

INGENIERÍA DE RIESGOS INDUSTRIALES Y AVALÚOS S.A.S



AVALÚO DE RECONSTRUCCIÓN CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI PRIMERA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL

SEPTIEMBRE 19 DE 2024

INGENIERIA DE RIESGOS INDUSTRIALES Y AVALUOS S.A.S

CUADRO RESUMEN EJECUTIVO

COPROPIEDAD	CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI PRIMERA
NIT	ETAPA
DIRECCIÓN	860.027.462 - 7
ADMINISTRADORA	Carrera 53 No. 56 - 26
TELEFONO	Mauricio Marquez Ortiz
	317 274 06 29

METODOLOGÍA	<p>La metodología de reconstrucción de bienes comunes de las edificaciones, para efectos de seguro es establecida por la resolución 620 de 2008, dando el valor de reposición a nuevo descritos en la ley 675 de agosto de 2.001. Igualmente se utiliza un valor de metro cuadrado integral (mano de obra, acabados en pisos, muros, cielorrasos, carpinterías, etc) suministrado por la publicación Construdata vigente.</p>
--------------------	---

NÚMERO DE PISOS	5
NÚMERO DE UNIDADES	1119
NÚMERO DE UNIDADES COMERCIALES	80
NÚMERO DE SÓTANOS	0
Área del lote	109,031.70
Área construida total	153,515.44
CONSTRUDATA No.	211
VALOR M2	\$ 2,205,605
Valor avalúo áreas comunes 2024	\$ 235,575,125,003

1. INFORMACIÓN LEGAL DEL AVALÚO

NOMBRE	CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI PRIMERA ETAPA
NIT	860.027.462 – 7.
DIRECCIÓN	Carrera 53 No. 56 – 26.
CIUDAD	Bogotá D.C.
LOCALIDAD	13 de Teusaquillo.
URBANIZACIÓN	Paulo VI.
USOS	Uso Mixto.
RÉGIMEN	PROPIEDAD HORIZONTAL
ESCRITURA PUBLICA	No. 1539 del 07 de Marzo de 2003, Notaria 19.
MATRICULA INMOBILIARIA	050 – 0354183, 050 – 0353746, 050 – 0354853.
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1969.
ESTRATO	Cuatro.
UNIDADES	1.119 Apartamentos – 80 Locales Comerciales.
ADMINISTRADOR	Mauricio Márquez Ortiz.
FECHA DE INSPECCIÓN	Septiembre 16 de 2024
OBJETO	Avalúo a Valor de Reconstrucción de los bienes comunes de las edificaciones, Maquinaria y Equipo eléctrico y electrónico, para efectos de Seguro, de acuerdo a la ley 675 de Agosto de 2.001 y al reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI.
FECHA INFORME	Septiembre 19 de 2024.
SOLICITADO POR	Avanti.
INSPECTOR AVALUADOR	JUAN DAVID HERNANDEZ ROZO
REVISADO POR	Ing. CARLOS ALBERTO MORA MORA. RAA AVAL-79420657

VALOR TOTAL AVALUO

ÁREAS COMUNES \$ 235,575,125,003.23

2. RESUMEN AVALÚO DE ÁREAS COMUNES

TIPO DE ACTIVO	VALOR ÁREAS COMUNES EN PESOS COLOMBIANOS	VALOR ÁREAS PRIVADAS
Total construido áreas comunes y privadas. Estructura, muros, fachadas y demás capítulos de construcción	\$ 225,780,092,000.00	
Valor total construido áreas comunes: Servicios Comunales	\$ 724,144,233.60	
Valor total construido áreas comunes libres: (Antejardín, terrazas, circulaciones y accesos)	\$ 8,573,730,316.63	
Valor Construcción Cancha de Futbol	\$ 187,487,372.00	
Valor Construcción Cancha de Tenis	\$ 182,581,625.00	
Valor Construcción Canchas Múltiples	\$ 127,089,456.00	
VALOR TOTAL ÁREAS COMUNES	\$ 235,575,125,003.23	
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 3,970,787,040.00	
EQUIPO ELÉCTRICO Y ELECTRÓNICO	\$ 442,677,954.00	
MOBILIARIO PRINCIPAL	\$ 22,816,299.00	
VALOR TOTAL AVALÚO	\$ 240,011,406,296.23	\$ 111,205,120,633.20

Nota: El valor de área privada corresponde a la reconstrucción, sin tener en cuenta acabados especiales dentro de las unidades.

ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

Estructura	\$ 77,371,805,000
Cimentación	\$ 33,159,345,000

El valor de estructura y cimentación van incluidos en el valor total de áreas comunes.

AVALÚO POR ZONA

ZONA A - AZULES

Zona A	Avalúo Áreas Comunes	Avalúo Áreas Privadas
Bloques 1 y 2	\$ 4,934,816,205.64	\$ 2,430,581,131.36
Bloques 3, 4 y 5	\$ 9,663,189,989.32	\$ 4,759,481,666.18
Bloques 6 y 7	\$ 6,058,087,599.98	\$ 2,983,834,209.62
Bloques 8 y 9	\$ 4,848,190,187.20	\$ 2,387,914,584.70
Bloques 10 y 11	\$ 5,440,651,860.91	\$ 2,679,724,067.59
Bloques 12 y 13	\$ 6,626,550,526.84	\$ 3,263,823,414.16
Bloques 14 y 15	\$ 6,033,113,534.61	\$ 2,971,533,550.49
Bloques 16 y 17	\$ 5,465,625,926.27	\$ 2,692,024,726.73
TOTAL	\$ 49,070,225,830.77	\$ 24,168,917,350.83

ZONA B – ROJOS

Zona B	Avalúo Áreas Comunes	Avalúo Áreas Privadas
Bloques 1 y 2	\$ 6,704,339,568.31	\$ 3,302,137,419.89
Bloques 3 y 4	\$ 4,861,489,985.33	\$ 2,394,465,231.57
Bloques 5 y 6	\$ 6,058,087,599.98	\$ 2,983,834,209.62
Bloques 7 y 8	\$ 4,255,728,513.50	\$ 2,096,105,101.80
Bloques 9 y 10	\$ 4,255,728,513.50	\$ 2,096,105,101.80
Bloques 11 y 12	\$ 5,440,651,860.91	\$ 2,679,724,067.59
Bloques 13 y 14	\$ 7,218,036,882.02	\$ 3,555,152,516.28
Bloques 15 y 16	\$ 6,106,498,865.14	\$ 3,007,678,564.26
Bloques 17 y 18	\$ 3,715,136,052.48	\$ 1,829,843,141.72
Bloques 19 y 20	\$ 6,058,087,599.98	\$ 2,983,834,209.62
TOTAL	\$ 54,673,785,441.13	\$ 26,928,879,564.17

ZONA C – VERDES

Zona C	Avalúo Áreas Comunes	Avalúo Áreas Privadas
Bloque 1 y 2	\$ 5,465,625,926.27	\$ 2,692,024,726.73
Bloque 3, 4 y 5	\$ 10,858,871,395.65	\$ 5,348,399,377.45
Bloque 6 y 7	\$ 6,033,113,534.61	\$ 2,971,533,550.49
Bloque 8 y 9	\$ 4,872,188,934.04	\$ 2,399,734,863.06
Bloque 10 y 11	\$ 4,255,728,513.50	\$ 2,096,105,101.80
Bloque 12 y 13	\$ 4,255,728,513.50	\$ 2,096,105,101.80
Bloque 14 y 15	\$ 6,650,549,273.68	\$ 3,275,643,692.52
Bloque 16 y 17	\$ 5,440,651,860.91	\$ 2,679,724,067.59
Bloque 18, 19 y 20	\$ 8,402,960,229.43	\$ 4,138,771,482.07
TOTAL	\$ 56,235,418,181.59	\$ 27,698,041,963.51

ZONA D - AMARILLOS

Zona D	Avalúo Áreas Comunes	Avalúo Áreas Privadas
Bloque 1 y 2	\$ 6,650,549,273.68	\$ 3,275,643,692.52
Bloque 3 y 4	\$ 6,106,498,865.14	\$ 3,007,678,564.26
Bloque 5 y 6	\$ 7,163,788,483.23	\$ 3,528,433,155.52
Bloque 7, 8 y 23	\$ 10,086,345,232.92	\$ 4,967,901,414.33
Bloque 9 y 10	\$ 3,663,266,839.80	\$ 1,804,295,618.90
Bloque 11 y 12	\$ 4,255,728,513.50	\$ 2,096,105,101.80
Bloque 13 y 14	\$ 7,218,036,882.02	\$ 3,555,152,516.28
Bloque 15 y 16	\$ 3,070,805,166.09	\$ 1,512,486,136.01
Bloque 17 y 18	\$ 4,848,190,187.20	\$ 2,387,914,584.70
Bloque 19 y 20	\$ 6,033,113,534.61	\$ 2,971,533,550.49
Bloque 21 y 22	\$ 6,704,339,568.31	\$ 3,302,137,419.89
TOTAL	\$ 65,800,662,546.51	\$ 32,409,281,754.69

3. PROPOSITO DEL AVALUO

El propósito de este avalúo es estimar el valor de reposición a nuevo del inmueble para efectos de seguros de áreas comunes.

Según el artículo No.3 del capítulo 1, título 1 del nuevo régimen de propiedad horizontal, decretado en la ley 675 de 2001, define textualmente como bienes/áreas comunes:....."partes del edificio o conjunto que facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular....."se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los **cimientos, la estructura**, las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, **las fachadas, y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.**

Además, en el Art.15, párrafo 2º del capítulo IV de la misma Ley, muestra la obligatoriedad de los Edificios o Conjuntos de la constitución de pólizas de seguro que cubra los riesgos de incendio y terremoto de los bienes comunes de que trata la misma ley.

El presente Avalúo tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.



ING. CARLOS ALBERTO MORA
RAA AVAL-79420657



JUAN DAVID HERNANDEZ ROZO
Administrador y Gestor de Arquitectura



PIN de Validación: b1c10adf



escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b1c10adf

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA10729

LONJA INMOBILIARIA NACIONAL Y AVALUADORES PROFESIONALES
Matricula Camara de Comercio de Bogotá S - 0045025
El suscrito **Gerente de la**

LONJA INMOBILIARIA NACIONAL Y AVALUADORES PROFESIONALES
en uso de sus facultades Legales y Estatutarias

CERTIFICA QUE:

EL Profesional **CARLOS ALBERTO MORA MORA** con Cedula de Ciudadania No.79.420.657 De Bogotá D. C. se encuentra afiliado en esta Lonja , con Registro Interno , R.I.. Linap. 637 , como Perito Avaluador Profesional , con Especialidades Registradas en Avalúos del Registro Abierto de Avaluadores No: AVAL- 79.420.657.. en

Inmuebles Urbanos -Rurales - Recursos Naturales y Suelos de Protección - Obras de Infraestructura - Edificaciones de Coacervación Arquitectónica y Monumentos Históricos - Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija y Equipo - Maquinaria y Equipos Especiales - Obras de Arte - Semovientes . Activos Operaciones y Establecimientos de Comercio - Semovientes - Intangibles - Intangibles Especiales

Con Registro Nacional de Avaluador No. **05-006088** de Superintendencia de Industria y Comercio -SIC.

Con una experiencia a la fecha de 19 años , según consta en su Registro ante la SIC, y en la actualidad no presenta ningún antecedente Disciplinario, **VALIDEZ DE LA PRESENTE ES HASTA EL 1 DE JUNIO DEL AÑO 2025**

Desde el 12 de mayo del 2018, se debe anexar a este el Registro Abierto de Avaluador o Certificación Acreditada por una ERA(Ley 1673 del 2013).

La presente se expide a petición del afiliado interesado el 27 del mes de mayo del año dos mil veinte y cuatro (30/01/2024) en la ciudad de Bogotá D. C.

Atentamente:



JEHM YANDREA CASTRO PII
Departamento de Afiliaciones

Lonja Inmobiliaria Nacional y Avaluadores Profesionales
900 649 158

CARRERA 50 No. 95-27 Of. 206 - CEL: 3007713518 - 301 7122100 BOGOTÁ D.C.
www.lonjanacional.linap.com - linap.lonja.nacional@gmail.com - jairbecerra@gmail.com

4. CONDICIONES DE LA VALUACION

Las siguientes manifestaciones se aplican a la valuación aquí presentada.

- a. Las características técnicas se toman de acuerdo a las metodologías dadas por el IGAC
- b. De acuerdo con el conocimiento y la opinión del evaluador, los conceptos obtenidos en este informe son sustentables.
- c. El presente informe es propiedad intelectual del IRI AVALUOS S.A.S y, por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia del mismo o a las cifras contenidas en el sin la aprobación correspondiente
- d. El presente informe es confidencial y no se asume responsabilidad por el uso de la tasación por terceros que se apoyen en él.
- e. El evaluador cuenta con el registro abierto de evaluador (RAA) expedido por el Autorregulador Nacional de Evaluadores (ANA).
- f. No asumimos ninguna responsabilidad por datos (tanto en áreas no registradas, como en equipos que pudieran quedar por fuera del avalúo) que hicieren falta dentro del informe, ya que es susceptible a factores de error humano que se puedan presentar.
- g. El evaluador no requiere hacer presupuestos de construcción sino obtener de publicaciones especializadas la información que existe. En Colombia disponemos de estadísticas que publica Camacol, Construdata, Construteka entre otras que producen informes periódicos con qué confiabilidad y oportunidad, estos informes presentan mensualmente costos directos de metro cuadrado de edificación para diferentes prototipos. El evaluador debe identificar el prototipo al cual se asemeja la construcción que está evaluando.

5. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

5.1. LOCALIZACION

Está localizado en el occidente de la ciudad de Bogotá D.C., en la urbanización de Paulo VI correspondiente a la localidad 13 de Teusaquillo.



Localización del predio

Linderos

Figuran en la escritura No. 1539 del 07 de Marzo de 2003, Notaria 19.

Vecindades

Norte: Calle 59.

Sur: Calle 53.

Oriente: Carrera 50.

Occidente: Conjuntos Residenciales.

5.1.1. SERVICIOS PÚBLICOS

El Inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono, recolección de basuras y el servicio de transporte público; satisfaciendo la demanda del sector.

5.2. CONDICIONES PARTICULARES

5.2.1. VÍAS ZONALES

Las vías de acceso directo son la Calle 53 y la Carrera 50. Vías en buen estado de mantenimiento.

6. ÁREAS CONSTRUIDAS Y TERRENO

Topografía : Plana.

Área del Lote	109,031.70
Total construido estructuras privadas	114,586.88
Total construido estructuras comunes	38,198.96
Total Estructura	152,785.84
Área Servicios comunales	729.60
Áreas libres (Antejardin, terrazas, circulaciones y accesos)	77,744.93
Total construido	153,515.44

Datos obtenidos de la escritura No. 1539 del 07 de Marzo de 2003, Notaria 19.

7. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

Conjunto residencial desarrollado en cuatro zonas:

Zona A – Azules: Zona conformada por 17 bloques o interiores cada uno de 5 pisos más altillo sin sótanos, desarrollados en 8 bloques constructivos para un total de 243 apartamentos y 21 locales comerciales, la zona A cuenta con espacio de estacionamiento para 108 cupos de parqueo ubicados en los primeros pisos de los bloques y adicionalmente cuenta con espacio de estacionamiento comunal en el área libre de la zona.

Zona B – Rojos: Zona conformada por 20 bloques o interiores cada uno de 5 pisos más altillo sin sótanos, desarrollados en 10 bloques constructivos para un total de 270 apartamentos y 24 locales comerciales, la zona A cuenta con espacio de estacionamiento para 119 cupos de parqueo ubicados en los primeros pisos de los bloques y adicionalmente cuenta con espacio de estacionamiento comunal en el área libre de la zona.

Zona C – Verdes: Zona conformada por 20 bloques o interiores cada uno de 5 pisos más altillo sin sótanos, desarrollados en 9 bloques constructivos para un total de 279 apartamentos y 16 locales comerciales, la zona A cuenta con espacio de estacionamiento para 141 cupos de parqueo ubicados en los primeros pisos de los bloques y adicionalmente cuenta con espacio de estacionamiento comunal en el área libre de la zona.

Zona D – Amarillos: Zona conformada por 23 bloques o interiores cada uno de 5 pisos más altillo sin sótanos, desarrollados en 11 bloques constructivos para un total de 327 apartamentos y 19 locales comerciales, la zona A cuenta con espacio de estacionamiento para 166 cupos de parqueo ubicados en los primeros pisos de los bloques y adicionalmente cuenta con espacio de estacionamiento comunal en el área libre de la zona.

Cada una de las zonas cuenta con entradas peatonales independientes por andenes en concreto y entradas vehiculares independientes por pisos en asfalto y talanqueras vehiculares; cada uno de los bloques o interiores cuenta con entradas por andenes en concreto y adoquines de arcilla recocida, puertas en vidrio templado y marco metálico, cuentan con entradas auxiliares por puertas en hojas metálicas y vidrio.

El conjunto residencial cuenta con una edificación de uso comunal de un nivel independiente a las zonas en la que se encuentran las oficinas administrativas y un salón social y una garita independiente como cuarto de monitoreo; adicionalmente cada una de las zonas cuenta con una garita para porterías, cada una cuenta con dos cuartos de bombas y cada una cuenta con una subestación; en el área libre de la zona C se encuentra una cancha de futbol, una cancha de tenis y una cancha multijuegos, en el área libre de la zona D se encuentra una cancha multijuegos.



Zona A



Zona B



Zona C



Zona D



Edificación Comunal



Cancha de Futbol



Cancha de Tenis



Cancha Multijuegos

7.2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Estructura y Cimentación

Tiene cimentación en placa en concreto reforzado sobre base de recebo compactada, estructura en columnas, vigas y placas de entrepiso en concreto reforzado y mampostería estructural.



Estructura

Fachadas

Fachadas en pañete y pintura.



Puntos fijos

En los puntos fijos con pisos en cerámica, sectores con acabados en retal de mármol y granito pulido, muros en ladrillo a la vista, pañete y pintura, cielorraso en pañete y pintura. Las puertas de acceso a los apartamentos en lámina metálica y en madera.



Escaleras

Escaleras en concreto con acabados en granito pulido, pasamanos en estructura metálica.



Pisos

Puntos fijos con pisos en cerámica, retal de mármol y granito pulido, circulación vehicular y zonas de parqueo en concreto, circulaciones peatonales al aire libre por pisos en concreto y adoquines de arcilla recocida.



Carpintería metálica

Ventanería en marco de aluminio con vidrios traslúcidos, cerramiento en estructura metálica, puertas de acceso vehicular en estructura metálica, puertas de acceso a los apartamentos en lámina metálica, puertas de acceso a los bloques en vidrio templado y marcos metálicos, puertas de acceso a los locales comerciales en estructura metálica.



Ventanería



Puerta Vehicular



Cerramiento



Puerta Apartamento



Puerta Bloque



Puerta Bloque

Cubierta

Tiene cubiertas en tejas onduladas de fibrocemento y planas en placa de concreto con tratamiento de impermeabilización.

8. BIENES COMUNES NO ESENCIALES

8.1 SERVICIOS COMUNALES

Se encuentran las siguientes áreas comunes no esenciales:

- **Porterías:** Tiene cuatro porterías con pisos en cerámica, muros en pañete y pintura, cielorraso en estuco y pintura. Se encuentran en cada uno de los accesos de las zonas.
- **Oficina de Administración:** Tiene una oficina de administración con pisos en cerámica, muros en pañete, estuco y pintura, cielorraso en estuco y pintura, cuenta con acceso a baños y cocineta, se encuentra dividida por áreas de trabajo. Se encuentra en la edificación comunal independiente a las zonas.
- **Salón Social:** Tiene un salón social con pisos en cerámica, muros en pañete, estuco y pintura, cielorraso en estuco y pintura, cuenta con acceso a baños y cocineta. Se encuentra en la edificación comunal.
- **Cuarto de Monitoreo:** Tiene un cuarto de monitoreo con pisos en cerámica, muros en pañete, estuco y pintura, cielorraso en estuco y pintura. Se encuentra en una garita independiente.
- **Cancha de Tenis:** Tiene una cancha de tenis con pisos en concreto, cerramiento en estructura metálica. Se encuentra en el área libre de la zona C.
- **Cancha de Fútbol:** Tiene una cancha de fútbol con pisos en césped natural, cerramiento en estructura metálica. Se encuentra en el área libre de la zona C.
- **Canchas Multijuegos:** Tiene dos canchas multijuegos con pisos en concreto. Se encuentran en las áreas libres de las zonas C y D.



Portería



Portería



Portería



Portería



Oficina de Administración



Oficina de Administración



Salón Social



Cuarto de Monitoreo



Cancha de Tenis



Cancha de Futbol



Cancha Multijuegos

9. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE RECONSTRUCCIÓN

Una vez efectuada la inspección a las instalaciones se procedió a correlacionar todos los factores internos y externos que inciden en la determinación del valor de reconstrucción a nuevo, con precios de materiales, obra de mano auxiliar y especializada a la fecha de realización de la inspección.

Con base a lo dispuesto en la resolución No. 620 de Septiembre de 2008 que establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la ley 388 de 1997 de acuerdo con los parámetros del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Además, se consultó la publicación especializada **Construdata 211** y las bases de datos de nuestra empresa Ingeniería de Riesgos Industriales IRI y Avalúos S.A.S.

NORMA DE SISMORESISTENCIA

Las normas sismo resistentes presentan requisitos mínimos que, en alguna medida, garantizan que se cumpla el fin primordial de salvaguardar las vidas humanas ante la ocurrencia de un sismo fuerte. No obstante, la defensa de la propiedad es un resultado indirecto de la aplicación de las normas, pues al defender las vidas humanas, se obtiene una protección de la propiedad, como un subproducto de la defensa de la vida.

De acuerdo a lo anterior en caso de una reconstrucción se debe aplicar la NSR 10.


Teniendo en cuenta estas consideraciones, el valor del M2 de reconstrucción incluye las especificaciones correspondientes al Reglamento técnico de instalaciones eléctricas y al código antisísmico NSR 10.



AVALÚO ÁREAS COMUNES

Descripción	% áreas comunes	% áreas privadas
Preliminares, descapote, excavación, retiro escombros y replanteo	0.40%	
Desagües, instalaciones subterráneas, tuberías, cajas de inspección	0.60%	
Muros	3.00%	
Pañetes	1.20%	
Estructura y cimentación	32.80%	
Cubiertas	0.60%	
Pisos	2.98%	
Enchapes y Accesorios	0.50%	
Hidráulica y sanitaria	3.60%	
Eléctrica	3.50%	
Estructura metálica	3.20%	
Carpintería en madera	0.02%	
Vidrios	0.90%	
Pintura	1.00%	
Varios (remates)	1.00%	
Equipo y herramientas	4.30%	
Administración Obra	7.40%	
TOTAL	67.00%	33.00%
VALOR ÁREAS COMUNES	\$ 225,780,092,000.00	\$ 111,205,120,633.20
VALOR M ² para áreas comunes	\$ 2,205,605.00	
Total construido áreas comunes y privadas. Estructura, muros, fachadas y demás capítulos de construcción	152,785.84	Por escritura
VALOR M ² para áreas comunes, bajo cubierta	\$ 992,522.25	
Valor total construido áreas comunes: Servicios Comunales	729.60	Por escritura
VALOR TOTAL 2A	\$ 724,144,233.60	
VALOR M ² para áreas comunes libres	\$ 110,280.25	
Valor total construido áreas comunes libres: (Antejardin, terrazas, circulaciones y accesos)	77,744.93	Por escritura
VALOR TOTAL 3	\$ 8,573,730,316.63	
Valor Construcción Cancha de Futbol	\$ 187,487,372.00	
Valor Construcción Cancha de Tenis	\$ 182,581,625.00	
Valor Construcción Canchas Múltiples	\$ 127,089,456.00	
VALOR TOTAL ÁREAS COMUNES	\$ 235,575,125,003.23	\$ 111,205,120,633.20

10. MAQUINARÍA Y EQUIPO DE SERVICIO

En el momento de la visita se observaron los siguientes equipos.

Activo	Cantidad	Valor unitario en pesos colombianos	Valor total en pesos colombianos	Valor fuente
Bombas de Suministro 7,5 HP (4 en cada zona)	16	\$ 4,624,000	\$ 73,984,000	 \$4.624.000
Tanques Hidro Flo 300 lts	8	\$ 3,610,000	\$ 28,880,000	 \$3.610.000
Tableros de Control (2 en cada zona)	8	\$ 5,550,000	\$ 44,400,000	 ATX10000000 - Tablero ATX para Amargue Suave Sistema de Presión Arrancador Siemens 300VAC Una Bomba 20Hp 220 Vac Trifásico \$ 5.550.000
Bombas Eyectoras (2 en cada zona)	8	\$ 3,600,000	\$ 28,800,000	 \$3.600.000
Botoneras Eyectoras (2 en cada zona)	8	\$ 602,280	\$ 4,818,240	 Arrancador Directo 12hp Dol Embutido 18 A - Bobin... COP 602,280
Tanques de Agua (2 en cada zona)	8	\$ 41,801,983	\$ 334,415,864	 \$10,000.00-1 1 Unidad Luzing Energy Flow @45.000.000+ m 11 CONTACTAR PREGUNTA

Talanqueras Vehiculares (2 en cada zona)	8	\$ 9,200,000	\$ 73,600,000	
Ascensores 4 pisos y 450 kg (6 en zona A, 6 en zona B, 6 en zona C y 5 en Zona D)	23	\$ 146,932,132	\$ 3,379,439,036	Construdata 211
Aire Acondicionado	1	\$ 2,449,900	\$ 2,449,900	
Total maquinaria y equipo			\$ 3,970,787,040	



Bombas de Suministro



Bomba Eyectora



Tablero de Control



Tanque Hidro Flo



Bombas de Suministro



Bomba Eyectora



Tablero de Control



Tanque Hidro Flo



Bombas de Suministro



Bomba Eyectora



Tablero de Control



Tanque Hidro Flo



Tanque de Agua



Talanquera



Ascensor








Aire Acondicionado

Nota: Los valores de la maquinaria evaluados corresponden a las características generales por potencia, vatios, capacidad, etc., de marcas genéricas en el mercado, sugerimos revisar con el proveedor particular de la copropiedad estos valores a que haya lugar. IRI AVALÚOS no realiza avalúos individuales de la maquinaria o equipo electrónico del mercado.

11. EQUIPO ELÉCTRICO Y ELECTRÓNICO

En el momento de la visita se observaron los siguientes equipos.

Activo	Cantidad	Valor unitario en pesos colombianos	Valor total en pesos colombianos	Valor fuente
Cámaras de Seguridad	106	\$ 349,900	\$ 37,089,400	 Cámara Inteligente HD... \$ 349.900
Monitores CCTV	8	\$ 1,315,900	\$ 10,527,200	 Monitor Inteligente 19" Full HD... \$ 1.315.900,00
DVRS	6	\$ 4,557,600	\$ 27,345,600	 Dispositivo DVRS... \$ 4.557.600,00
Citofonía Virtual	4	\$ 2,000,000	\$ 8,000,000	 Citofono Virtual 40... \$ 2.000.000,00
Citofonos Parlantes en Entradas	80	\$ 560,000	\$ 44,800,000	 Citofono Th 1 Kit Completo Porte... \$ 560.000 Envío gratis x8
Citofonos Apartamentos	1119	\$ 113,000	\$ 126,447,000	 Citofono 3390 FERMAX... \$ 113.000,00
Red Cableado Citofonía	4	\$ 7,993,971	\$ 31,975,884	Construdata 211

Computadores de Escritorio	10	\$ 2,189,000	\$ 21,890,000	 <p>Computador All in One Acer 23.8"</p> <p>2.189.000 COP</p>
Impresoras	3	\$ 1,349,000	\$ 4,047,000	 <p>Multifuncional Epson Ecoboss</p> <p>1.349.000 COP</p>
Lectores de Chip	160	\$ 486,220	\$ 77,795,200	 <p>Sart 100 - Control De Acceso Ip</p> <p>\$ 486.220,00</p>
Video Beam	1	\$ 2,799,900	\$ 2,799,900	 <p>Proyector Epson PowerLite X49 Xga 3600 Lúmenes ...</p> <p>\$ 2.799.900</p>
Nevera	1	\$ 1,229,900	\$ 1,229,900	 <p>Nevera Conventional 355 lts Bosch Gráfico Inox RMU3339NA001</p> <p>4.6 ★★★★★ 267</p> <p>\$ 1.229.900,00</p>
Horno Microondas	1	\$ 279,900	\$ 279,900	 <p>Horno Microondas Kalev K-MW07H</p> <p>4.7 ★★★★★ 634</p> <p>\$ 279.900,00</p>



Citofonía Virtual



Lector de Chip



Video Beam



Video Portero



Nevera







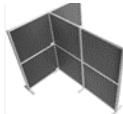
Horno Microondas



Nota: Los valores del equipo electrónico avaluados corresponden a las características generales por capacidad, de marcas genéricas en el mercado, sugerimos revisar con el proveedor particular de la copropiedad estos valores a que haya lugar. IRI AVALÚOS no realiza avalúos individuales de la maquinaria o equipo electrónico del mercado.

12. MOBILIARIO PRINCIPAL

En el momento de la visita se observaron los siguientes elementos.

Activo	Cantidad	Valor unitario en pesos colombianos	Valor total en pesos colombianos	Valor fuente
Escritorios	10	\$ 464,900	\$ 4,649,000	 <p>Escritorio en L Sabba...</p> <p>464.900 COP</p>
Sillas Escritorio	10	\$ 274,900	\$ 2,749,000	 <p>Silla Escritorio PC Capricornio - Jus...</p> <p>274.900 COP</p>
Mesa de Juntas	1	\$ 2,599,990	\$ 2,599,990	 <p>Mesa De Juntas Smartwork Natural/Negro</p> <p>\$ 2.599.990,00</p>
Sillas Trabajo	10	\$ 166,900	\$ 1,669,000	 <p>Silla Oficina Interactiva Estructura Negra Malla Reception +</p> <p>\$ 166.900,00</p>
Armarios Archivadores	5	\$ 1,690,777	\$ 8,453,885	 <p>Armario de almacenamiento de metal, archivador de acero de 72 pulgadas de alto ...</p> <p>\$ 1.690.777,00</p>
División en recepción oficinas	1	\$ 2,695,424	\$ 2,695,424	 <p>Sistema de pared modular en forma de TVVO, 4 paneles PET, modemos divisores de ...</p> <p>\$ 2.695.424,38 mils</p>
VALOR MOBILIARIO PRINCIPAL			\$ 22,816,299	



Mobiliario Oficina



Mobiliario Juntas

Nota: Los valores de mobiliario principal avaluados corresponden a los elementos principales que se observaron en la visita, si quisieran un avalúo completo de estos activos se debe hacer un avalúo especial que no está contemplado en este informe.