



EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

INFORME DE AVALÚO N° 0019-20

AVALÚO URBANO

1

INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 12 No. 9-67 CALLE 10 No. 12-13 / 17 / 27 BARRIO CENTRO DE LA CIUDAD DE SOGAMOSO, DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, REPUBLICA DE COLOMBIA.

OBJETO

DETERMINAR EL VALOR PROBABLE CONFORME LAS CONDICIONES OBJETIVAS DE MEJOR Y MAYOR DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 12 No. 9-67 CALLE 10 No. 12-13 / 17 / 27 BARRIO CENTRO DE LA CIUDAD DE SOGAMOSO, DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, REPUBLICA DE COLOMBIA.

SOLICITANTE

JORGE ENRIQUE RINCÓN MORENO

AVALUADOR

EDWIN MALAVER QUIJANO

INFORME DE AVALÚO No. 019/20

SOGAMOSO AGOSTO DE 2020

PROPIEDAD INTELECTUAL. Informe de avalúo realizado para uso, destinatario y fin específico. Prohibida su reproducción total o parcial sin autorización del autor. Informe asegurado con derechos de propiedad intelectual.

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

INFORME DE AVALÚO N° 0019-20¹

AVALÚO URBANO

INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 12 No. 9-67 CALLE 10 No. 12-13 / 17 / 27 BARRIO CENTRO DE LA CIUDAD DE SOGAMOSO, DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, REPUBLICA DE COLOMBIA.

2

INFORME RESUMEN MEMORIA

TIPO DE AVALÚO	URBANO	X	RURAL	AMBIENTAL
SOLICITANTE:	JORGE ENRIQUE RINCÓN MORENO			
DESTINATARIO:	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO			
CIUDAD Y FECHA:	SOGAMOSO 25 DE AGOSTO DE 2020			
AVALUADOR :	EDWIN MALAVER QUIJANO			
FECHA DE VISITA:	13 DE AGOSTO DE 2020			
VALIDEZ DEL INFORME:	UN AÑO			
OBJETO DEL AVALÚO:	Determinar el valor probable conforme las condiciones de mejor y mayor uso del Inmueble, CARRERA 12 No. 9-67 CALLE 10 No. 12-13 / 17 / 27 BARRIO CENTRO DE LA CIUDAD DE SOGAMOSO, DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, REPUBLICA DE COLOMBIA.			
DOCUMENTOS APORTADOS PARA EL AVALÚO.				
Escritura o título	X	Plano del predio	X	Planos arquitectónicos
Recibo de impuesto predial	X	Ficha predial		Certificado de usos del suelo
Certificado de nomenclatura		Estudio de Títulos		Licencia de concesión aguas
Certificado de libertad	X	Paz y salvo municipal	X	Proyecto Productivo
Licencia de construcción	X	Carta catastral		Levantamiento Topográfico
Certificado catastral		Otros		
ASPECTO JURÍDICO²				
DIRECCIÓN:	CARRERA 12 No. 9-67 CALLE 10 No. 12-13 / 17 / 27 BARRIO CENTRO			
CIUDAD :	SOGAMOSO			
PROPIETARIO:	JORGE ENRIQUE RINCÓN MORENO			
TITULO:	ESCRITURA No. 2286 DEL 16 DE AGOSTO DE 2012 NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE SOGAMOSO.			
NUMERO CATASTRAL:	01-01-0120-0006-000 / (157590101000001200006000000000)			
MATRICULA INMOBILIARIA:	095-66068			
LIMITACIONES AL DOMINIO:	Embargo		Hipoteca	Prenda

¹ **PROPIEDAD INTELECTUAL.** Informe de avalúo realizado para uso, destinatario y fin específico. Prohibida su reproducción total o parcial sin autorización del autor. Informe asegurado con derechos de propiedad intelectual.

² **IDENTIFICACIÓN LEGAL.** (Artículo 8º.- Resolución IGAC 620 de 2008) En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo. Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad. Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación. Parágrafo.- Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho.

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS

Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. INTRODUCCIÓN

3

El presente informe contiene el avalúo de una Propiedad de uso Privado que se encuentra ubicada en el Barrio Centro del Municipio de Sogamoso y consta de un lote de terreno que en la actualidad se encuentra desocupado.

2. OBJETO:

Determinar el valor comercial más probable del inmueble descrito conforme a las condiciones y tendencias del mercado, teniendo en cuenta el estado y ubicación del predio e inmueble a valuar.

3. CONSIDERACIONES PREVIAS:

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio. El valor del avalúo comercial se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

4. CREDENCIALES DEL (LOS) AVALUADOR(ES):

EDWIN MALAVER QUIJANO
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL79792867
Categoría Muebles e Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales, Maquinaria y Equipo. **Ver anexo Credenciales Avaluador(es).**

5. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (Escritura).

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que realizó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS

Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

6. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

4

El Avaluador declara que:

No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el Avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

7. VIGENCIA DEL AVALÚO:

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 este avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición. Según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. Normas expedidas por el Ministerio de Desarrollo Económico. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

8. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del Avaluador, sin el consentimiento escrito del mismo.

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

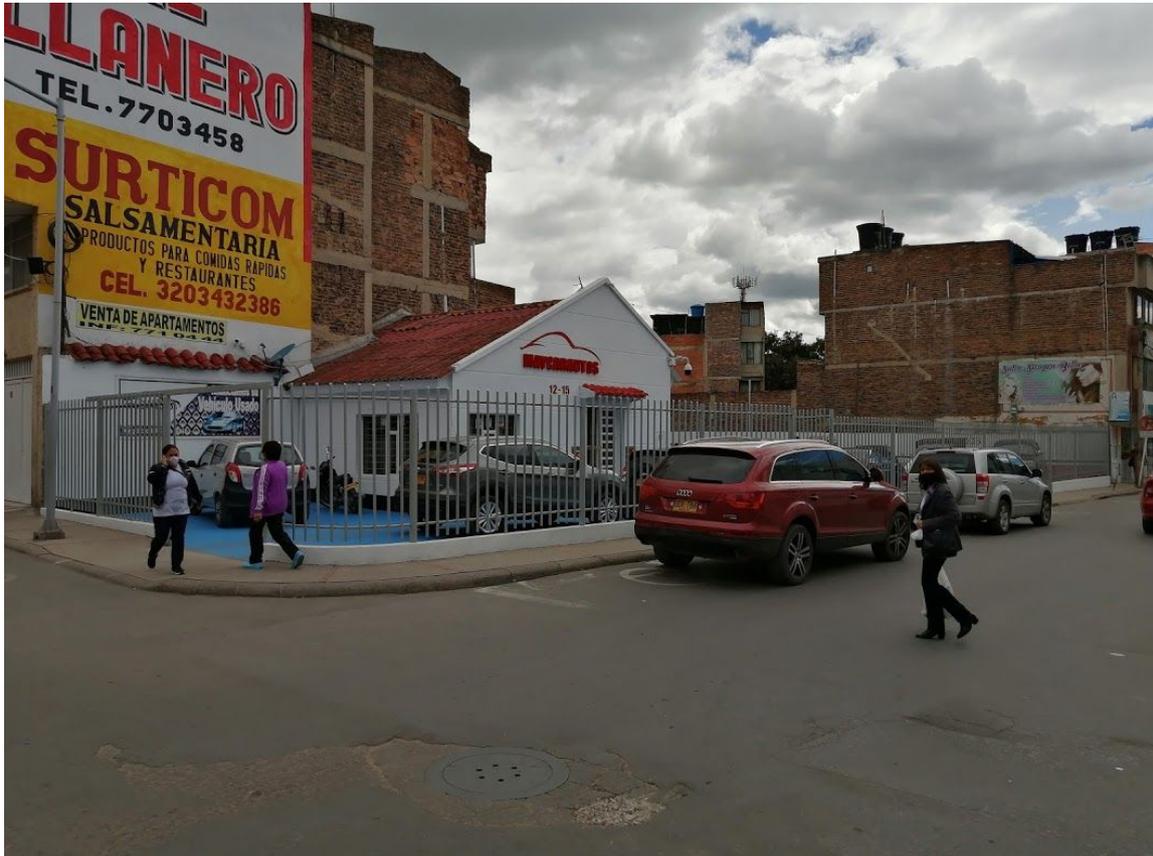
AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

II. MEMORIA DESCRIPTIVA



5

FUENTE: REGISTRO PROPIO

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| 1. Departamento: | BOYACÁ |
| 2. Municipio: | SOGAMOSO |
| 3. Barrio: | CENTRO |
| 4. Dirección: | CRA 12 # 9-67 CL 10 #12-13 / 17 / 27. |
| 5. Propietario: | ENRIQUE RINCÓN. |
| 6. Número Catastral: | 010101200006000 |
| 7. Matricula Inmobiliaria: | 095-66068 |
| 8. Fecha de Visita: | AGOSTO 13 DE 2020 |
| 9. Fecha de Informe: | AGOSTO 25 DE 2020 |
| 10. Atendidos por: | ENRIQUE RINCÓN |
| 11. Solicitante del avalúo: | ENRIQUE RINCÓN. |
| 12. Destino del avalúo: | JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO |
| 13. Avaluador: | EDWIN MALAVER QUIJANO |

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

III. LOCALIZACIÓN

La propiedad se encuentra localizada en el Barrio Centro del Municipio de Sogamoso del Departamento de Boyacá, en la dirección Carrera 12 # 9-67 Calle 10 # 12-13 / 17 / 27 sobre las coordenadas 5° 42' 57" N, 72° 56' 00" O y a una altitud promedio de 2.569 msnm (Fuente. Wikipedia).

6

PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:

- Carrera 12
- Calle 10
- Carrera 11
- Carrera 14
- Calle 9 (Avenida VIA BOGOTÁ – LLANO)

1. TRANSPORTE:

El sector cuenta con un servicio de transporte público excelente, ya que, desde el inmueble a menos de 2 cuadras a la redonda, sobre varias vías se encuentra el trazado de varias rutas de transporte público urbano e intermunicipal, las cuales, facilitan la conexión a toda la Provincia, tanto de bus, como microbús y taxis.

IV. ASPECTOS JURÍDICOS

ESTE AVALÚO NO ES UN ESTUDIO DE TÍTULOS NI DE TRADICIÓN.

V. TITULACIÓN Y TRADICIÓN

1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS:

- Escritura(s) u otro (s) documento(s) de adquisición: Si.
- Certificado(s) de Tradición y Libertad: Si.
- Recibo(s) del Impuesto Predial: Si.
- Licencia(s) de Construcción: Si.

2. DOCUMENTO(S) DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública No. 2286 del 16 de agosto de 2012.

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

NOTARÍA SEGUNDA DEL CIRCULO DE SOGAMOSO.

2. DATOS CATASTRALES:

- DIRECCIÓN CATASTRAL 2019: K 12 9-67 C 10 12-13
- AVALÚO CATASTRAL 2019: \$394'677.000,00
- VALOR IMPUESTO: \$2'427.264,00
- ÁREA DE TERRENOS: 573,00 m²
- ÁREA CONSTRUIDA: 51,00 m²

7

VI. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

El sector conocido oficialmente como Barrio Centro contempla el desarrollo de actividades de tipo Residencial por el sistema de autoconstrucción en general Comercial e Institucional. Se observa la existencia de comercio a pequeña escala tipo vecinal, y de gran escala representado en almacenes de cadena, los usos predominantes del sector son Residencial y Comercial. Es una zona con facilidad de acceso, Vías pavimentadas en buen estado. Los servicios Educativos más cercanos se prestan en instituciones Educativas cercanas al predio, tiene buen servicio de transporte público ya que está cerca de una de las vías principales de la ciudad, cuenta con servicios hospitalarios y financieros a cinco minutos.

1. LINDEROS DEL BARRIO:

NORTE: Con el Barrio San Martín y Los Alisos.

SUR: Con el Barrio La Castellana.

ORIENTE: Con El Barrio San Martín Centro.

OCCIDENTE: Con el Barrio Santa Inés y Santa Helena.

2. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR:

El terreno del sector cuenta con una topografía plana con una pendiente entre el 0% y el 3%.

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

FOTOGRAFÍA AÉREA: UBICACIÓN DEL PREDIO



8

FUENTE IGAC



FUENTE GOOGLE EARTH

🏠 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS

Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

3. TIPO DE EDIFICACIONES, ALTURA Y USOS PREDOMINANTES:

- Predominan las viviendas de uno a Seis pisos de altura, muy pocas de ellas con antejardín.
- En el sector encontramos algunas Edificaciones de Importancia de Tipo Comercial e Institucional, y en general Habitacional.
- En el sector y alrededores, se observan conjuntos y edificaciones de varias plantas constituidas en propiedad horizontal.

9

4. EDIFICACIONES Y SITIOS IMPORTANTES:

En el barrio se destacan:

- Comando de Policía de Sogamoso.
- Centro Urbano de Recreación Infantil (CURI).
- Hospital Regional San José Sogamoso.
- Oficina de Registro e Instrumentos Públicos.
- Almacén Metro.
- Almacén La Canasta.
- Almacén Éxito.

En sectores alrededores:

- Alcaldía Municipal.
- Clínica Julio Sandoval Medina.
- Parque de la Villa.
- Plaza Seis de Septiembre.

5. SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:

REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS:

Sí existen. Buen estado.

- Acueducto.
- Alcantarillado.
- Energía Eléctrica.

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS:

Sí existen. Buen estado.

- Alumbrado Público.
- Gas Natural.
- Teléfono.
- Recolección de Basuras.

10

6. AMUEBLAMIENTO URBANO Y SU ESTADO:

VÍAS: Las vías principales en doble carril y secundarias del barrio Centro, se encuentran en buen estado de conservación. Todas se encuentran pavimentadas.

- **ANDENES:** Si. Buen estado.
- **SARDINELES:** Si. Buen estado.
- **SEÑALIZACIÓN URBANA:** Si. Buen estado.
- **DEMARCACIÓN VIAL:** Si. Regular estado.
- **SISTEMA DE SEMAFORIZACIÓN:** Si. Buen estado.
- **ZONAS VERDES:** Si. Buen estado.
- **PARQUES Y ALAMEDAS** Si. Buen estado.
- **ASPECTO GENERAL DEL SECTOR:** Bueno.

VII. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

- **TIPO DE INMUEBLE:** Lote Construcción Comercial.
- **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Ocupado.
- **UBICACIÓN EN LA MANZANA:** Ubicación Medianera con Frente sobre la Carrera 12 y Calle 10, "vías pavimentadas".
- **TOPOGRAFÍA:** Plana y Estable.
- **FORMA:** El terreno cuenta con forma Poligonal (Irregular).

• LINDEROS DEL TERRENO:

Según medidas tomadas en el terreno y documentos:

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS

Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

POR EL NORTE: Con la Calle 10 en distancia de 34,00 ml.
POR EL ORIENTE: Con la Carrera 12 en distancia de 9,50 ml.
POR EL SUR: Con Cecilia Rincón en distancia de 15.00, 7.80, 5.00, 2.50, 5.00, 1.50, 2.00, 0.50 y 5.40 ml.
POR EL OCCIDENTE: Con de Wilson Pulido y Marcos Salamanca en distancia de 23,50 ml y encierra.
NOTA: **Linderos tomados de la Escritura 2286 del 16 de Agosto de 2012 – Notaria Segunda del Círculo de Sogamoso.**

11

• RELACIÓN FRENTE-FONDO:

El terreno cuenta con una Forma Geométrica Poligonal Irregular, por tal razón, no se puede establecer una relación Frente-Fondo (A:B).

• ÁREA DEL TERRENO:

ÁREA SEGÚN ESCRITURA:	572,57 m ²
ÁREA SEGÚN REGISTRO:	N.A.
ÁREA SEGÚN CATASTRO:	573,00 m ²
ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:	573,00 m²

VIII. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

1. ÁREA DE LA(S) EDIFICACIÓN(ES):

ÁREA CONSTRUIDA: 51,00 m².

2. NÚMERO DE NIVELES O PISOS:

El lote tiene parte de una construcción de un Piso de altura.

3. VETUSTEZ O EDAD:

La vivienda existente fue construida en el año 1950 aproximadamente, por lo tanto, tiene una vetustez o edad de Setenta (70) años.

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388"

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS

Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

de 1997". **CAPÍTULO I, Artículo 2, Parágrafo.** Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

12

4. REMODELACIONES O AMPLIACIONES:

La construcción existente en el lote registra una remodelación significativa en el año 2013 aproximadamente que incluye:

- Demolición de Cubierta en Teja de Barro
- Construcción de Cubierta en Teja Fibrocemento
- Construcción de Cerramiento con Estructura
- Construcción Placa Contrapiso
- Instalación de Acabados de Muros y Pisos

5. ESTADO DE TERMINACIÓN:

La construcción existente en el lote se encuentra completamente terminada, tiene acabados de muros, cielos rasos y pisos en todos los espacios.

6. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

La construcción se encuentra en buen estado de conservación. La construcción recibe mantenimiento adecuado y permanente. Se le asigna una calificación de 2,5 según la Escala de Fitto y Corvini.

7. DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS INTERNOS DEL INMUEBLE:

Construcción completamente terminada, en etapa de obra blanca, con uso comercial, de una planta, con un área de parqueadero, la cual consta de los siguientes espacios:

PLANTA PRIMER PISO

- Parqueadero: con una parte del Piso en Placa de Contrapiso a la vista con acabado en pintura en vinilo tipo exteriores y un área mayor con una capa suelta de acabado en gravilla. Muros de Cerramiento en

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS

Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

Mampostería confinada con Estructura en Hormigón Armado, con acabado en Pañete y Pintura Tipo Koraza. Cerramiento sobre la fachada de la Carrera 12 y Calle 10 con Tubería Metálica Aguas Negras de 1 ½" con Parales en Tubería de 3", acabados con Pintura al duco en esmalte.

- Área de Recepción: con Piso en Porcelanato y Muros con Pañete, Estuco y Pintura en Vinilo, Cielo Raso en Dry Wall con Aparatos Eléctricos empotrados.
- Oficina Gerencia: con Piso en Porcelanato y Muros con Pañete, Estuco y Pintura en Vinilo, Cielo Raso en Dry Wall con Aparatos Eléctricos empotrados.
- Baño Principal: con Pisos en Cerámica y Muros Enchapados en Cerámica piso techo. Aparatos Sanitarios completos. Puerta entamborada en Madera.
- Área de Archivo: con Piso en Porcelanato y Muros con Pañete, Estuco y Pintura en Vinilo, Cielo Raso en Dry Wall con Aparatos Eléctricos empotrados.
- Hall: con Piso en Porcelanato y Muros con Pañete, Estuco y Pintura en Vinilo, Cielo Raso en Dry Wall con Aparatos Eléctricos empotrados.
- Bodega Externa: con Piso en Tablón de Gres y Muros con Pañete y Pintura en Vinilo, sin Cielo Raso. Cubierta en Teja de Fibrocemento.

El Sistema Estructural que tiene toda la edificación está construido en Muros de Carga en Adobe y Divisorios en Mampostería, su acabado de piso está como se describió en las zonas habitables, y los muros de las áreas húmedas del baño tienen enchapes de muros, las demás tienen pañete, estuco y pintura terminados. El baño tiene aparatos sanitarios completos. La fachada principal tiene Acabado en pañete con pintura en vinilo tipo exteriores.

El total de espacios en la Vivienda es:

- Una (1) Recepción.
- Una (1) Oficina.
- Una (1) Baño.
- Un (1) Área Archivo.
- Una (1) Bodega.
- Un (1) Parqueadero Múltiple.

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijanoe@gmail.com



EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

8. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES:

- FACHADA: Pañete con Pintura Exteriores.
- CIMENTACIÓN: Concreto Ciclópeo.
- ESTRUCTURA: Muros de Carga en Adobe.
- MUROS: Divisorios Mampostería Ladrillo Tolete Común.
- ENTREPISOS: N.A.
- CUBIERTA GRAL: Teja en Fibrocemento Acabado Tipo Española.

14

9. CARACTERÍSTICAS Y TERMINADOS DEL INMUEBLE:

PISOS:	Placa de Contrapiso en Concreto Pobre y Acabados Porcelanato y Cerámica.
MUROS:	Acabado en Pañete y Pintura en Vinilo.
CIELO RASOS:	Dry Wall con Pintura en Vinilo.
PUERTAS:	Exteriores / Interiores: Lámina / Madera.
VENTANAS:	Externas Lámina Cold Rolled Cal. 18.
BAÑOS:	Muros (1) y pisos enchapados con tableta en cerámica. Aparatos Sanitarios completos.
ILUMINACIÓN:	Natural a través de Fachada e Interna a través de Patio.
VENTILACIÓN:	Natural a través de Fachada e Interna a través de Patio.
ACABADOS:	En términos generales, en buen estado.

10. SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO

Servicios públicos que están disponibles en el sector para el bien inmueble objeto de avalúo. El inmueble en estudio aún no tiene conexiones a ninguno de los servicios públicos descritos.

- AGUA: Si (Una matrícula)
- LUZ: Si (Dos matrículas)
- ALCANTARILLADO: Si.
- GAS: No.

11. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL PREDIO:

Al predio se le asignó el estrato Tres (3 Comercial) mediante el Decreto 007 del 2004 y es el vigente a la fecha.

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS

Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, y comercial para el pago de servicios públicos, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

15

12. ESTADO GENERAL DEL INMUEBLE

La Construcción existente en el Lote se encuentra en buen estado de conservación.

IX. ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE

1. COMERCIABILIDAD:

Debido a las características del inmueble, su condición de predio esquinero, con frente sobre dos vías y a las circunstancias económicas actuales, este predio puede ser fácil de comercializar por su excelente ubicación.

2. RENTABILIDAD ACTUAL:

El inmueble a avaluar, por tratarse de un inmueble de tipo comercial, genera la renta correspondiente a su actividad comercial.

3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Su precio se deberá incrementar mínimo según el IPC. La perspectiva de valoración tiene una tendencia regular, debido al desarrollo económico del sector.

4. ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:

En este caso de estudio, no se han tenido en cuenta casos de estudio de avalúos practicados en el sector ni sectores aledaños u homogéneos.

5. FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:

El sector del barrio Centro, muestra un desarrollo económico estable con tendencias al alza, ya que, es la zona comercial más importante de la ciudad, en el sector se encontraron proyectos de construcción de vivienda para constituir en propiedad horizontal, Se observa la existencia de comercio a pequeña escala tipo vecinal, y de gran escala representado en almacenes de

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador



• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

cadena, los usos predominantes del sector son Residencial y Comercial. Es una zona con facilidad de acceso, Vías pavimentadas en buen estado. Los servicios Educativos más cercanos se prestan en instituciones Educativas cercanas al predio, tiene buen servicio de transporte público ya que está cerca de una de las vías principales de la ciudad, cuenta con servicios hospitalarios y financieros a cinco minutos.

16

X. INVESTIGACIÓN DEL MERCADO

Se buscaron ofertas o transacciones de predios en el sector Centro y barrios aledaños, con características similares tanto físicas como económicas al predio que estamos evaluando; estas fueron analizadas con el objetivo de llegar a la estimación del valor comercial del predio.

No se encontraron ofertas en venta ni transacciones suficientes ubicadas en el Barrio Centro. Las pocas ofertas encontradas no son comparables con el inmueble a evaluar.

XI. MÉTODO(S) VALUATORIO(S) UTILIZADOS

1. MARCO LEGAL DEL AVALÚO

REGLAMENTACIÓN VALUATORIA
Este informe está ceñido a los criterios técnicos establecidos en el Decreto 1420 de 1998 y a los criterios técnicos de las Normas técnicas sectoriales de valuación y guías técnicas sectoriales de valuación, que están articulados conforme los contenidos de las Normas IVSC 2000, Normas Internacionales de Valoración - IVS 1, Normas Internacionales de Valoración - IVS 2.
DECRETO 1420 DE 1998 ³ .
<p>El decreto 1420 de 1998, Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos. Establece los procedimientos, parámetros y criterios para realizar los avalúos para efectos administrativos requeridos con fundamento en el desarrollo de las actividades determinadas en la Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997. Metodologías definidas y reglamentadas en la Resolución I.G.A.C. N° 0620 de 2008.</p> <p>Sobre la aplicación de metodologías valuatorias, la norma dispone:</p> <p>Artículo 25º.- "Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente Decreto."</p> <p>Artículo 26º.- Cuando las condiciones del inmueble objeto del análisis permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el evaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.</p>

³ Las metodologías Valuatorias establecidas en el decreto 1420 de 2008 fueron reglamentadas en la Resolución I.G.A.C. N° 0620 del 23 de septiembre de 2008³ y están definidas en los artículos 1, 2, 3 y 4.





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador



• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

RESOLUCIÓN I.G.A.C. N° 0620 DE 2008⁴	
<p>La resolución Igac 620 de 2008 (Septiembre 23) Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Define:</p> <p>Artículo 3º. 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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:</p> $Vc = \{Ct - D\} + Vt$ <p>En donde:</p> <p>Vc = Valor comercial Ct = Costo total de la construcción D = Depreciación Vt = Valor del terreno.</p> <p>Parágrafo. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).</p>	

ASPECTO ECONÓMICO

ELEMENTOS GENERADORES DE VALOR			
BUEN TRANSPORTE Y BUENAS VÍAS	x	UBICACIÓN	x
AUGE ECONÓMICO, MEJORAMIENTO DEL SECTOR	x	EFFECTO COMUNICANTE DEL VALOR DEL SUELO	
EFFECTO DE TENSIÓN VIAL ENTRE FOCOS			
METODOLOGÍA VALUATORIA UTILIZADA			
MÉTODO COMPARATIVO	TÉCNICA RESIDUAL	MÉTODO DE RENTA	MÉTODO DE REPOSICIÓN x

El presente Avalúo se ha practicado mediante el uso del método residual para establecer el valor del lote.

Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:

- Tierra, propiedad y bienes.
- Mayor y mejor uso.
- Principio de sustitución.
- Precio, costo, mercado y valor.
- Valor de mercado.
- Enfoques o métodos de valuación.
- Utilidad.
- Objetividad.
- Certeza de fuentes.
- Transparencia.
- Integridad y suficiencia.
- Independencia.
- Profesionalidad.

⁴ Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.



EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador



• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial
C_t = Costo total de la construcción
D = Depreciación
V_t = Valor del terreno.

Parágrafo. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Justificación del método: Este método es utilizado para este avalúo debido a que, se busca establecer el valor de las mejoras realizadas al inmueble objeto de este estudio, y teniendo en cuenta la Resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la cual, estipula que cuando no se puede realizar un estudio de mercadeo, se debe aplicar la metodología de Reposición a Nuevo, por lo tanto, dicha metodología sirve en este caso para analizar y determinar el valor comercial de las mejoras realizadas al inmueble existente, al valor de construcción a la fecha de realización de este estudio y depreciarlas usando los valores establecidos en la tabla de depreciación de Fitto y Corvini.





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS

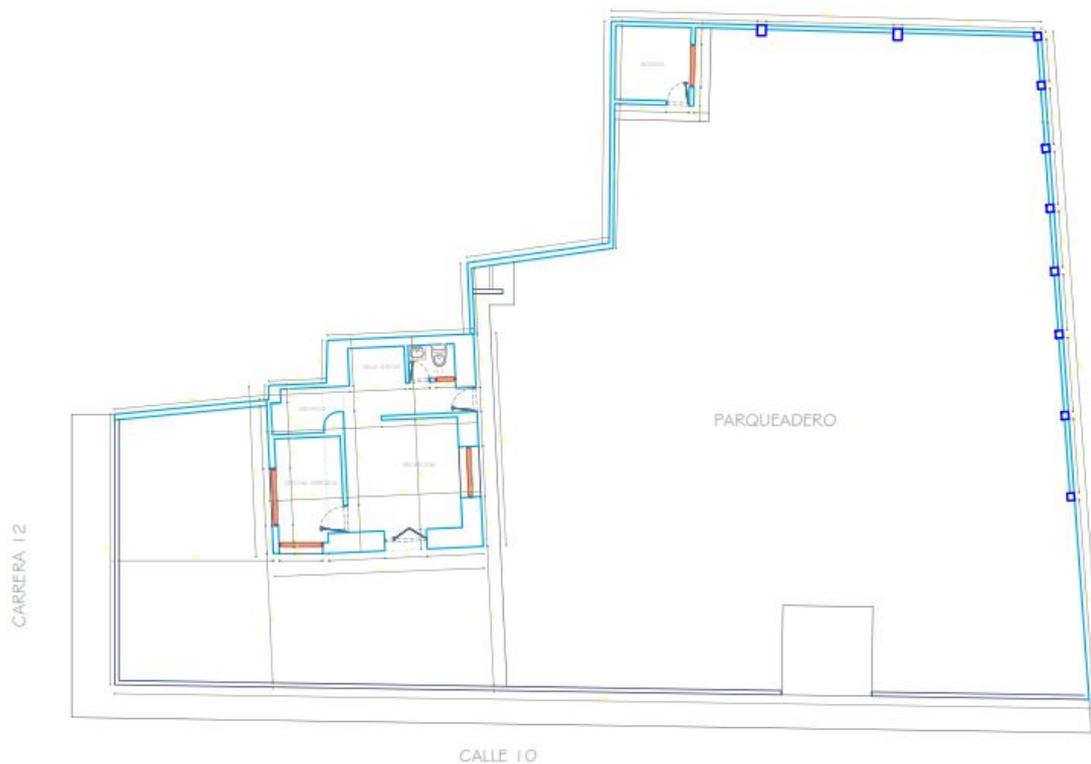
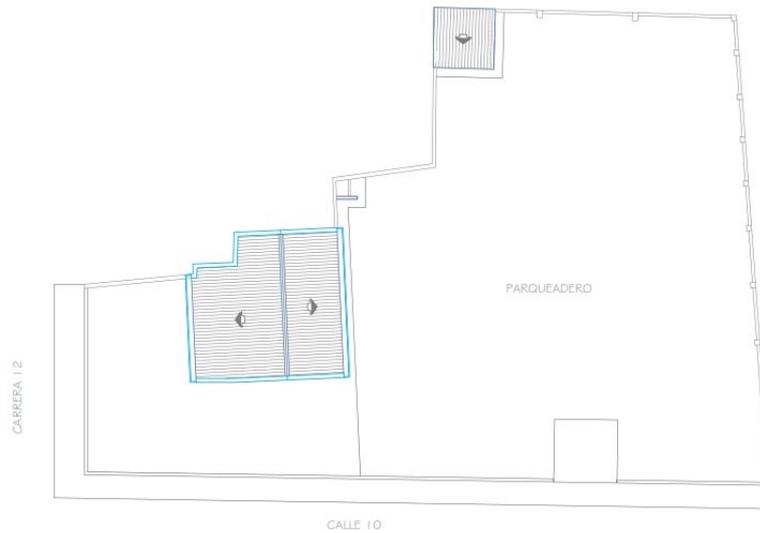


Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

PLANOS DE LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO INMUEBLE

19



🏠 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijano@gmail.com





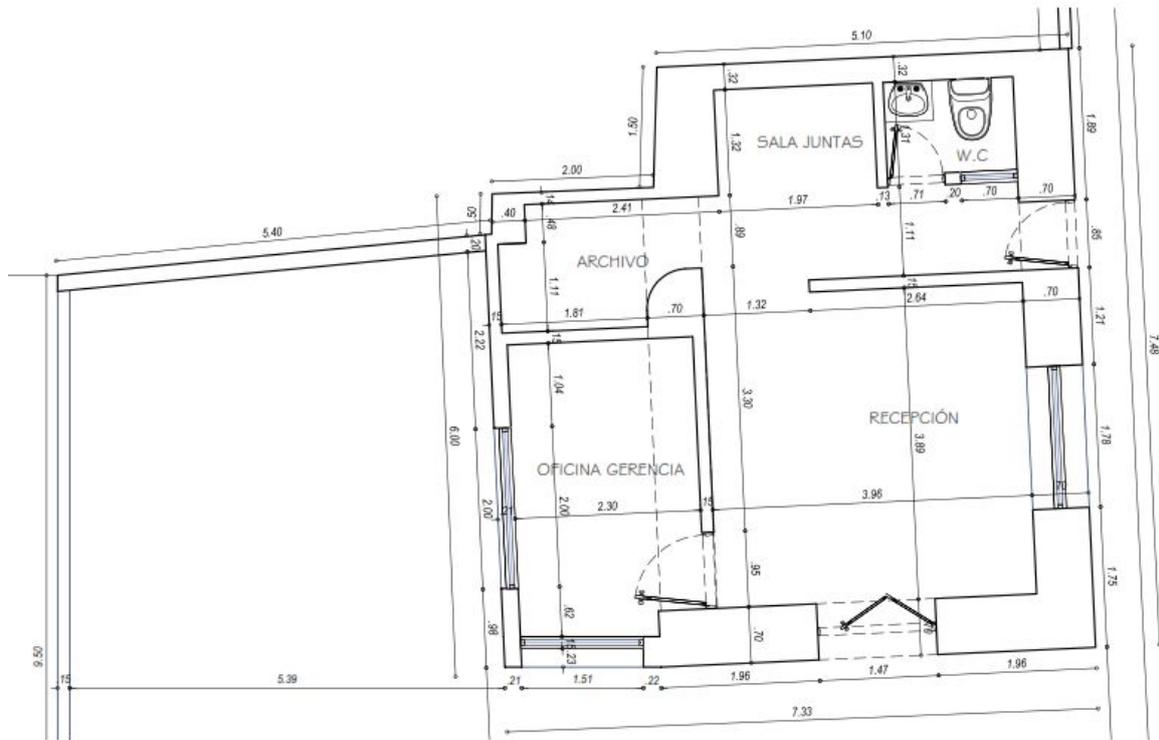
EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS

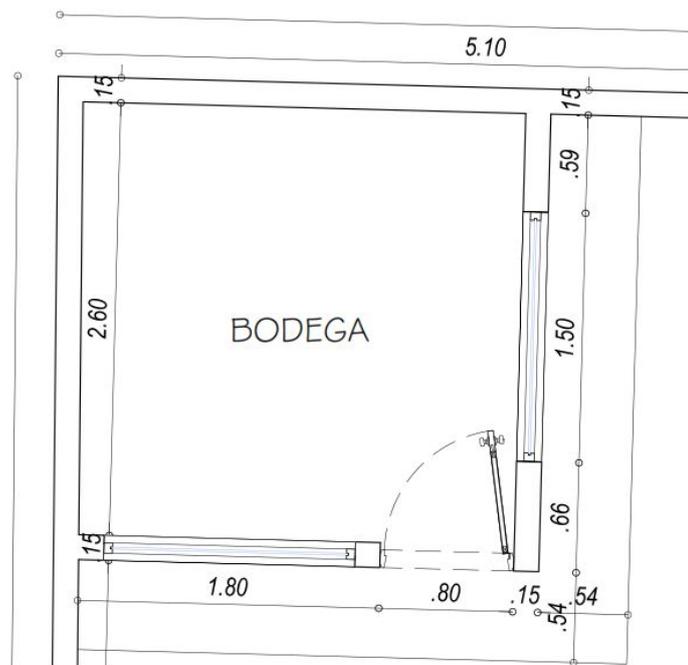


Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL



20



🏠 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

XII. MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)

21

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		1. PRELIMINARES					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
1.1	DEMOLICION CIELO RASO ESTERILLA ADOBE INC RETIRO						
	CONSTRUCCION DEMOLIDADA	5,00	3,00		1,00	15,00	M2
	CONSTRUCCION REMODELADA	7,48	5,10		1,00	38,15	M2
		6,00	2,10		1,00	12,60	M2
	TOTAL POR ITEM					65,75	M2

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		1. PRELIMINARES					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
1.2	DEMOLICION EDIFICACIÓN EXISTENTE ADOBE INC RETIRO						
	MUROS C. D.	3,60	4,00		2,00	26,80	M2
		3,00	3,00		2,00	18,00	M2
	MUROS C. R. PTA LAT COST OCC		0,85	2,20	1,00	1,87	M2
	FACHADA NORTE		1,47	2,50	1,00	3,68	M2
			1,94	3,50	1,00	6,79	M2
	FACHADA ORIENTAL		4,60	3,50	1,00	16,10	M2
	FACHADA SUR		2,90	3,50	1,00	10,15	M2
	MURO DIVISORIO		4,50	3,50	1,00	15,75	M2
	TOTAL POR ITEM					99,14	M2

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		1. PRELIMINARES					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
1.3	DESMONTE CUBIERTA TEJA DE BARRO INCLUYE RETIRO						
	CONSTRUCCION DEMOLIDADA	5,00	3,00		1,00	15,00	M2
	CONSTRUCCION REMODELADA	7,48	4,50		1,00	33,66	M2
		7,48	2,65		1,00	19,82	M2
	(INCLUYE VOLADIZOS 0,60)	6,00	3,55		1,00	21,30	M2
	TOTAL POR ITEM					89,78	M2

22

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		1. PRELIMINARES					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
1.4	DESMONTE ESTRUCTURA MADERA TEJA DE BARRO INCLUYE RETIRO						
	CONSTRUCCION DEMOLIDADA	5,00	3,00		1,00	15,00	M2
	CONSTRUCCION REMODELADA	7,48	4,50		1,00	33,66	M2
		7,48	2,65		1,00	19,82	M2
	(INCLUYE VOLADIZOS 0,60)	6,00	3,55		1,00	21,30	M2
	TOTAL POR ITEM					89,78	M2

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		1. PRELIMINARES					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
1.5	DESMONTE MALLA ESLABONADA H: 2,00 M INCLUYE RETIRO						
	CERRAMIENTO ANTIGUO	20,15			1,00	20,15	ML
	TOTAL POR ITEM					20,15	ML

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		1. PRELIMINARES					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
1.6	DESMONTE MARCOS PUERTAS Y VENTANAS INC RETIRO						
	C. D. PUERTAS		1,00	2,00	1,00	2,00	M2
	VENTANAS		1,50	1,20	2,00	3,60	M2
	C. R. PUERTAS		1,00	2,00	2,00	4,00	M2
	VENTANAS		1,50	1,20	2,00	3,60	M2
	TOTAL POR ITEM					13,20	M2

23

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		1. PRELIMINARES					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
1.7	DESMONTE VIDRIO VENTANAS INC RETIRO						
	C. D. VENTANAS		1,50	1,20	2,00	3,60	M2
	C. R. VENTANAS		1,50	1,20	2,00	3,60	M2
	TOTAL POR ITEM					7,20	M2

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		1. PRELIMINARES					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
1.8	LOCALIZACION Y REPLANTEO OBRA ARQUITECTONICA						
	C. R. REPLANTEO	7,33	7,48		1,00	54,83	M2
	TOTAL POR ITEM					54,83	M2

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		2. CIMENTACION Y DESAGÜES					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
2.1	CAJA DE INSPECCION 60 X 60 INCLUYE TAPA CONCRETO						
	CAJA C. R.		1,00		2,00	2,00	UN
TOTAL POR ITEM						2,00	UN

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		2. CIMENTACION Y DESAGÜES					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
2.2	CONCRETO CICLOPEO 14 Mpa 2000 PSI 60% RAJON						
	COSTADO NORTE	34,00	0,40	0,40	1,00	5,44	M3
	COSTADO ORIENTE	9,50	0,40	0,40	1,00	1,52	M3
	COSTADO SUR	2,31	0,40	0,40	1,00	0,37	M3
		5,00	0,40	0,40	1,00	0,80	M3
		7,80	0,40	0,40	1,00	1,25	M3
		15,00	0,40	0,40	1,00	2,40	M3
		16,48	0,40	0,40	1,00	2,64	M3
	BODEGA	2,75	0,40	0,40	1,00	0,44	M3
		2,75	0,40	0,40	1,00	0,44	M3
TOTAL POR ITEM						15,29	M3





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		2. CIMENTACION Y DESAGÜES					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
2.3	CONCRETO VIGA AMARRE SEC RECTANG 21 Mpa 3000 PSI						
	COSTADO NORTE	34,00	0,20	0,25	1,00	1,70	M3
	COSTADO ORIENTE	9,50	0,20	0,25	1,00	0,48	M3
	COSTADO SUR	2,31	0,20	0,25	1,00	0,12	M3
		5,00	0,20	0,25	1,00	0,25	M3
		7,80	0,20	0,25	1,00	0,39	M3
		15,00	0,20	0,25	1,00	0,75	M3
		16,48	0,20	0,25	1,00	0,82	M3
	BODEGA	2,75	0,20	0,25	1,00	0,14	M3
		2,75	0,20	0,25	1,00	0,14	M3
	TOTAL POR ITEM					4,78	M3

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		2. CIMENTACION Y DESAGÜES					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
2.4	EXCAVACION MANUAL EN MATERIAL COMUN INC RETIRO						
	COSTADO NORTE	34,00	0,40	0,65	1,00	8,84	M3
	COSTADO ORIENTE	9,50	0,40	0,65	1,00	2,47	M3
	COSTADO SUR	2,31	0,40	0,65	1,00	0,60	M3
		5,00	0,40	0,65	1,00	1,30	M3
		7,80	0,40	0,65	1,00	2,03	M3
		15,00	0,40	0,65	1,00	3,90	M3
		16,48	0,40	0,65	1,00	4,28	M3
	BODEGA	2,75	0,40	0,65	1,00	0,72	M3
		2,75	0,40	0,65	1,00	0,72	M3
	TUBERIAS SANITARIAS	60,00	0,20	0,50	1,00	6,00	M3
	CAJAS INSPECCION	0,60	0,60	0,60	2,00	0,43	M3
	TOTAL POR ITEM					31,29	M3





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

MEMORIAS DE CALCULO

CAPITULO		2. CIMENTACION Y DESAGÜES					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
2.5	PEDESTAL EN CONCRETO REFORZADO 21 Mpa 3000 PSI						
	SOPORTE PARA LES CERRAM	0,20	0,20	0,40	16,00	0,26	M3
	TOTAL POR ITEM					0,26	M3

26

MEMORIAS DE CALCULO

CAPITULO		2. CIMENTACION Y DESAGÜES					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
2.6	RELLENO BASE GRANULAR COMPACTADO CILINDRO						
	AREA PARQUEADERO 1	24,71	16,00	0,15	1,00	59,30	M3
	AREA PARQUEADERO 2	16,56	4,47	0,15	1,00	11,10	M3
	AREA PARQUEADERO 3	7,33	6,05	0,15	1,00	6,65	M3
	AREA PARQUEADERO 4	10,96	7,10	0,15	1,00	11,67	M3
	TOTAL POR ITEM					88,73	M3

MEMORIAS DE CALCULO

CAPITULO		2. CIMENTACION Y DESAGÜES					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
2.7	SUMINISTRO E INSTALACION TUBERIA PVC SANITARIA D 4"						
	RED PRINCIPAL		16,00		1,00	16,00	ML
	TOTAL POR ITEM					16,00	ML

🏠 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 310 2144990 - 300 3258860

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

MEMORIAS DE CALCULO

CAPITULO		2. CIMENTACION Y DESAGÜES					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
2.8	SUMINISTRO E INSTALACION TUBERIA PVC SANITARIA D 3"						
	RED AG. LLUVIAS PARQUEAD		12,50		1,00	12,50	ML
			15,50		1,00	15,50	ML
	TOTAL POR ITEM					28,00	ML

27

MEMORIAS DE CALCULO

CAPITULO		2. CIMENTACION Y DESAGÜES					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
2.9	SUMINISTRO E INSTALACION TUBERIA PVC SANITARIA D 2"						
	RED BAÑO		2,00		1,00	2,00	ML
	RED LAVADERO		4,00		1,00	4,00	ML
	TOTAL POR ITEM					6,00	ML

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

MEMORIAS DE CALCULO

CAPITULO		2. CIMENTACION Y DESAGÜES					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	# ELEM	PESO	MED TOTAL	UNIDAD
2.10	SUMINISTRO E INSTALACION ACERO 60000 420 Mpa						
	COLUMNAS 3,00 M	4,00	4,00	3,00	0,996	47,81	KG
	COLUMNAS 2,50 M	3,50	4,00	7,00	0,996	97,61	KG
	VIGA COST NORTE	34,10	4,00	1,00	0,996	135,85	KG
	VIGA COST ORIENTE	9,60	4,00	1,00	0,996	38,25	KG
	VIGA COST SUR	2,41	4,00	1,00	0,996	9,60	KG
		5,10	4,00	1,00	0,996	20,32	KG
		7,90	4,00	1,00	0,996	31,47	KG
		15,10	4,00	1,00	0,996	60,16	KG
	VIGA COST OCCIDENTE	16,58	4,00	1,00	0,996	66,05	KG
	BODEGA	2,85	4,00	1,00	0,996	11,35	KG
		2,85	4,00	1,00	0,996	11,35	KG
	TOTAL POR ITEM					529,83	KG

28

MEMORIAS DE CALCULO

CAPITULO		2. CIMENTACION Y DESAGÜES					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	# ELEM	PESO	MED TOTAL	UNIDAD
2.11	SUMINISTRO E INSTALACION ACERO 37000 240 Mpa						
	ESTRIBOS COLUMNAS	1,00	37,50	10,00	0,559	209,63	KG
	PEDESTALES	1,50	4,00	16,00	0,559	53,66	KG
	ESTRIBOS PEDESTALES	0,50	3,00	16,00	0,559	13,42	KG
	ESTRIBOS VIGAS	1,10	481,45	1,00	0,559	296,04	KG
	TOTAL POR ITEM					572,75	KG

🏠 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 310 2144990 - 300 3258860

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		3. ESTRUCTURA					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
3.1	COLUMNAS EN CONCRETO 21 Mpa 3000 PSI H MENOR 3 M						
	LINDERO SUR	0,30	0,30	3,00	3,00	0,81	M3
	LINDERO OCCIDENTAL	0,26	0,26	2,50	7,00	1,18	M3
	PEDESTALES	0,08	0,08	0,50	16,00	0,05	M3
	TOTAL POR ITEM					2,04	M3

29

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		3. ESTRUCTURAS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	# ELEM	PESO	MED TOTAL	UNIDAD
3.2	REFUERZO CON MALLA ELECTROSOLDADA Q84						
	CONSTRUCCION	6,46	3,95	1,35	1,00	34,45	KG
		5,25	2,30	1,35	1,00	16,30	KG
	BODEGA	2,60	2,60	1,35	1,00	9,13	KG
	AREA PARQUEADERO 3	7,33	6,05	1,35	1,00	59,87	KG
	AREA PARQUEADERO 4	10,96	7,10	1,35	1,00	105,05	KG
	TOTAL POR ITEM					224,79	KG

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		4. MAMPOSTERIA					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
4.1	DINTELES EN CONCRETO 17,5 Mpa 2500 PSI						
	PUERTA BAÑO		1,00		1,00	1,00	ML
	PUERTA OFICINA		1,20		1,00	1,20	ML
	VENTANA ORIENTAL		2,40		1,00	2,40	ML
	VENTANA NORTE		3,00		1,00	3,00	ML
	TOTAL POR ITEM					7,60	ML

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

MEMORIAS DE CALCULO

CAPITULO		4. MAMPOSTERIA					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
4.2	MURO EN LADRILLO TOLETE COMÚN E 0,15 M						
	FACHADA NORTE	1,72		3,50	1,00	4,21	M2
	FACHADA ORIENTAL	5,20		3,50	1,00	15,73	M2
	MURO ENTRADA OFICINA	3,45		2,30	1,00	6,00	M2
	MURO DIVIS OFICINA ARCHIVO	1,81		2,30	1,00	2,25	M2
	MURO DIVISORIO RECEPCION	2,64		2,30	1,00	6,05	M2
	MURO LATERAL BAÑO	1,31		2,50	1,00	3,26	M2
	MURO FRONTAL BAÑO	1,61		2,50	1,00	2,25	M2
	BODEGA LATERAL	2,75		2,30	1,00	4,38	M2
	BODEGA FRONTAL	2,60		2,30	1,00	2,44	M2
	CERRAMIENTO REJA ANTEP	31,70		0,30	1,00	9,47	M2
	CERRAMIENTO COST SUR	23,78		3,00	1,00	69,15	M2
	CERRAMIENTO COST OCC	14,41		2,50	1,00	34,13	M2
	TOTAL POR ITEM					159,31	M2

30

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		5. PAÑETES					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
5.1	PAÑETE LISO MUROS 1:4 INC FILOS Y DILATACIONES						
	RECEPCION	3,96		2,50	2,00	12,83	M2
		3,89		2,50	2,00	14,02	M2
	VANO PTA PPAL	6,47		0,70	1,00	4,53	M2
	VANO ACCESO ARCHIVO BAÑO	5,00		0,15	1,00	0,75	M2
	OFICINA GERENCIA	3,66		2,50	2,00	13,56	M2
		2,30		2,50	2,00	9,57	M2
	VANO PUERTA ACCESO	5,55		0,15	1,00	0,83	M2
	VANO VENTANA	6,56		0,15	1,00	0,98	M2
	ARCHIVO	1,81		2,50	2,00	7,00	M2
		1,59		2,50	2,00	7,95	M2
	VANO PUERTA ACCESO	5,49		0,70	1,00	3,84	M2
	SALA JUNTAS	1,97		2,50	1,00	4,93	M2
		1,32		2,50	2,00	6,60	M2
	BAÑO	1,16		2,50	2,00	5,80	M2
		1,61		2,50	2,00	6,08	M2
	HALL	3,34		2,50	2,00	13,13	M2
	FACHADA ORIENTAL	5,20		2,50	1,00	10,44	M2
	FACHADA NORTE	7,33		5,00	1,00	28,34	M2
	FACHADA OCCIDENTAL	7,48		3,00	1,00	17,07	M2
	BODEGA	2,60		2,30	2,00	10,16	M2
		2,60		2,30	2,00	10,44	M2
	CERRAMIENTO COSTADO SUR	30,78		3,00	1,00	92,34	M2
	CERRAMIENTO COSTADO OCC	18,20		2,50	1,00	45,50	M2
	CERRAMIENTO C NORTE Y ORI	31,70		0,75	1,00	23,78	M2
	TOTAL POR ITEM					350,46	M2

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		6. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
6.1	CONEXIÓN TANQUE ELEVADO INC ACCESORIOS						
	TANQUE ELEVADO		1,00		1,00	1,00	UN
	TOTAL POR ITEM					1,00	UN



EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

32

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		6. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
6.2	PUNTO AGUA FRIA PVC 1/2"						
	LAVAMANOS		1,00		1,00	1,00	UN
	SANITARIO		1,00		1,00	1,00	UN
	LAVADERO		1,00		1,00	1,00	UN
TOTAL POR ITEM						3,00	UN

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		6. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
6.3	RED SUMINISTRO PVC 3/4" RDE 11						
	BAÑO		8,00		1,00	8,00	ML
TOTAL POR ITEM						8,00	ML

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		6. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
6.4	RED SUMINISTRO PVC 1/2" RDE 9						
	BAÑO		6,00		1,00	6,00	ML
TOTAL POR ITEM						6,00	ML

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		6. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
6.5	SUMINISTRO E INSTALACION CHEQUE 1/2"						
	RESERVA		1,00		2,00	2,00	UN
	TOTAL POR ITEM					2,00	UN

33

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		6. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
6.6	SUMINISTRO E INSTALACION ACOMETIDA						
	ACOMETIDA		1,00		1,00	1,00	UN
	TOTAL POR ITEM					1,00	UN

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		6. INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
6.7	SUMINISTRO E INSTALACION TANQUE ELEVADO						
	RESERVA		1,00		1,00	1,00	UN
	TOTAL POR ITEM					1,00	UN

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		7. INSTALACIONES ELECTRICAS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
7.1	SUBCONTRATO ELECTRICO RETIE						
	SUBCONTRATO ELECTRICO RETIE		1,00		1,00	1,00	GL
	TOTAL POR ITEM					1,00	GL

🏠 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 310 2144990 - 300 3258860

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

MEMORIAS DE CALCULO

CAPITULO		8. PINTURAS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
8.1	PINTURA EN VINILO SOBRE MURO 3 MANOS						
	RECEPCION	3,96		2,50	2,00	12,83	M2
		3,89		2,50	2,00	14,02	M2
	VANO PTA PPAL	6,47		0,70	1,00	4,53	M2
	VANO ACCESO ARCHIVO BAÑO	5,00		0,15	1,00	0,75	M2
	OFICINA GERENCIA	3,66		2,50	2,00	13,56	M2
		2,30		2,50	2,00	9,57	M2
	VANO PUERTA ACCESO	5,55		0,15	1,00	0,83	M2
	VANO VENTANA	6,56		0,15	1,00	0,98	M2
	ARCHIVO	1,81		2,50	2,00	7,00	M2
		1,59		2,50	2,00	7,95	M2
	VANO PUERTA ACCESO	5,49		0,70	1,00	3,84	M2
	SALA JUNTAS	1,97		2,50	1,00	4,93	M2
		1,32		2,50	2,00	6,60	M2
	BAÑO	1,16		2,50	2,00	5,80	M2
		1,61		2,50	2,00	6,08	M2
	HALL	3,34		2,50	2,00	13,13	M2
	TOTAL POR ITEM					112,40	M2

34

🏠 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

☎ 310 2144990 - 300 3258860

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

35

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		8. PINTURAS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
8.2	PINTURA FACHADA EN VINILO PARA EXTERIORES						
	FACHADA ORIENTAL	5,20		2,50	1,00	10,44	M2
	FACHADA NORTE	7,33		5,00	1,00	28,34	M2
	FACHADA OCCIDENTAL	7,48		3,00	1,00	17,07	M2
	BODEGA	2,60		2,30	2,00	10,16	M2
		2,60		2,30	2,00	10,44	M2
	CERRAMIENTO COSTADO SUR	30,78		3,00	1,00	92,34	M2
	CERRAMIENTO COSTADO OCC	18,20		2,50	1,00	45,50	M2
	CERRAMIENTO C NORTE Y ORI	31,70		0,75	1,00	23,78	M2
	TOTAL POR ITEM					238,06	M2

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		3. ESTRUCTURAS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	# ELEM	PESO	MED TOTAL	UNIDAD
3.2	REFUERZO CON MALLA ELECTROSOLDADA Q84						
	CONSTRUCCION	6,46	3,95	1,35	1,00	34,45	KG
		5,25	2,30	1,35	1,00	16,30	KG
	BODEGA	2,60	2,60	1,35	1,00	9,13	KG
	AREA PARQUEADERO 3	7,33	6,05	1,35	1,00	59,87	KG
	AREA PARQUEADERO 4	10,96	7,10	1,35	1,00	105,05	KG
	TOTAL POR ITEM					224,79	KG

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		8. PINTURAS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
8.3	PINTURA EN VINILO EXTERIORES SOBRE PLACA CONCRETO						
	AREA PARQUEADERO 3	7,33	6,05		1,00	44,35	M2
	AREA PARQUEADERO 4	10,96	7,10		1,00	77,82	M2
	ANDEN CONSTRUCCIÓN	13,41	0,60		1,00	8,05	M2
	TOTAL POR ITEM					130,21	M2

🏠 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 310 2144990 - 300 3258860

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

36

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		9. ENCHAPES					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
9.1 SUMINISTRO E INSTALACION ENCHAPE EN CERÁMICA							
	BAÑO	1,16		2,50	2,00	5,80	M2
		1,61		2,50	2,00	6,08	M2
TOTAL POR ITEM						11,88	M2

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		9. ENCHAPES					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
9.2 SUMINISTRO E INSTALACION JUEGO INCRUSTACIONES							
	BAÑO		1,00		1,00	1,00	UN
TOTAL POR ITEM						1,00	UN

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		10. PISOS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
10.1 ALISTADO DE PISO E: 0,04 M MORTERO 1:5							
	CONSTRUCCION	6,46	3,95		1,00	25,52	M2
		5,25	2,30		1,00	12,08	M2
	BODEGA	2,60	2,60		1,00	6,76	M2
TOTAL POR ITEM						44,35	M2

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

37

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		10. PISOS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
10.2	BASE EN MATERIAL DE AFIRMADO COMPACTADO						
	CONSTRUCCION	6,46	3,95	0,15	1,00	3,83	M3
		5,25	2,30	0,15	1,00	1,81	M3
	BODEGA	2,60	2,60	0,15	1,00	1,01	M3
	TOTAL POR ITEM					6,65	M3

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		10. PISOS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
10.3	SUMINISTRO E INSTALACION PISO EN PORCELANATO INC GUARDAESCOBAS						
	RECEPCIÓN	4,12	4,05		1,00	16,69	M2
	BOCAPUERTA	1,32	0,15		1,00	0,20	M2
	ARCHIVO	2,67	1,75		1,00	4,67	M2
	SALA JUNTAS	2,13	1,48		1,00	3,15	M2
	HALL	4,12	1,27		1,00	5,23	M2
	TOTAL POR ITEM					29,94	M2

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		10. PISOS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
10.4	SUMINISTRO E INSTALACION PISO EN CERAMICA						
	BAÑO	1,61	1,16		1,00	1,87	M2
	TOTAL POR ITEM					1,87	M2

🏠 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 310 2144990 - 300 3258860

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		10. PISOS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
10.5	SUMINISTRO E INSTALACION PISO LAMINADO MADERA INC GUARDAESCOBAS						
	OFICINA GERENCIA	3,20	2,47		1,00	7,90	M2
	TOTAL POR ITEM					7,90	M2

38

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		10. PISOS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
10.6	SUMINISTRO E INSTALACION PISO TABLON DE GRES INC GUARDAESCOBAS						
	BODEGA	2,60	2,60		1,00	6,76	M2
	ANDENES	5,90	0,55		1,50	4,87	M2
	TOTAL POR ITEM					11,63	M2

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

39

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		10. PISOS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
10.7	PLACA BASE EN CONCRETO E: 0,10 M 17,5 Mpa 2500 PSI						
	CONSTRUCCION	6,46	3,95		1,00	25,52	M2
		5,25	2,30		1,00	12,08	M2
	BODEGA	2,60	2,60		1,00	6,76	M2
	ÁREA PARQUEADERO 3	7,33	6,05		1,00	44,35	M2
	AREA PARQUEADERO 4	10,96	7,10		1,00	77,82	M2
	ANDENES	5,90	0,55		1,50	4,87	M2
	TOTAL POR ITEM					171,38	M2

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		11. CUBIERTA					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
11.1	SUMINISTRO E INSTALACION ENTRAMADO PARA CUBIERTA T FIBROC						
	CONSTRUCCION REMODELADA	7,48	4,50		1,00	33,66	M2
		7,48	2,65		1,00	19,82	M2
	(INCLUYE VOLADIZOS 0,60)	6,00	3,55		1,00	21,30	M2
	BODEGA	3,30	2,80		1,00	9,24	M2
	TOTAL POR ITEM					84,02	M2

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		11. CUBIERTA					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
11.2	SUMINISTRO E INSTALACION CABALLETE CUBIERTA TEJA FIBROCEM						
	CONSTRUCCION REMODELADA		7,48		1,00	7,48	ML
	TOTAL POR ITEM					7,48	ML

🏠 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 310 2144990 - 300 3258860

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

MEMORIAS DE CALCULO

CAPITULO		11. CUBIERTA					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
11,3	SUMINISTRO E INSTALACION TEJA EN FIBROCEMENTO						
	CONSTRUCCION REMODELADA	7,48	4,50		1,00	33,66	M2
		7,48	2,65		1,00	19,82	M2
	(INCLUYE VOLADIZOS 0,60)	6,00	3,55		1,00	21,30	M2
	BODEGA	3,30	2,80		1,00	9,24	M2
	TOTAL POR ITEM					84,02	M2

40

MEMORIAS DE CALCULO

CAPITULO		11. CUBIERTA					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
11,4	SUMINISTRO E INSTALACION FLANCHE EN LAMINA						
	CONSTRUCCION REMODELADA		2,00		1,00	2,00	ML
			1,50		1,00	1,50	ML
			5,10		1,00	5,10	ML
	BODEGA		2,80		1,00	2,80	ML
			3,30		1,00	3,30	ML
	TOTAL POR ITEM					14,70	ML

MEMORIAS DE CALCULO

CAPITULO		12. CIELO RASO					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
12,1	SUMINISTRO E INSTALACION CIELO RASO EN DRY WALL						
	CONSTRUCCION REMODELADA	7,48	4,50		1,00	33,66	M2
		7,48	2,65		1,00	19,82	M2
	(INCLUYE VOLADIZOS 0,60)	6,00	3,55		1,00	21,30	M2
	TOTAL POR ITEM					74,78	M2

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

MEMORIAS DE CALCULO

CAPITULO		13. CARPINTERIA EN MADERA					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
13.1	HOJA PUERTA TRIPLEX PIZZANO 0,8 M						
	BAÑO		1,00		1,00	1,00	UN
TOTAL POR ITEM						1,00	UN

41

MEMORIAS DE CALCULO

CAPITULO		13. CARPINTERIA EN MADERA					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
13.2	HOJA PUERTA TRIPLEX PIZZANO 1 M						
	OFICINA GERENCIA		1,00		1,00	1,00	UN
TOTAL POR ITEM						1,00	UN

MEMORIAS DE CALCULO

CAPITULO		13. CARPINTERIA EN MADERA					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
13.3	MUEBLE BAJO BAÑO FORMICA						
	BAÑO		0,60		1,00	0,60	ML
TOTAL POR ITEM						0,60	ML

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

MEMORIAS DE CALCULO

CAPITULO		14. CARPINTERIA METALICA					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
14.1	SUMINISTRO E INSTALACION MARCO LAMINA CAL 18 INC ANTICORR						
	BAÑO		1,00		1,00	1,00	UN
	OFICINA GERENCIA		1,00		1,00	1,00	UN
	PUERTA LATERAL		1,00		1,00	1,00	UN
	PUERTA PRINCIPAL		1,00		1,00	1,00	UN
	PUERTA BODEGA		1,00		1,00	1,00	UN
	TOTAL POR ITEM					5,00	UN

42

MEMORIAS DE CALCULO

CAPITULO		14. CARPINTERIA METALICA					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
14.2	SUMINISTRO E INSTALACION PUERTA LAMINA CAL 18 INC ANTICORR						
	PUERTA LATERAL		0,85	2,20	1,00	0,85	M2
	ACCESO PRINCIPAL		1,47	2,50	1,00	1,47	M2
	PUERTA BODEGA		0,80	2,20	1,00	0,80	M2
	TOTAL POR ITEM					3,12	M2

MEMORIAS DE CALCULO

CAPITULO		14. CARPINTERIA METALICA					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
14.3	SUMINISTRO E INSTALACION VENTANA LAMINA CAL 18 INC VIDRIO Y ANTICORR						
	OFICINA GERENCIA		2,00	1,28	1,00	2,56	M2
			1,51	1,28	1,00	1,93	M2
	RECEPCIÓN		1,78	1,28	1,00	2,28	M2
	BAÑO		0,70	0,48	1,00	0,34	M2
	BODEGA		1,50	1,38	2,00	4,14	M2
	TOTAL POR ITEM					11,25	M2

🏠 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 310 2144990 - 300 3258860

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		14. CARPINTERIA METALICA					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
14.4	SUMINISTRO E INSTALACION REJA METALICA PAR 3" R 1 1/4" INC ANTICORR						
	REJA METALICA		43,50	2,20	1,00	95,70	M2
	TOTAL POR ITEM					95,70	M2

43

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		15. APARATOS SANITARIOS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
15.1	SUMINISTRO E INSTALACION LAVAMANOS SOBREPONER						
	BAÑO		1,00		1,00	1,00	UN
	TOTAL POR ITEM					1,00	UN

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		15. APARATOS SANITARIOS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
15.2	SUMINISTRO E INSTALACION SANITARIO BAJO CONSUMO						
	BAÑO		1,00		1,00	1,00	UN
	TOTAL POR ITEM					1,00	UN

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		15. APARATOS SANITARIOS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
15.3	SUMINISTRO E INSTALACION LAVADERO PREFABRICADO						
	BAÑO		1,00		1,00	1,00	UN
	TOTAL POR ITEM					1,00	UN

🏠 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 310 2144990 - 300 3258860

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

MEMORIAS DE CALCULO							
CAPITULO		16. VARIOS					
IT	DESCRIPCIÓN	ELEMENTO			CANTIDAD		
		LARGO	ANCHO	ALTURA	# ELEMEN	MED TOTAL	UNIDAD
16.1	SUMINISTRO Y EXTENDIDO GRAVILLA 3/4"						
	AREA PARQUEADERO 1	24,71	16,00	0,06	1,00	23,72	M3
	AREA PARQUEADERO 2	16,56	4,47	0,06	1,00	4,44	M3
	TOTAL POR ITEM					28,16	M3

44

NOTA: Cabe aclarar que si bien, existen algunas de las actividades relacionadas en memorias de calculo, que no se pueden evidenciar a simple vista, con base en la experticia y el conocimiento de los procesos constructivos, se puede deducir su ejecución, ya que, se tiene conocimiento de que, en construcción existen actividades precedentes de otras cuya ejecución si se puede evidenciar, como es el caso del inmueble objeto de este estudio.

En este caso, con esta descripción hago referencia a las actividades relacionadas con los siguientes temas:

- Desmontes y Demoliciones
- Cimentaciones
- Refuerzo de Estructura
- Dinteles
- Instalación Hidráulica
- Instalación Sanitaria
- Instalación Eléctrica
- Rellenos compactados

Por tal razón, con base en mi criterio profesional, se deberían tener en cuenta, sin embargo, se aclara que dichas actividades no se pudieron medir, no existe registro fotográfico de las mismas, ni facturas de soporte, por tal razón, se incluyeron con las cantidades mínimas que requeriría el proceso constructivo que se evidencia.

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

PRESUPUESTO GENERAL DE OBRA EJECUTADA

IT	DESCRIPCIÓN	UN	CANT	VR UNITARIO	VR TOTAL	VR CAPÍTULO
1	PRELIMINARES					
1.1	Demolición Cielo Falso Esterilla Adobe Incluye Retiro	M2	65,75	\$ 10.218,00	\$ 671.833,50	
1.2	Demolición Muros Adobe Edificación Inc Retiro	M2	99,14	\$ 26.192,00	\$ 2.596.674,88	
1.3	Desmote Cubierta Teja de Barro Inc Retiro	M2	89,78	\$ 24.731,00	\$ 2.220.349,18	
1.4	Desmote Estructura de Madera Teja de Barro. Incluye Retiro	M2	89,78	\$ 6.381,00	\$ 572.886,18	
1.5	Desmote Malla Eslabonada H: 2m Incluye	M2	20,15	\$ 8.129,00	\$ 163.799,35	
1.6	Desmote Marcos Puertas y Ventanas. Incluye Retiro.	M2	13,20	\$ 8.833,00	\$ 116.595,60	
1.7	Desmote Vidrio. Incluye Retiro	M2	7,20	\$ 4.937,00	\$ 35.546,40	
1.8	Localización y Replanteo	M2	54,83	\$ 4.132,00	\$ 226.557,56	
	SUBTOTAL					\$ 6.604.242,65
2	CIMENTACIÓN Y DESAGÜES					
2.1	Caja de Inspección 60 x 60 Inc Tapa Concreto	Un	2,00	\$ 322.101,00	\$ 644.202,00	
2.2	Concreto Ciclopeo 14 MPa 2000 PSI 60% Rajón	M3	15,29	\$ 375.799,00	\$ 5.745.966,71	
2.3	Concreto Viga de Amarre Sección Rectangular 21 MPa 3000 PSI	M3	4,78	\$ 670.308,00	\$ 3.204.072,24	
2.4	Excavación Manual en Material Común. Incluye Retiro.	M3	31,29	\$ 57.282,00	\$ 1.792.353,78	
2.5	Pedestal en Concreto 21 MPa 3000 PSI	M3	0,26	\$ 597.431,00	\$ 155.332,06	
2.6	Relleno en Base Granular Compactado con Cilindro	M3	88,73	\$ 83.122,00	\$ 7.375.415,06	
2.7	Suministro e Instalación Tubería San PVC D: 4"	ML	16,00	\$ 29.612,00	\$ 473.792,00	
2.8	Suministro e Instalación Tubería San PVC D: 3"	ML	28,00	\$ 22.786,00	\$ 638.008,00	
2.9	Suministro e Instalación Tubería San PVC D: 2"	ML	6,00	\$ 17.592,00	\$ 105.552,00	
2.10	Sum Fig Amarre Acero 420 MPa 60000 PSI	KG	529,83	\$ 3.606,00	\$ 1.910.566,98	
2.11	Sum Fig Amarre Acero 240 MPa 37000 PSI	KG	572,75	\$ 3.436,00	\$ 1.967.969,00	
	SUBTOTAL					\$ 24.013.229,83

45

🏠 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

PRESUPUESTO GENERAL DE OBRA EJECUTADA

IT	DESCRIPCIÓN	UN	CANT	VR UNITARIO	VR TOTAL	VR CAPÍTULO
3	ESTRUCTURA					
3.1	Columnas en Concreto 21 MPa 3000 PSI Altura menor 3 m	M3	2,04	\$ 1.033.174,00	\$ 2.107.674,96	
1.2	Refuerzo en Malla Electrosoldada	KG	224,79	\$ 4.197,00	\$ 943.443,63	
	TOTAL					\$ 3.051.118,59
4	MAMPOSTERÍA					
4.1	Dinteles en Concreto 12 x 20 17,5 MPa 2500	ML	7,60	\$ 42.806,00	\$ 325.325,60	
4.2	Muro en Ladrillo Tolete Común e: 0,15	M2	159,31	\$ 45.143,00	\$ 7.191.731,33	
	SUBTOTAL					\$ 7.517.056,93
5	PAÑETES					
5.1	Pañete Liso Muros 1:4	M2	350,46	\$ 18.273,00	\$ 6.403.955,58	
	SUBTOTAL					\$ 6.403.955,58
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS					
6.1	Conexión Tanque Elevado Incluye Válvula y Registro	UN	1,00	\$ 489.094,00	\$ 489.094,00	
6.2	Punto de Agua Fria PVC 1/2"	UN	3,00	\$ 78.009,00	\$ 234.027,00	
6.3	Suministro e Instalacion Red Suministro PVC 3/4" RDE 11	ML	8,00	\$ 12.484,00	\$ 99.872,00	
6.4	Suministro e Instalacion Red Suministro PVC 1/2" RDE 9	ML	6,00	\$ 8.996,00	\$ 53.976,00	
6.5	Suministro e Instalacion Cheque Red White 1/2"	UN	2,00	\$ 149.826,00	\$ 299.652,00	
6.6	Suministro e Instalacion Acometida	UN	1,00	\$ 227.173,00	\$ 227.173,00	
6.7	Suministro e Instalacion Tanque Elevado 500 lt	UN	1,00	\$ 279.316,00	\$ 279.316,00	
	SUBTOTAL					\$ 1.683.110,00
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS					
7.1	Subcontrato Eléctrico	UN	1,00	\$ 3.500.000,00	\$ 3.500.000,00	
	SUBTOTAL					\$ 3.500.000,00
8	PINTURA					
7.1	Estuco y Vinilo 3 Manos en Muros	M2	112,40	\$ 10.142,00	\$ 1.139.960,80	
7.2	Pintura Fachada en Vinilo para Exteriores	M2	238,06	\$ 11.706,00	\$ 2.786.730,36	
7.3	Vinilo sobre Placa Concreto	M2	130,21	\$ 10.706,00	\$ 1.394.028,26	
	SUBTOTAL					\$ 5.320.719,42

46

🏠 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 310 2144990 - 300 3258860

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

PRESUPUESTO GENERAL DE OBRA EJECUTADA

IT	DESCRIPCIÓN	UN	CANT	VR UNITARIO	VR TOTAL	VR CAPÍTULO
9	ENCHAPES					
9.1	Suministro e Instalacion Enchape en Cerámica Texturizada	M2	11,88	\$ 58.000,00	\$ 689.040,00	
9.2	Suministro e Instalacion incrustaciones Juego	UN	1,00	\$ 130.981,00	\$ 130.981,00	
	TOTAL					\$ 820.021,00
10	PISOS					
10.1	Alistado de Piso e: 0,04 m Mortero 1:5	M2	44,35	\$ 23.098,00	\$ 1.024.396,30	
10.2	Base en Material de Afirmado Compactado	M3	6,65	\$ 46.209,00	\$ 307.289,85	
10.3	Suministro e Instalacion Piso en Porcelanato Incluye Guardaescobas	M2	29,94	\$ 70.000,00	\$ 2.095.800,00	
10.4	Suministro e Instalacion Piso en Cerámica	M2	1,87	\$ 56.000,00	\$ 104.720,00	
10.5	Suministro e Instalacion Piso Laminado Madera Incluye Guardaescobas	M2	7,90	\$ 55.000,00	\$ 434.500,00	
10.6	Suministro e Instalacion Piso en Tablón de Gres Incluye Guardaescobas	M2	11,63	\$ 50.000,00	\$ 581.500,00	
10.7	Placa Base en Concreto e: 0,10 m17,5 MPa 2500 PSI	M2	171,38	\$ 60.439,00	\$ 10.358.035,82	
	SUBTOTAL					\$ 14.906.241,97
11	CUBIERTAS					
11.1	Suministro e Instalacion Entramado para Cubierta en Fibrocemento	M2	84,02	\$ 43.002,00	\$ 3.613.028,04	
11.2	Suministro e Instalacion Caballete Articulado Teja Fibrocemento	ML	7,48	\$ 44.345,00	\$ 331.700,60	
11.3	Suministro e Instalacion Teja Ondulada Fibrocemento Tipo Española	M2	84,02	\$ 60.829,00	\$ 5.110.852,58	
11.4	Suministro e Instalacion Flanche en Lámina	ML	14,70	\$ 30.493,00	\$ 448.247,10	
	TOTAL					\$ 9.503.828,32
12	CIELO RASO					
12.1	Suministro e Instalacion Cielo Raso en Dry Wall	M2	74,78	\$ 54.268,00	\$ 4.058.161,04	
	TOTAL					\$ 4.058.161,04
13	CARPINTERIA EN MADERA					
13.1	Hoja Puerta en Triplex Pizzano 0,80 m	UN	1,00	\$ 166.645,00	\$ 166.645,00	
13.2	Hoja Puerta en Triplex Pizzano 1,00 m	UN	1,00	\$ 271.109,00	\$ 271.109,00	
12.3	Mueble Baño Madera Terminado Formica	ML	0,60	\$ 729.464,00	\$ 437.678,40	
	TOTAL					\$ 875.432,40

47

🏠 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 310 2144990 - 300 3258860

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

PRESUPUESTO GENERAL DE OBRA EJECUTADA

IT	DESCRIPCIÓN	UN	CANT	VR UNITARIO	VR TOTAL	VR CAPÍTULO
14	CARPINTERÍA METÁLICA					
14.1	Suministro e Instalacion Marco en Lámina Cal 18 Incluye Anticorrosivo	UN	5,00	\$ 139.670,00	\$ 698.350,00	
14.2	Suministro e Instalacion Puerta en Lámina Cal 18 Incluye Anticorrosivo	M2	3,12	\$ 183.111,00	\$ 571.306,32	
14.3	Suministro e Instalacion Ventana en Lámina Cal 18 Incluye Vidrio Anticorrosivo	M2	11,25	\$ 213.024,00	\$ 2.396.520,00	
14.4	Suministro e Instalacion Reja Metálica Paralela 3"Rejas 1 1/4" h 2,5	MI	95,70	\$ 167.800,00	\$ 16.058.460,00	
	TOTAL					\$ 19.724.636,32
15	APARATOS SANITARIOS					
15.1	Suministro e Instalacion Sanitario Bajo Consumo	UN	1,00	\$ 288.461,00	\$ 288.461,00	
15.2	Suministro e Instalacion Lavamanos	UN	1,00	\$ 145.533,00	\$ 145.533,00	
15.3	Construccion Lavatraperos	GL	1,00	\$ 186.000,00	\$ 186.000,00	
	TOTAL					\$ 619.994,00
16	VARIOS					
16.1	Suministro y Extendido de Gravilla 3/4" para Parqueadero	M3	28,16	\$ 85.000,00	\$ 2.393.600,00	
	TOTAL					\$ 2.393.600,00
	TOTAL COSTO DIRECTO					\$ 110.995.348,05
	ADMINISTRACIÓN				12,00%	\$ 13.319.441,77
	IMPREVISTOS				8,00%	\$ 8.879.627,84
	UTILIDADES				5,00%	\$ 5.549.767,40
	IVA S UTILIDAD				19,00%	\$ 1.054.455,81
	TOTAL COSTO INDIRECTO					\$ 28.803.292,82
	TOTAL COSTO DE OBRA					\$ 139.798.640,87

SON: CIENTO TREINTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS M/CTE

1. MÉTODO DE REPOSICIÓN A NUEVO

CLASE SEGÚN TABLAS DE DEPRECIACIÓN DE FITTO Y CORVINI:

Para el desarrollo de este método, se aplicó una Clase de 2:

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

🏠 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 310 2144990 - 300 3258860

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.

49

1. AUTOCONSTRUCCIÓN CLASE 2,0 %VU 7,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 3)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES									
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5	
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00	
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00	
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00	
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00	
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00	
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00	
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00	
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00	
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00	

Para el cálculo de los valores de Construcción del Inmueble se aplicaron los costos por precios unitarios fijos del Listado de Precios Vigente de la Gobernación de Boyacá y de la Revista Construdata.

Apelando al conocimiento de los valores de construcción en la zona, se encontró que este valor está dentro de los valores de reposición para este tipo de construcciones, razón por la cual, se aplica un precio basado en los costos de referencia de la Gobernación de Boyacá y de la revista Construdata, adicionando un AIU total del 25%. El costo total es la suma de los costos directos e indirectos.

Es importante aclarar que, la construcción tiene como sistema estructural muros de carga, por lo tanto se le debería asignar una vida útil de 70 años,

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS

Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

pero teniendo en cuenta que, gran parte de la obra de mejoras, está realizada a nivel exterior y casi todo está ejecutado con estructuras en concreto, se decidió asignar la vida útil para calcular la depreciación, de 100 años, por lo tanto esos son los valores extraídos de la tabla de Fitto y Corvini.

50

VALOR FINAL DE REPOSICIÓN

\$139'798.640,87

Valor final redondeado = \$139'798.000,00

ITEM	VALORES
COSTO POR REPOSICIÓN TOTAL	\$ 139.798.000,00
EDAD PROMEDIO EN AÑOS DE LAS MEJORAS	7,00
VIDA TÉCNICA	70,00
EDAD EN % VIDA TÉCNICA	7,00%
VIDA REMANENTE EN AÑOS	63,00
CLASE SEGÚN F Y C	2,00
DEPRECIACIÓN %	6,17%
VALOR DEPRECIADO A DESCONTAR	\$ 8.625.536,60
VALOR DE CONSTRUCCION DEPRECIADO	\$ 131.172.463,40
VALOR TOTAL REPOSICIÓN DEPRECIADO	\$ 131.000.000,00

XIII. CONSIDERACIONES ESPECIALES

Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.

El presente Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.

Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínseco como extrínseco se comentan a continuación:

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador



• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

1. FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:

- El predio cuenta con un área en la que se puede desarrollar un proyecto de buenas proporciones.
- El predio está ubicado dentro de la zona comercial más importante de la ciudad y muy cerca de la vía al llano, una de las principales vías de acceso al municipio, con impacto nacional.

51

2. FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:

- Su forma irregular del predio dificulta, de alguna manera, la disposición o diseño de unidades constructivas.

3. CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE:

La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las **NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera)** y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable. El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.

XIV. OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS:

A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:

- **PARA EL TERRENO:** Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, Informes de Lonja y de Catastro, etc.

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

- **PARA LA EDIFICACIÓN:** Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, programa arquitectónico, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias, etc.
- **PARA TODA LA PROPIEDAD:** Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, avalúos practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, posible rentabilidad, facilidad de negociación, etc.

52

XV. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- *Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.*
- *Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").*
- *Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".*
- *Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".*
- *Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".*
- *Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".*
- *Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.*
- *Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.*
- *Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Committee. 2005, 2007, 2011.*
- *Valoración RICS – Normas Profesionales – Enero 2014.*
- *LEY 1564 de 2012 (Julio 12) "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones".*

Se declara que:

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS

Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

- *Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.*
- *Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.*
- *El Avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.*
- *Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.*
- *La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.*
- *El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.*
- *El evaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el evaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.*
- *El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.*
- *El evaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.*
- *Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.*

53

El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

INFORME DE AVALÚO N° 0019-20

AVALÚO URBANO

54

INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 12 No. 9-67 CALLE 10 No. 12-13 / 17 / 27 BARRIO CENTRO DE LA CIUDAD DE SOGAMOSO, DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, REPUBLICA DE COLOMBIA.

TIPO DE PROPIEDAD	LOTE CONSTRUC COMERCIAL UNA PLANTA		
DIRECCIÓN	CRA 12 No 9-67 CLL 10 No.12-13 SOGAMOSO		
VALOR TOTAL LOTE			
LOTE	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTE URBANO	573,00		\$ 0,00
VALOR TOTAL EDIFICACIÓN			
DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
EDIFICACIÓN	51,00		\$ 0,00
TOTAL AVALÚO	MEJORAS	\$ 131.000.000,00	
SON: CIENTO TREINTA Y UN MILLONES DE PESOS M/CTE			
ANEXOS		FIRMA	
			
REGISTRO FOTOGRÁFICO	X	EDWIN MALAVER QUIJANO	
REGISTRO AVALUADOR	X	ARQUITECTO UCC	
VARIOS		MP A2523200179792867 CPNA	
PLANOS		AVALUADOR	
OTROS		RAA AVAL79792867	
		CC No. 79.792.867 BOGOTÁ	
OBSERVACIONES ADICIONALES			
EL ENCARGO VALUATORIO CORRESPONDE A LA VALUACIÓN DE LAS MEJORAS REALIZADAS A UN INMUEBLE URBANO, LAS CUALES CORRESPONDEN A UNA INTERVENCIÓN DE REMODELACIÓN GENERAL A NIVEL DE ESPACIOS INTERIORES Y EXTERIORES.			

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

55

REGÍSTRLO FOTOGRAFICO

 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 310 2144990 - 300 3258860

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

56



🏠 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL



57



🏠 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL



58



🏠 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 310 2144990 - 300 3258860

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL



59



 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL



60

🏠 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

61



🏠 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 310 2144990 - 300 3258860

arquijano@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL



62



🏠 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

☎ 310 2144990 - 300 3258860

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

63



🏠 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL



64



 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL



65



🏠 MEDITROPOLIS II - OFC. 231
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 310 2144990 - 300 3258860

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL



66



🏠 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL



67



🏠 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

📞 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijanoe@gmail.com





EDWIN MALAVER QUIJANO
Arquitecto U.C.C. - Avaluador

AFILIADOS



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores y Constructores de Colombia

• DISEÑO • OBRAS • AVALUOS • CONSULTORÍA • INTERVENTORÍA • GESTIÓN INMOBILIARIA • PROPIEDAD HORIZONTAL

68

CRENCIAL AVALUADOR CERTIFICACION RAA

 **MEDITROPOLIS II - OFC. 231**
Calle 14 No. 10 - 53 - Sog.

 **310 2144990 - 300 3258860**

arquijanoe@gmail.com

