

Chia, abril 22 de 2021

Señores:

**ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA SECRETARIA DE PLANEACION
DIRECCION DE URBANISMO**

Att: Arq Camilo Andrés Cantor González.

Ref. Contestación acta de observaciones Expediente No 20229999906712 Permiso de Ventas
Morada del Xue

Respetados señores

1. Nombre o razón social e identificación de la persona natural o jurídica que ejecutara el plan o proyecto de vivienda, denominación del plan o proyecto; ubicación o dirección del inmueble; área total del lote; área de construcción autorizada; numero y modalidad de unidades autorizadas, tales casas, apartamentos y lotes urbanizados.

Rta: Se reviso el presupuesto y se complemento y corrigió en el ítem **No 2** Nombre del propietario e identificación; En el ítem **No 1** denominación y nombre del proyecto; En el ítem **No 3** la dirección del predio; En el ítem **No 4** área le lote; En el ítem **No 5** área total construida autorizada; En el ítem **No 6** numero y modalidad de unidades autorizadas.

2. Precio del lote, total estimado de los costos financieros directos e indirectos, gastos de venta y estimado del valor del proyecto, valor de imprevistos y mecanismo de cobertura

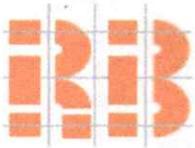
Rta: Se reviso el presupuesto y se complemento y corrigió en el ítem **No 8** Precio del lote; En el ítem **No 50** Total de costos directos; En el ítem **No 63** Total de costos; En el ítem **No 55** gastos de venta; En el ítem **No 64** Total costo del proyecto.

En el análisis de los costos unitarios se tiene contemplado los imprevisto de 5% es decir que ya están incluidos en los costos.

3. Valor estimado de venta.

Rta: Se reviso el presupuesto y se complemento y corrigió, en el ítem **No 65** Valor de estimado de venta.

4. Señalamiento de los recursos con los cuales se cubrirá la totalidad de los costos y origen; tales como recursos propios, créditos, recaudo por ventas del proyecto y otros recursos, con sus correspondiente soportes contables. En el evento que dentro de la financiación del no se cuente con crédito bancario. La proyección deberá la suficiencia de los recursos para la finalización de la obra y entrega de las unidades inmobiliarias.



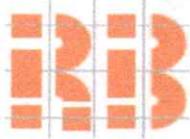
INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S

NIT. 900.352.953-9

Rta: Se anexa flujo de caja del proyecto Morada del Xue donde se discrimina como se realizan los ingresos y egresos discriminado montos y tiempos de Recursos Propios, Recursos por crédito entidades financiera y recursos por ventas del proyecto; lo mismo se discrimina los egresos de costos directos e indirectos, se informa que a la fecha 18 de abril 2022 se tiene un avance de obra del 25%.

Cordialmente


Mary Luz Roldan
Representante Legal



INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S

NIT. 900.352.953-9

1	NOMBRE DEL PROYECTO	MORADA DEL XUE	
4	PROPIETARIO	ROLDAN BUITRAGO INGENIEROS ARQUITECTOS SAS. NIT 900.352.953-9	
3	DIRECCION	CALLE 1A No 10A-67/65 CHIA BARRIO SIATA	
4	AREA DEL LOTE	750 M2	
5	AREA DE CONSTRUCCION AUTORIZADA	2116.56 M2	
6	DESCRIPCION	48 APARTAMENTOS TIPO VIS	
7	A. Costos del Lote		
8	LOTE, AREA 750 M2	Corresponde al valor esperado como pago del lote	700,000,000.00
9	Costos de Urbanismo		
10	MOVIMIENTOS DE TIERRAS	Excavaciones generales, tratamiento medianerías, rotura pavimentos, llenos	15,000,000.00
11	REDES ALCANTARILLADO	Tubería, atraques, sumideros, cajas, cámaras de inspección, acometida principal heerajes	50,000,000.00
12	RED DE ACUEDUCTO EXTERIOR	Domiciliares, tubería, válvulas, hidrantes	6,500,000.00
13	VÍAS Y ANDENES	Afirmado, perfilación, carpeta asfáltica o placas de concreto, adoquinado, andenes, cordones	14,000,000.00
14	REDES ELÉCTRICAS EXTERIORES	Red eléctrica, lámparas, red telefónica externas, transformadores, postes	70,000,000.00
15	REDES DE GAS EXTERIORES	Red de gas, acometida principal.	3,500,000.00
16	OBRAS COMPLEMENTARIAS	Señalización parqueaderos exteriores, arborización exteriores, zonas verdes exteriores, amoblamiento urbano exterior	8,000,000.00
17	INCREMENTOS DE COSTOS DE URBANISMO	Incrementos calculados a los costos, según según índices de precios de la construcción	
18	INCREMENTOS DE COSTOS DE URBANISMO	Imprevistos calculados a los costos de urbanismo	
19	C. COSTOS DIRECTOS		
20	PRELIMINARES	Campamento, instalaciones, servicios provisionales, topografía	8,000,000.00
21	MOVIMIENTOS DE TIERRAS	Cortes, cargue y botada de tierra	40,000,000.00
22	EXCAVACIONES-LLENOS	Para fundaciones	13,500,000.00
23	FUNDACIONES - MUROS CONTENCIÓN	Pilas, zapatas, vigas amarre, protección de taludes, muros contención, placas de fundación, placas flotantes	208,854,570.00
24	ESTRUCTURA	Foso de ascensor, tanque de agua, columnas, losas, muros, escaleras, pisos, rampas	551,687,240.00
25	ACERO DE REFUERZO	Para fundaciones y estructura reforzadas	234,000,000.00
26	MAMPOSTERÍA	Muros interiores y fachadas	120,346,026.00
27	IMPERMEABILIZACIONES Y FILTROS	De losas y muros contención, de tanques de agua, filtros, cañuelas, asensores y de fachadas	10,438,400.00
28	CUBIERTAS	Techos y estructuras livianas	33,347,100.00
29	CIELO RAZOS	En apartamentos, oficinas, locales, puntos fijos y otros espacios	13,675,616.00
30	INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS	Redes, alambreada, aparatos, contadores, planta, subestación, acometida, transformador, reguladores y apantallamiento	246,541,646.00
31	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	Redes acueducto, aguas negras-lluvias, contadores, acometidas, hidrófobo.	113,884,143.00
32	INSTALACIONES A GAS	Redes, contadores, acometidas, calentadores	38,863,056.00
33	PUERTAS Y CERRADURAS	Marcos, alas, chapas	15,000,135.00
34	REVOQUES	Revoques, ranuras, filetes, fajas, lineales	25,000,000.00
35	FORROS ENCHAPES	Cerámica y otros enchapes en muros, baños, cocinas, ropas, cordones y zocalos.	
36	ESTUCCO Y PINTURA	Estuco, vinilo, barniz, esmalte, cal, en muros, cielos, puertas, pasamanos, parqueadero, zocalo, hidrofugo fachada	77,934,600.00
37	PISOS Y BASES	Baldosa, cerámica, madera, mármol, vinilo, zocalo, interiores, exteriores, tope llantas, cemento pulida	33,747,154.00
38	CARPINTERÍA EN MADERA	Closets, bibliotecas, muebles de baño y cocina, muebles especiales	77,637,936.00
39	CARPINTERÍA METÁLICA	Pasamanos, escaleras, balcones, ventanería, cabinas baño, perclinas	15,000,135.00
40	MUEBLES EQUIPOS DE BAÑO	Muebles de baños, espejos, lavamanos	
41	MUEBLES DE COCINA	Muebles de cocina, hornos, cubiertas, campanas, lavaplatos eléctricos y trituradores	
42	APARATOS SANITARIOS Y GREFERIA	Sanitarios, incrustaciones, bañeras, lavaderos, lavaescobas, mesones, mezcladores, regillas, llaves y duchas	51,271,056.00
43	INST. MECANICAS Y EQUIPOS ESPECIALES	Asensor Shut, citofono, gabinetes contra incendio, sistema de circuito cerrado para vigilancia, escaleras eléctricas, aires acondicionados, sistema de calefacción, sistema de extracción e inyección, sistematización inteligente.	33,567,896.00
44	URBANISMO INTERNO Y VARIOS	Zonas internas comunes como piscina, salón comunal, canchas, portería, zonas verdes, vías y andenes internos, senderos, paisajismo interior, amoblamiento, lámparas, nomenclatura, cerramiento.	33,246,719.00
45	EQUIPO ALQUILADO	Concretadora, cortadoras, vibradores, andamios, malacate, pluma, bombas, taladros, hidro lavadoras, saltarines y ranas.	85,000,000.00

Dir. CL 149 No 50-17 Ofc 704 BOGOTÁ D.C. Email rbingenierosarquitectos@gmail.com - Tel 4740742 Cel 3168789743

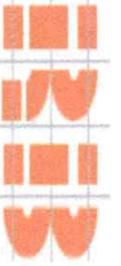


INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S

NIT. 900.352.953-9

46	GASTOS GENERALES	Administración de obra: sueldos de director, residente, almacenista, auxiliares administrativos, personas de aseo y cafetería, dotaciones, seguros, papelería, caja menor, ensayos laboratorio, vigilancia de obra, implementos de seguridad de seguridad, servicios públicos provisionales de las instalaciones del campamento y la obra	120,000,000.00
47	INCREMENTOS DE COSTOS DIRECTOS	Incrementos calculados a los costos, según según índices de precios de la construcción	
48	IMPREVISTOS DE COSTOS DIRECTOS	Imprevistos calculados a los costos directos.	
49	PLATAFORMA PARQUEADEROS	Se muestra separado cuando los parqueaderos se construyen en un bloque independiente al de vivienda o por que la incidencia en el proyecto total es grande, para facilitar el seguimiento al avance	
50	TOTAL COSTO DIRECTOS		2,367,543,428.00
D. COSTOS INDIRECTOS (en estos no se deben incluir los costos financieros)			
51			
52	HONORARIOS TECNICOS	Diseños Arquitectonicos, diseños estructurales, diseños hidrosanitarios, de gas, electricos, interventoria, promoción, estudio de suelos, programación y control de obra, estudios, otros honorarios y de asesorías.	64,000,000.00
53	COMISION FIDUCIARIA	Comision por patrimonio autonomo, encargado fiduciario de preventas, o de administracion inmobiliaria	
54	LEGALES	Gastos Notariales, rentas y registro, hipotecarios, industria y comercio, legalizacion propiedad horizontal.	150,000,000.00
55	GASTOS DE VENTAS	Comision de ventas, promotoras, publicidad y propaganda, atencnion de posventa costos de sala de ventas y vivienda modelo	150,000,000.00
56	IMPUESTOS	Derecho de conexión y servicios, licencias, impuestos a las transacciones financieras, de timbre, prediales	250,000,000.00
57	PAGO POR CESION AREAS	Cesiones pagadas en dinero	80,000,000.00
58	SEGUROS	Todo riesgo en construcción, responsabilidad civil, incendio y terremoto, otros	4,000,000.00
59	OTROS GASTOS GENERALES	Gestion contable y resivoria fiscal, gastos reembolsables a la gerencia, otros administrativos que no imputen a la obra	30,000,000.00
E. HONORARIOS DEL GRUPO			
60			
61	HONORARIOS DE GERENCIA	Pago esperado por el servicio de gerencia general del proyecto inmobiliario, diferentes a la administración de obra que se toma en los costos directos como Gastos Generales	50,000,000.00
62	HONORARIOS DE CONSTRUCCION	Pago esperado por el servicio de construcción de la obra, diferentes a la administración de obra que se toma en los costos directos como Gastos Generales	
63	TOTAL COSTOS INDIRECTOS		778,000,000.00
64	TOTAL PRESUPUESTO		3,145,543,428.00
65	VALOR ESTIMADO EN VENTA		4,900,000,000.00


MARY LUZ ROLDAN
REPRESENTANTE LEGAL



INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S

NIT. 900.352.953-9

FLUJO DE CAJA
(MILES DE PESOS PERIODOS BIMENSUALES)

Fecha: DD/MM/AA 06/11/2018

Versión:

Página: 1 de 4

Código:

PROPIETARIO

ROLDAN BUTRAGO INGENIEROS ARQUITECTOS

NOMBRE DEL PROYECTO:

MORADA DEL XUE. CALLE 1a No 10a-65/67

FECHA DE ELABORACION: 10 DE ENE 2022

FECHA DE INICIACION DEL PROYECTO:

10 DE FEB 2022

FECHA DE TERMINACION DEL PROYECTO:

10 DE DIC 2022

		Feb-Mar 22	Abr-May 22	Jun-Jul 22	Ago-sep 22	Oct-Nov 22	Dic	TOTAL
INGRESOS O ENTRADA								
RECURSOS PROPIOS		700	500					1.500
CREDITO ENTIDAD FINANCIERA				500				500
CREDITO PARTICULARES								0
VENTAS DEL PROYECTO				200	300	400		1.800
OTROS RECURSOS (1)								0
TOTAL		700	500	700	600	400	1.800	4.700
EGRESOS O SALIDAS								
COSTOS DIRECTOS		400	450	450	450	400	150	2.300
COSTOS INDIRECTOS		160	90	90	90	90	90	610
COSTOS FINANCIEROS				13	13	13	13	52
COSTOS DE VENTAS			30	30	30	30		150
PAGO DEL CREDITO								400
OTROS PAGOS (2)								0
TOTAL EGRESOS		560	579	583	583	533	683	3.512
SALDO CAJA BIMENSUAL		140	-70	117	17	-133	1.117	1.188
SALDO ACUMULADO		140	70	187	204	71	1.188	1.188

(1) ESPECIFICAR:
(2) ESPECIFICAR:

MARY LUZ ROLDAN ROA
REPRESENTANTE LEGAL

SALVADOR BUTRAGO
IMG DIRECTOR DE OBRA