanizado IMT de 1/2"	MI	600,00	12.850,00	7.710.000,00
4.3	Tubo Galvanizado IMT de 3/4"	MI	450,00	17.700,00	7.965.000,00
4.4	Tubo Galvanizado IMT de 1"	MI	350,00	18.400,00	6.440.000,00
SUBTOTAL TUBERIAS Y DUCTOS					24.440.000,00

5,00 OBRAS CIVILES					
5,01	Caja de Paso para media Tension según Norma	Und	2,00	1.350.000,00	2.700.000,00
5,02	Carcamos para subestacion	Und	1,00	1.600.000,00	1.600.000,00
SUBTOTAL OBRAS CIVILES					4.300.000,00

COSTO DIRECTO DE OBRA					73.077.707,07
Administracion - 10%					7.307.770,71
Imprevistos - 5%					3.653.885,35
Utilidad - 5%					3.653.885,35
IVA DE UTILIDAD - 16%					584.621,66
VALOR TOTAL DEL PROYECTO					88.277.870,14

DESCRIPCION	
Acometidas	50,23%
Tuberias y Ductos	27,69%
Obras Civiles	4,87%
AIU	17,22%
TOTAL EN DOLARES	\$29.426

ANEXO 8. DAÑO EMERGENTE PREDIOS.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	AREA	VALOR UNITARIO EN DOLARES	VALOR TOTAL EN DOLARES	OBSERVACION / FUENTE
Área técnica Barosala	m ²	140,00	Global	\$ 48.053	Presupuesto de obra Anexo 1
Área técnica Puente Grúa	m ²	504,00	Global	\$ 89.200	Presupuesto de obra Anexo 2
Loza área técnica - producción	m ²	630,00	Global	\$ 51.062	Presupuesto de obra Anexo 3
Total área construida para cálculo daño emergente	m ²	1.274	NA		
Cimentación equipos	m ³	72,46	Global	\$ 0	Presupuesto de obra Anexo 5
Subtotal obra civil - daño emergente		NA	NA	\$ 188.314	
Valor Comercial del terreno Predio A021100280000	m ²	1.001,00	\$ 250	\$ 250.250	Según Avalúo Comercial Julio /2015
Valor construcción depreciada Predio A021100280000	m ²	1.066,00	\$ 230	\$ 245.180	Según Avalúo Comercial Julio /2015
Valor construcción mezanine Predio A021100280000	m ²	204,00	\$ 150	\$ 30.600	Según Avalúo Comercial Julio /2015
Área técnica caseta de pintura	m ²	36,00	Global	\$ 11.979	Presupuesto de obra Anexo 4
Valor comercial del terreno Predio A021100190000	m ²	213,52	\$ 117	\$ 24.911	Según Avalúo Comercial Julio /2015
Valor construcción depreciada Piso 1 Predio A021100100000	m ²	213,52	\$ 112	\$ 23.914	Según Avalúo Comercial Julio /2015
Valor construcción depreciada Piso 2 Predio A021100160000	m ²	120,42	\$ 0,192	\$ 23	Según Avalúo Comercial Julio /2015
Valor escritura pública		NA	Global	\$ 150	Cotización Anexo 14
Valor comercial del terreno Predio A021100200000	m ²	120,00	\$ 127	\$ 15.200	Según Avalúo Comercial Julio /2015
Valor construcción depreciada Piso 1 Predio A021100200000	m ²	130,35	\$ 114	\$ 14.815	Según Avalúo Comercial Julio /2015
Valor escritura pública		NA	Global	\$ 150	Cotización Anexo 14
Valor escritura pública		NA	Global	\$ 150	Cotización Anexo 14
Transporte equipos		NA	Global	\$ 19.500	Cotización Anexo 6

ANEXO 8. DAÑO EMERGENTE PREDIOS

DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	AREA	VALOR UNITARIO EN DOLARES	VALOR TOTAL EN DOLARES	OBSERVACION / FUENTE
Honorarios montaje y puesta en marcha		NA	Global	\$ 47.778	Presupuesto de obra Anexo 7
Obra de adecuación específica Equipo mesa de corte		NA	Global	\$ 4.124	Presupuesto de obra Anexo 8
Obra de instalaciones eléctricas		NA	Global	\$ 29.426	Presupuesto de obra Anexo 9
Obra de instalaciones telecomunicaciones		NA	Global	\$ 11.150	Cotización Ing Sistemas ASEVEGA
Póliza de seguros por concepto traslado montaje y desmontajes		NA	Global	\$ 2.525	Cotización Anexo 10
Costo montajes viga carriel del puente grúa		NA	Global	\$ 9.800	Presupuesto de obra Anexo 11
Costos rectificación de certificaciones de calidad y permisos INVIMA		NA	Global	\$ 5.645	Cotización Anexo 12
Costos de embalaje de equipo de oficina		NA	Global	\$ 7.200	Cotización transportadores Hogar
Desconexión servicios publicos		NA	Global	\$ 3.100	Cotización empresas municipales
Valor escritura pública		NA	Global	\$ 1.410	Cotización Notaría Anexo 13
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE PREDIO A021100280000				\$ 1.025.356	

ANEXO 9. PRESUPUESTO DE MONTAJE.

RESUMEN DE LA OFERTA	
DESCRIPCIÓN	VALOR
Mano obra prod.	37,17%
Alimen. y transp.	7,25%
Trans. de equipos	0,75%
Administración	0,00%
Equip.y mater.	13,14%
Consumibles	6,23%
Materiales.	10,64%
SUBTOTAL OFERTA	75,18%
AIU	24,82%
TOTAL OFERTA	47.778

**ANEXO 10. ANÁLISIS DE ESTADOS DE GANANCIAS Y PERDIDAS
COMPARATIVO.**

	ENERO A DICIEMBRE DE 2015			ENERO A DICIEMBRE 2014			VARIACION 2015 - 2014
			%			%	
VENTAS BRUTAS		1.587.914.573			1.362.778.572		
Devolución en Ventas		0			0		
VENTAS NETAS		1.587.914.573	100%		1.362.778.572	100%	16,52%
COSTO DE MERCANCIA VENDIDA		937.471.123	59%		777.451.984	57%	20,58%
UTILIDAD BRUTA		650.443.450	41%		585.326.588	43%	11,12%
GASTOS OPERACIONALES		525.831.355	33%		483.860.325	36%	8,67%
Administración	407.449.002			380.160.486			
Ventas	118.382.353			103.699.839			
UTILIDAD OPERACIONAL		124.612.095	8%		101.466.263	7%	22,81%
INGRESOS NO OPERACIONALES		23.093.102	1%		32.270.429	2%	-28,44%
Diversos	23.093.102			32.270.429			
GASTOS NO OPERACIONALES		81.800.806	5%		104.896.973	8%	-22,02%
Financieros	39.530.657			80.360.726			
Otros Egresos	42.270.149			24.536.247			
Diversos	-			-			
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO		65.904.391	4%		28.839.719	2%	
Provisión Impuesto de Renta	28.005.000			26.218.000			
Provisión Impuesto de Cree	10.082.000	38.087.000	2%	9.438.000	35.656.000	3%	6,82%
UTILIDAD DEL EJERCICIO		27.817.391	2%		(6.816.281)	-1%	-508,10%

ANEXO 11. ANÁLISIS DE NOMINA.

ANEXO 11. ANÁLISIS DE NOMINA					A Cargo de la Empresa		
					PARAFISCALES		Total Nomina en Dolares
NOMBRE	SALARIO BASICO MENSUAL	SUB. DE TRANSPORTE	PROMEDIO OTROS PAGO	TOTAL	37,830%	Subtotal Nomina por empleado	
Alvarez De Moreno Maria Luby	\$ 690.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 767.700	\$ 261.027	\$ 1.028.727	\$ 342.909
Castillo Mejia Jhon Alexander	\$ 790.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 867.700	\$ 298.857	\$ 1.166.557	\$ 388.852
Castillo Mejia Maycol Steven	\$ 690.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 767.700	\$ 261.027	\$ 1.028.727	\$ 342.909
Collazos Torres Luis Abel	\$ 1.150.000	\$ 77.700	\$ 712.000	\$ 1.939.700	\$ 435.045	\$ 1.662.745	\$ 554.248
Giron Hurtado Jose Apolinar	\$ 900.000	\$ 77.700	\$ 164.300	\$ 1.142.000	\$ 340.470	\$ 1.318.170	\$ 439.390
Gomez Ramirez Pablo Emilio	\$ 1.200.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 1.277.700	\$ 453.960	\$ 1.731.660	\$ 577.220
Homen Hugo Hernan	\$ 890.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 967.700	\$ 336.687	\$ 1.304.387	\$ 434.796
Irurita Barrera Martha Soledad	\$ 800.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 877.700	\$ 302.640	\$ 1.180.340	\$ 393.447
Irurita De Arteaga Maria Del C	\$ 690.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 767.700	\$ 261.027	\$ 1.028.727	\$ 342.909
Lopez Perea Freiner	\$ 901.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 978.700	\$ 340.848	\$ 1.319.548	\$ 439.849
Marin Florez Chistian Elmer	\$ 1.150.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 1.227.700	\$ 435.045	\$ 1.662.745	\$ 554.248
Mejia Gerardo Uriel	\$ 690.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 767.700	\$ 261.027	\$ 1.028.727	\$ 342.909
Mejia Irurita Carolina	\$ 1.800.000	\$ 0	\$ 0	\$ 1.800.000	\$ 680.940	\$ 2.480.940	\$ 826.980
Mejia Irurita Juan Felipe	\$ 2.600.000	\$ 0	\$ 0	\$ 2.600.000	\$ 983.580	\$ 3.583.580	\$ 1.194.527
Mejia Irurita Lorena	\$ 1.800.000	\$ 0	\$ 0	\$ 1.800.000	\$ 680.940	\$ 2.480.940	\$ 826.980
Morales Lopez Jully Carolina	\$ 900.000	\$ 77.700	\$ 480.750	\$ 1.458.450	\$ 340.470	\$ 1.318.170	\$ 439.390
Ortiz Renteria Jean Sebastian	\$ 690.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 767.700	\$ 261.027	\$ 1.028.727	\$ 342.909
Palacios Osorio Reinaldo Jaibe	\$ 1.268.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 1.345.700	\$ 479.684	\$ 1.825.384	\$ 608.461
Paz Lozano Fabio Alonso	\$ 1.000.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 1.077.700	\$ 378.300	\$ 1.456.000	\$ 485.333
Perafan Chamizas Edison	\$ 1.100.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 1.177.700	\$ 416.130	\$ 1.593.830	\$ 531.277
Quiroga Polanco Miguel Angel	\$ 690.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 767.700	\$ 261.027	\$ 1.028.727	\$ 342.909
Rojas Carlos Augusto	\$ 1.174.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 1.251.700	\$ 444.124	\$ 1.695.824	\$ 565.275
Ruiz Ospina Humberto	\$ 1.200.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 1.277.700	\$ 453.960	\$ 1.731.660	\$ 577.220
Sabogal Lievano Maria Del Pilar	\$ 1.050.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 1.127.700	\$ 397.215	\$ 1.524.915	\$ 508.305
Sarasti Mosquera Julian	\$ 1.010.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 1.087.700	\$ 382.083	\$ 1.469.783	\$ 489.928
Segura Martinez Luis Heyner	\$ 344.728	\$ 0	\$ 0	\$ 344.728	\$ 130.411	\$ 475.139	\$ 158.380
Soto Manios Alexander	\$ 790.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 867.700	\$ 298.857	\$ 1.166.557	\$ 388.852
Toro Abril Hector	\$ 1.268.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 1.345.700	\$ 479.684	\$ 1.825.384	\$ 608.461
Urresti Ramos Luis Alfonso	\$ 800.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 877.700	\$ 302.640	\$ 1.180.340	\$ 393.447
Valencia Luis Carlos	\$ 1.350.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 1.427.700	\$ 510.705	\$ 1.938.405	\$ 646.135
Valencia Valencia Hernando	\$ 970.000	\$ 77.700	\$ 0	\$ 1.047.700	\$ 366.951	\$ 1.414.651	\$ 471.550
Velez Florez Diego Andres	\$ 689.454	\$ 77.700	\$ 0	\$ 767.154	\$ 260.820	\$ 1.027.974	\$ 342.658
Viafara Campaz Giovanni	\$ 1.650.000	\$ 0	\$ 564.973	\$ 2.214.973	\$ 624.195	\$ 2.274.195	\$ 758.065
TOTAL		\$ 2.175.600	\$ 1.922.023	\$ 38.782.805		\$ 49.982.186	\$ 16.660.729

		Total en Dolares	
Diaz Mosquera Oscar Wilson: Vigilancia	\$ 640.000		\$ 213
Erazo Y Escandon Abogados Sas	\$ 719.378		\$ 240
Fundacion Grupo Nacional De Empresarios	\$ 256.269		\$ 85
Galviz Alvarez Maria Coralina	\$ 400.000		\$ 133
Hernandez Isabel Cristina: Aseo	\$ 200.000		\$ 67
Sotelcom Sas	\$ 237.540		\$ 79
Velasco Mera Italo Orlando	\$ 1.200.000		\$ 400
Fontanar Security Group Sas	\$ 67.623		\$ 23
TOTAL		\$ 3.720.810	\$ 1.240

ANEXO 12. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

ANEXO 12. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES		
MOMENTO	DURACIÓN	DÍAS TRANSCURRIDOS
Aceptación oferta formal de compra		
Desembolso	0	0
Consecución bodega	30	30
Alistamiento de bodega en nueva localización (permisos, obra civil, e implementación sistema eléctrico)	120	150
Traslado a nueva localización y montajes de equipos. Periodo en que se reconoce nómina del personal. Transcurre en simultánea en los días finales del Alistamiento de la bodega.	60	150
Tiempo de rectificación de certificaciones de calidad y permisos INVIMA. Transcurre a partir del momento de los días finales del traslado a la nueva localización.	135	150
Tiempo en días por el cual se reconoce el lucro cesante	135	
5% de margen de error, estimados sobre los 135 días en los que se reconoce el lucro cesante	141,75	
Total en días aproximado	150	días
Total en meses aproximado	5	

ANEXO 13. VALOR LUCRO CESANTE PREDIOS

DESCRIPCIÓN	VALOR
Ingresos brutos	\$ 529.305
Costo mercancía vendida	\$ 312.490
Gastos operacionales	\$ 175.277
Utilidad operativa en doce (12) meses	\$ 41.537
Utilidad operativa por mes	\$ 3.461
Utilidad operativa por cinco (5) meses	\$ 17.307

DESCRIPCIÓN	VALOR
	\$ 41.537
Valor utilidad mensual	\$ 3.461
Valor lucro cesante por renta	\$ 17.307
Valor lucro cesante por nomina	\$ 38.101
VALOR TOTAL LUCRO CESANTE EN DOLARES	\$ 55.408