



 Ruiz & Ruiz Arquitectos  
 LA HUELLA  
CONSTRUCCIONES

bosque  
SAN·CAYETANO  


**IMPORTANTE**  
Contenido confidencial  
No para distribución externa

 **TERRANOVUSS**  
INTERVENTORIA | ARQUITECTURA 3D | OPENBIM  
Aprobado **FiduOccidente**

 PRESENTACIÓN PARA INVERSIÓN

2025









- Proyecto: Bosque San Cayetano
- Ubicación: La Calera C/marca, Vereda Márquez junto a río Teusacá sobre vía secundaria a Bogotá (el Codito)
- Uso: Parcelación Vivienda Campestre tipo club
- Densidad: 3 Viviendas /Ha. - 11.3 Has = 33 Unidades
- A vender: 30 Unidades de Lote & Casa
- Unidad promedio: Lote 2200 m2 – Casa 200 m2
- Precio Unidad promedio (con casa): \$1,400,000,000
- Etapas de venta: 3
- Duración: 24-30 meses
- Servicios comunales: portería, piscina, zona húmeda, tenis, pádel, cancha múltiple, parques infantiles, gimnasio, gimnasio exterior, senderos, coworking, salón comunal, sala de proyección, bbq, parqueos, seguridad, reforestación, huertas.



## ESTRUCTURACIÓN PROYECTO

Proyecto de ARQUITECTURA en dos pasos:

Paso 1 = Lote

Paso 2 = Casa



**Paso 1 = Lote.** Proyecto institucional regulado por fiduciaria, banco crédito constructor

**Paso 2 = Casa.** Proyecto individual por cliente/parcela/casa. Regulado por la base institucional de Paso 1 = Lote y por crédito o recursos individuales de cada cliente.





El predio se ubica sobre la vía que deriva desde la vía principal La Calera – Sopó hacia la Hacienda Márquez – Vía Bogotá por el Codito.

Vía  
Bogotá - La Calera - Sopó

Vía  
Bogotá (El Codito) - La Calera

1. Pradera de Potosí

2. Centro Comercial Potosí

3. Hacienda Márquez



La vía de acceso principal (el Codito – La Calera) fue pavimentada recientemente y se constituye en un nuevo eje de valorización de la zona

Vía  
Bogotá (El Codito) – La Calera

1. Río Teusacá

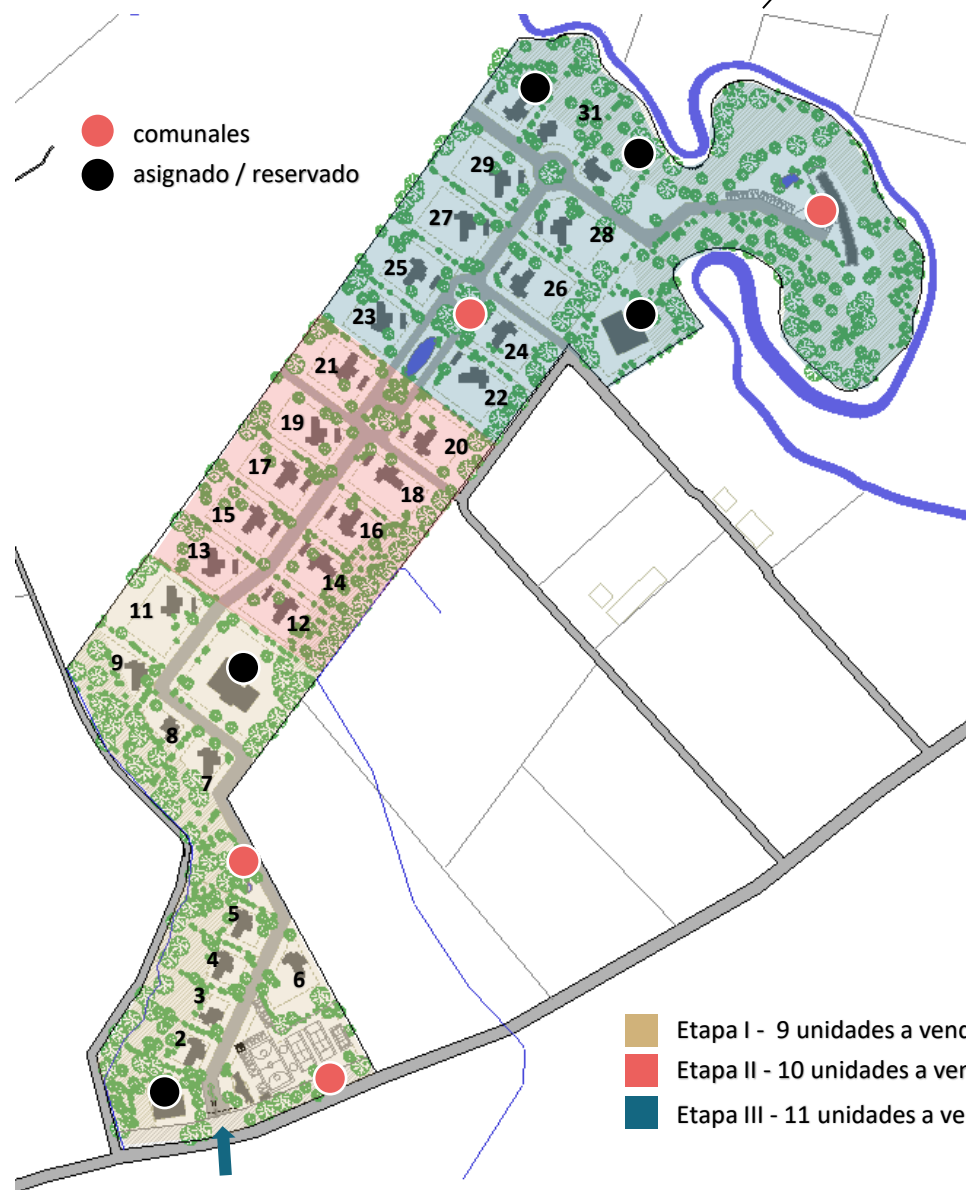
2. Cond. Valle Alto de la Pradera

● comunales  
● asignado / reservado

■ Etapa I - 9 unidades a vender  
■ Etapa II - 10 unidades a vender  
■ Etapa III - 11 unidades a vender



2025



## DETALLE LOTES - CIFRAS

### Estructura de capital (\*1000)

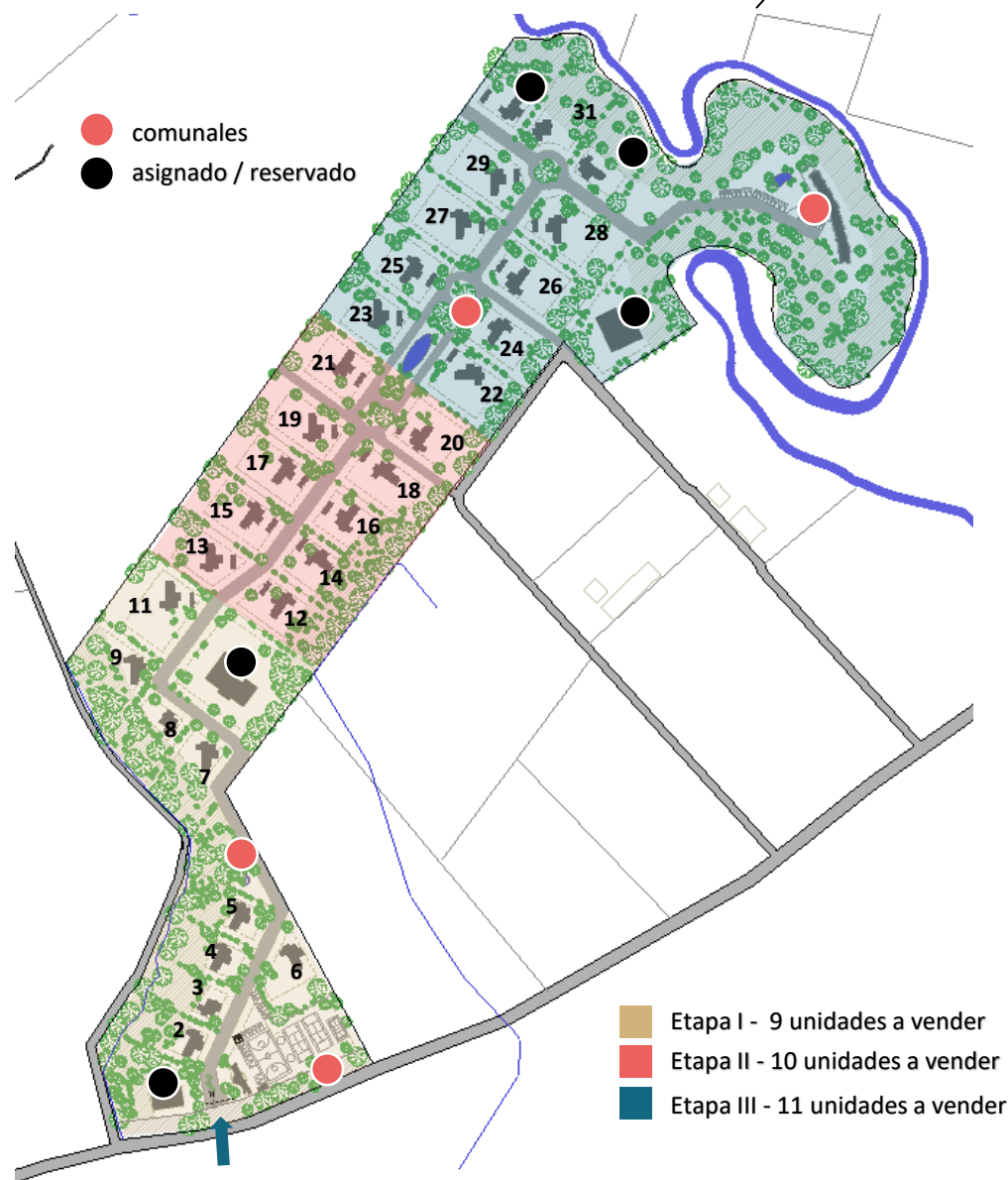
| Fuentes              | Valor               | %   |
|----------------------|---------------------|-----|
| Recursos propios     | \$5,522,211         | 18% |
| Cuotas iniciales 50% | \$15,025,900        | 49% |
| Financiación         | \$10,000,000        | 33% |
| <b>Total fuentes</b> | <b>\$30,548,111</b> |     |

| Usos              | Valor               |
|-------------------|---------------------|
| Lote              | \$10,232,039        |
| CD+CI+CV+CF+H     | \$17,144,819        |
| <b>Total usos</b> | <b>\$27,376,858</b> |

| Indicadores de lote  | Valor m2 |
|----------------------|----------|
| Vr m2 lote           | 455      |
| Vr m2 lote + casa    | 697      |
| Tasa de financiación | 12%      |

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| TIR Proyecto               | 19.19%           |
| MOIC                       | 1.6 - (2.4 años) |
| Utilidad estimada \$ lotes | \$2.674.942      |

## DETALLE LOTES - PRECIOS



| Lote No. | Lote m2 | Precio / Lote   |
|----------|---------|-----------------|
| 1        |         |                 |
| 2        | 1795    | \$816,619,440   |
| 3        | 1687    | \$767,646,311   |
| 4        | 1710    | \$778,249,518   |
| 5        | 1743    | \$792,975,615   |
| 6        | 1894    | \$861,772,730   |
| 7        | 2197    | \$999,826,965   |
| 8        | 1823    | \$829,393,338   |
| 9        | 2536    | \$1,153,743,159 |
| 10       |         |                 |
| 11       | 2667    | \$1,213,357,668 |
| 12       | 2341    | \$1,064,994,726 |
| 13       | 1986    | \$903,486,197   |
| 14       | 2170    | \$987,520,079   |
| 15       | 2181    | \$992,413,809   |
| 16       | 2199    | \$1,000,582,105 |
| 17       | 2181    | \$992,413,809   |
| 18       | 2233    | \$1,015,846,696 |
| 19       | 2176    | \$990,121,860   |
| 20       | 2193    | \$997,914,486   |
| 21       | 2109    | \$959,409,747   |
| 22       | 2235    | \$1,016,708,466 |
| 23       | 2114    | \$961,701,696   |
| 24       | 1972    | \$897,068,741   |
| 25       | 2113    | \$961,243,306   |
| 26       | 2454    | \$1,116,637,431 |
| 27       | 2438    | \$1,109,303,195 |
| 28       | 2455    | \$1,117,095,821 |
| 29       | 2526    | \$1,149,207,605 |
| 30       | 2579    | \$1,173,313,391 |
| 31       | 2444    | \$1,111,927,226 |
| 32       | 2318    | \$1,054,909,083 |
| 33       |         |                 |

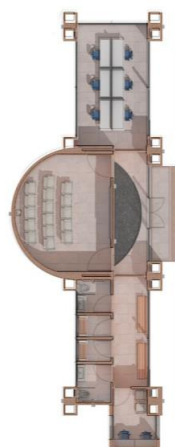


Para un *comprador - inversionista*  
Se puede aplicar un descuento entre el 10% y el 25% sobre estos precios, dependiendo de la propuesta de plan de pagos.

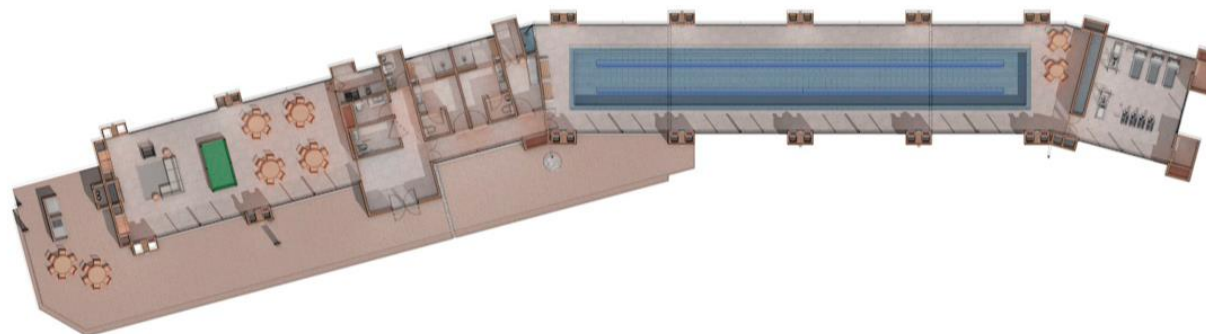
La rentabilidad en esta modalidad de inversión puede llegar a beneficiarse además de la valorización.



\*los servicios comunales se irán construyendop a medida que avancen las etapas del proyecto



Edificio Comunal 1  
Coworking  
Sala de Proyección  
Baños – Cambiadores  
Oficina



Edificio Comunal 2  
BBQ  
Salón Comunal "Pub"  
Baños – Vestiers – Baño Turco  
Cambiadores  
Baño Turco  
Piscina (2 carriles nado . 25m)  
Gimnasio  
Lockers



Exteriores  
Canchas de tennis (2), pádel (1), múltiple  
Parques infantiles (2)  
Senderos – jardines – huerta

202 m2\*

Opciones:  
148 m2 piso 1  
177 m2 + mód. 3  
182 m2 + piso 2



## DISEÑO - CASA TIPO MODULAR

\*las casas son proyectos adicionales e independientes del proyecto fiduciario de Lotes.  
el precio varía según el tamaño del lote escogido, promedio 2250 m2

Módulo 1 - 157m2

Comedor  
Sala doble altura  
Cocina  
Ropas  
Baño completo  
Alcoba  
Alcoba 1 + walk-in closet + ensuite wc  
Alcoba 2 + ensuite wc  
Terraza BBQ



Módulo 3 - 20 m2

Cbs / Home Office  
Invernadero ( \$ adicional)

Módulo 2 - 25 m2  
(segundo piso)

Estudio / alcoba +wc  
+ walk -in closet  
Terraza  
Vacío sobre sala





ANÁLISIS DE MERCADO\*



Distribución de oferta por estado

| Estado       | Disponibles (un) | Disponibles (\$ mm) | %      |
|--------------|------------------|---------------------|--------|
| Preventa     | 13               | 21,060              | 48.1%  |
| Construcción | 0                | 0                   | 0.0%   |
| Terminado    | 14               | 19,446              | 51.9%  |
| Total        | 27               | 40,506              | 100.0% |

| Listado de inmuebles con oferta terminada |                         |                 |                 |                             |        |      |                  |      |         |        |                   |              |                     |                       |            |                   |                    |                   |                      |                       |                      |               |           |
|-------------------------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|--------|------|------------------|------|---------|--------|-------------------|--------------|---------------------|-----------------------|------------|-------------------|--------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------|-----------|
| Código Proyecto                           | Proyecto                | Código Inmueble | Vendedor        | Dirección                   | Ciudad | Zona | Subzona          | Tipo | Alcobas | Área   | Número de garajes | Valor garaje | Meses cuota inicial | Área terraza o jardín | Piso       | Oferta Prev. (un) | Oferta Const. (un) | Oferta Term. (un) | Oferta Prev. (\$ mm) | Oferta Const. (\$ mm) | Oferta Term. (\$ mm) | Precio        | Precio m2 |
| 500355                                    | Reverdecer              | 551008          | Cusezar         | Cr. 1 Sur # 4-01, La Calera | Bogota | Chía | La Calera y Sopó | Casa | 3       | 105.29 | 2                 | 0            | 1                   | 15.7                  | C21        | 0                 | 0                  | 8                 | 0                    | 0                     | 5,280                | 660,000,000   | 6,268,402 |
| 40660                                     | Horizontes Reservado .. | 42461           | Const. Bellarea | Altos de Yerbabuena Vda     | Bogota | Chía | La Calera y Sopó | Casa | 4       | 300.00 | 4                 | cluido Prec  | 20                  | 0.0                   | 2C2        | 13                | 0                  | 0                 | 21,060               | 0                     | 0                    | 1,620,000,000 | 5,400,000 |
| 41149                                     | Refugio del Valle       | 551001          | Amarilo         | Km. 20 Via la Calera-Sopó   | Bogota | Chía | La Calera y Sopó | Casa | 3       | 227.00 | 4                 | cluido Prec  | 6                   | 39.0                  | C36 Nova   | 0                 | 0                  | 2                 | 0                    | 0                     | 4,168                | 2,084,000,000 | 9,180,617 |
| 41149                                     | Refugio del Valle       | 551002          | Amarilo         | Km. 20 Via la Calera-Sopó   | Bogota | Chía | La Calera y Sopó | Casa | 3       | 252.00 | 4                 | cluido Prec  | 6                   | 34.0                  | C29 Pratto | 0                 | 0                  | 1                 | 0                    | 0                     | 2,446                | 2,446,000,000 | 9,706,349 |
| 41149                                     | Refugio del Valle       | 44837           | Amarilo         | Km. 20 Via la Calera-Sopó   | Bogota | Chía | La Calera y Sopó | Casa | 3       | 292.00 | 4                 | cluido Prec  | 6                   | 50.0                  | C107 Terra | 0                 | 0                  | 3                 | 0                    | 0                     | 7,552                | 2,517,271,103 | 8,620,791 |
| promedios                                 |                         |                 |                 |                             |        |      |                  |      | 3.2     | 235.26 |                   |              |                     |                       |            |                   |                    |                   |                      |                       | 1,865,454,221        | 7,835,232     |           |

DATOS ADICIONALES A LA GALERÍA INMOBILIARIA

|           |                     |  |                         |                            |        |      |                  |      |      |        |   |               |    |  |  |  |  |  |  |  |               |               |            |
|-----------|---------------------|--|-------------------------|----------------------------|--------|------|------------------|------|------|--------|---|---------------|----|--|--|--|--|--|--|--|---------------|---------------|------------|
|           | Hacienda Los Robles |  | Arquitectrua & Concreto | Km4 Variante Cajicá Zip    | Bogotá | Chía | Cajicá           | Casa | 3    | 173.00 | 4 | cluido Precio | 50 |  |  |  |  |  |  |  |               | 1,392,000,000 | 8,046,243  |
|           | Savanna Santa Clara |  | Oikos                   | Cll 2 Sur vereda Calahorra | Bogotá | Chía | Cajicá           | Casa | 3    | 165.00 | 2 | cluido Precio | 30 |  |  |  |  |  |  |  |               | 1,280,000,000 | 7,757,576  |
|           | Kubik Verde         |  | Kubik                   | Km 4.5 vía Sopó            | Bogotá | Chía | La Calera y Sopó | Casa | 3    | 195.00 | 2 | cluido Precio | 50 |  |  |  |  |  |  |  |               | 2,000,000,000 | 10,256,410 |
|           | Kubik Verde         |  | Kubik                   | Km 4.5 vía Sopó            | Bogotá | Chía | La Calera y Sopó | Casa | 4    | 387.00 | 4 | cluido Precio | 50 |  |  |  |  |  |  |  |               | 3,300,000,000 | 8,527,132  |
| promedios |                     |  |                         |                            |        |      |                  |      | 3.25 | 230.00 |   |               |    |  |  |  |  |  |  |  | 1,993,000,000 | 8,646,840     |            |
|           |                     |  |                         |                            |        |      |                  |      | 3.23 | 232.63 |   |               |    |  |  |  |  |  |  |  | 1,929,227,110 | 8,241,036     |            |

|  |                     |  |           |               |        |      |                  |      |   |     |   |            |   |    |  |  |  |  |  |  |  |               |           |
|--|---------------------|--|-----------|---------------|--------|------|------------------|------|---|-----|---|------------|---|----|--|--|--|--|--|--|--|---------------|-----------|
|  | BOSQUE SAN CAYETANO |  | LA HUELLA | Vda. CAYETANO | Bogotá | Chía | La Calera y Sopó | Casa | 3 | 228 | 4 | cluido Pre | 6 | 50 |  |  |  |  |  |  |  | 1,460,000,000 | 7,300,000 |
|--|---------------------|--|-----------|---------------|--------|------|------------------|------|---|-----|---|------------|---|----|--|--|--|--|--|--|--|---------------|-----------|

2025

\*combinado Galería Inmobiliaria y análisis propios

Desarrollo / Estructuración / Diseño  
La Huella Construcciones  
Germán Ruiz S. – Luis Alfonso Ruiz V.

Modelo Financiero  
Fabián Medina

Asesoría Legal  
Carolina Lozano

Ventas

Fun Lab - branding y contenido

Interventoría Técnica y Financiera  
Terranovuss  
Alejandro Chocontá M.  
Rubén Chocontá B.

Construcción  
Ingeniería Sólida SAS  
Ricardo Ruiz G.

Contratista propuesto  
Eduin Avella G.

Fiduciaria  
FiduOccidente

Gerencia de proyecto

Excelencia técnica





Informes:

Luis Alfonso Ruiz Vergara  
La Huella Construcciones SAS  
ruizvergara.arq@gmail.com

[www.ruizyruizarquitectos.com](http://www.ruizyruizarquitectos.com)

Aprobado **FiduOccidente**



## IMPORTANTE

\*Las imágenes y cifras presentadas en este documento corresponden a estudios preliminares del proyecto. Se avisa al interesado que este documento es meramente informativo y que el resultado final construido del proyecto así como sus costos y rendimientos pueden variar al respecto de lo aquí presentado. Los promotores del proyecto aquí presentado no responderán por variaciones en las posibles rentabilidad y/o retorno derivadas de cambios en disposiciones normativas y/o financieras de la ciudad y el país.

Derechos reservados. Queda prohibida la reproducción, distribución o transmisión de este documento o declaración en cualquier forma o por cualquier medio sin el permiso por escrito del autor, excepto en casos de citas breves en revisiones críticas y otros usos no comerciales permitidos por las leyes aplicables.



Bogotá – 2025