



Bucaramanga, 16 de marzo de 2020

Señores
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
Ciudad

Rad: 2016-102-00

Cordial saludo:

De acuerdo con su amable solicitud estamos presentando el Avalúo Corporativo Comercial No. 033-2020, correspondiente al predio denominado Lote 46 Cabaña 46 Manzana El Laguito Ruitoque Golf Country Club del municipio de Piedecuesta, departamento de Santander, república de Colombia.

Quedamos a su disposición para suministrarle la información adicional que estime conveniente.

Cordialmente,

JULIO CESAR ARDILA
Director Ejecutivo



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

DATOS GENERALES DEL AVALÚO COMERCIAL No. 033-2020

CLASE DE AVALÚO

CORPORATIVO COMERCIAL

SOLICITANTE

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL
CIRCCUITO DE BUCARAMANGA

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

LOTE 46 CABAÑA 46
MANZANA EL LAGUITO
RUITOQUE GOLF COUNTRY CLUB
MUNICIPIO DE PIEDECUESTA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
REPÚBLICA DE COLOMBIA

CLASE DE INMUEBLE

PREDIO RESIDENCIAL

OBJETO DEL AVALUO

DETERMINAL EL VALOR COMERCIAL

PROPIETARIO

ALVARO GARZON SERRANO

VALUADOR DESIGNADO

FERNANDO JOSE JAIMES PLATA

FECHA DE INSPECCIÓN

28 DE FEBRERO DE 2020

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo con la solicitud, el presente informe se refiere al Avalúo Corporativo Comercial de un predio de uso residencial, identificado jurídicamente como Lote 46 Cabaña 46 Manzana El Laguito, perteneciente al Condominio Ruitoque Golf Country Club, ubicado en el municipio de Piedecuesta, departamento de Santander, República de Colombia.

1.2. OBJETO

El objeto del avalúo es hallar el valor comercial del inmueble con propósitos particulares por parte del solicitante.

1.3. DEFINICIÓN

AVALÚO CORPORATIVO: Es aquel que elabora la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, como Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación del Comité Técnico de Revisión y siguiendo los procedimientos establecidos en el reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes inmuebles, muebles e intangibles.

AVALÚO COMERCIAL: Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

2. LIMITACIONES DEL AVALÚO

Las siguientes especificaciones y condiciones límites se aplica al avalúo aquí presentado.

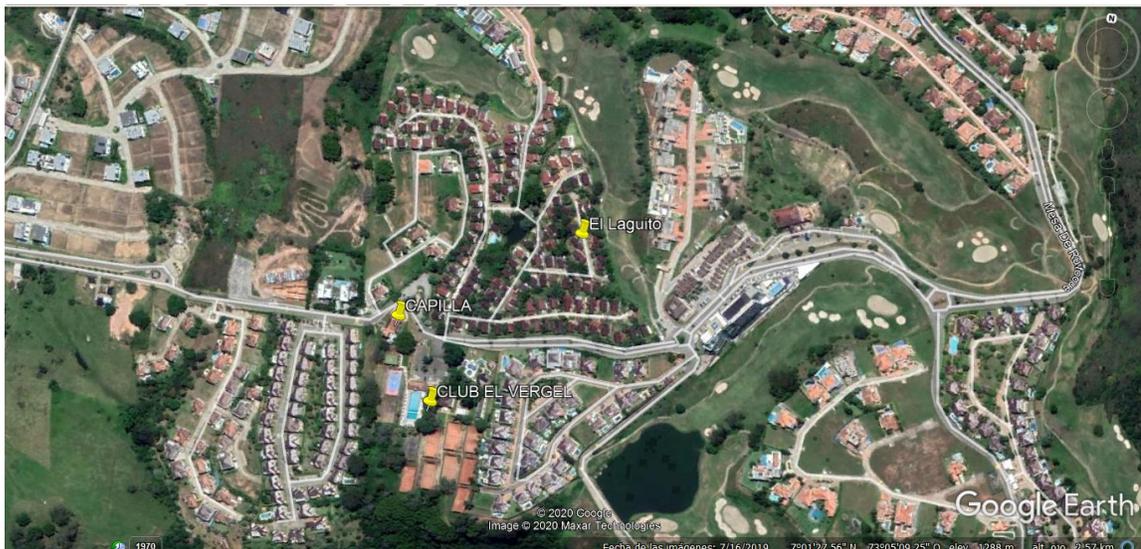
1. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del Avaluador.
2. De acuerdo con el conocimiento y las opiniones del evaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
3. El presente informe es propiedad intelectual del valuador y por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en el, sin la aprobación escrita de la Lonja.



4. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
6. Si se requiere la sustentación del presente informe en estrado judicial, siempre que esté dentro de la vigencia del avalúo, previa notificación con la debida anticipación.
7. La descripción del avalúo en este informe se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.
8. La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del evaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los evaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está evaluando.

3. LOCALIZACIÓN

La casa se encuentra localizada al norte del municipio de Piedecuesta, en el Conjunto El Laguito, dentro de Ruitoque Golf Country Club Condominio, con acceso por la autopista Floridablanca a Piedecuesta y por el sitio denominado tres esquinas en Ruitoque alto.



Fuente: Google Earth.

3.1. VECINDARIO

En el sector de Ruitoque Condominio se encuentran casas y lotes urbanizados dentro de diferentes conjuntos, destinados a vivienda principal de estrato alto.



3.2. SECTORES PRÓXIMOS

NORTE	: Cañaveral
SUR	: Valle de Guatiguará
ORIENTE	: Autopista a Floridablanca, Universidad Pontificia Bolivariana (UPB) y Hospital Internacional de Colombia (HIC)
OCCIDENTE	: Zonas rurales y suburbanas de Floridablanca

3.3. VIAS DEL SECTOR

La principal vía de acceso al sector es la Autopista de Bucaramanga – Piedecuesta.

3.4. TRANSPORTE PÚBLICO

El sector cuenta con excelente servicio de transporte público hasta la entrada a Ruitoque Condominio, atendido por diferentes rutas de buses, colectivos, taxis. El condominio cuenta con rutas para trabajadores de este y de los propietarios

3.5. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes externas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y teléfonos. Se cuenta con un excelente servicio de recolección de basuras.

3.6. DESTINACIÓN ACTUAL

El inmueble avaluado se encuentra ocupado como casa de habitación.

4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN

El sector donde se encuentra localizado el inmueble se encuentra delimitado de la siguiente forma:

NORTE	: Ruitoque Condominio
SUR	: Ruitoque Condominio
ORIENTE	: Ruitoque Condominio
OCCIDENTE	: Ruitoque Condominio



4.2. DESARROLLO SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR

El sector donde se localiza el inmueble pertenece al estrato socioeconómico alto, dentro de un condominio residencial y Club de Golf.

4.3. ESTRATO SOCIOECONÓMICO

La zona está clasificada dentro del estrato socioeconómico seis (6).

4.4. INFRAESTRUCTURA

La infraestructura urbanística del sector es muy buena, ya que cuenta con vías en pavimentadas, andenes de circulación y redes de servicios públicos en perfecto estado de operación.

4.5. NORMAS URBANÍSTICAS

Aplican las dispuestas en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial y del Condominio.

5. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

5.1. ESCRITURA PÚBLICA DE PROPIEDAD

Escritura pública 1348 de 28-05-96 de la Notaria de Piedecuesta

5.2. MATRICULA INMOBILIARIA: 314-26760 – Oficina Registros de Instrumentos Públicos de Piedecuesta

5.3. PROPIETARIO: ALVARO GARZÓN SERRANO (Fuente: Certificado de Tradición 314-26760 impreso el 20 de febrero de 2020)

5.4. ANOTACIONES O AFECTACIONES

Limitación al dominio por Proceso Verbal de Mayor Cuantía Iniciado por Demanda Declarativa de Pertinencia Por Prescripción Extraordinaria del Bien. (**Fuente:** Certificado de Tradición 314-26760 impreso el 20 de febrero de 2020)

5.5. TERRENO



El lote de terreno donde se encuentra la casa es de forma rectangular, de topografía plana, accediendo por los parqueaderos en una terraza superior a la de la casa; no se evidencian problemas de orden geológico.

5.6. LINDEROS DEL INMUEBLE

Los linderos del inmueble se encuentran consignados en la Escritura pública 3541 de 06-12-95 de la Notaria única de Piedecuesta.

5.7. URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

El Conjunto El Laguito cuenta con una portería con hall de espera, cuarto técnico, subestación eléctrica con planta de emergencia de suplencia total, vías con pavimento rígido y acentos en adoquín de arcilla.

El conjunto se caracteriza por amplios antejardines y aislamientos de las construcciones.

El conjunto cuenta con juegos infantiles y muy amplia zona verde con senderos.

Construcción de las Viviendas:

Las viviendas son cabañas de dos pisos, que cumplen con las especificaciones y normativas generales para las construcciones del conjunto.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Excelente

La edad del CONDOMINIO es de 24 años

5.8. ÁREAS DE LOTE Y CONSTRUCCIONES

Con base en la documentación legal del inmueble, el cuadro de áreas es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	AREA (m2)
Área de lote	102.64
Área construida	148.41

5.9. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE LA CASA

ESTRUCTURA: Muros de carga, entrepiso en estructura de madera



CUBIERTAS: cubierta inclinada en teja de barro plana, sobre vigas, viguetas de madera y machimbre sobre habitación, y Hall en segundo piso y doble altura de la sala, acabado en friso rústico sobre habitaciones del primer piso

FACHADA: Muros en mampostería frisados, empastados y terminados en pintura

MUROS: Muros en ladrillo de arcilla

PUERTA DE ACCESO: Puerta en aluminio y vidrio

PUERTAS INTERIORES: En madera maciza para habitaciones y baños, en aluminio y vidrio de sala comedor hacia la terraza de acceso a la cabaña

PISOS: Pisos general de cerámica en primero y segundo piso, en el hall de segundo piso el piso es de madera.

VENTANERÍA: Aluminio y vidrio

BAÑOS: Pisos y muros enchapados en cerámica, mesones en fibra de vidrio, división en lámina acrílica

COCINA Y ZONA DE ROPAS ANEXA: Pisos enchapados en cerámica, mesón en acero inoxidable, barra en madera y mueble bajo y mueble alto en madera. Lavadero en fibra de vidrio

PISOS EXTERIORES, Y TERRAZAS: Cerámica y piedra en terrazas y jardines

PISOS ACCESO CASA Y GARAJE: En concreto especificación del conjunto.

CALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACION: El inmueble se encuentra excelente estado de conservación.

EDAD: Veinticuatro (24) años

5.10. DEPENDENCIAS

La casa cuenta con muy buenas condiciones de iluminación natural y artificial en todos sus espacios. La ventilación natural es muy buena.

EXTERIOR: Nivel de la vía del conjunto.

PARQUEADEROS: Con cubierta en machimbre y teja de barro plana, permiten la acomodación de dos vehículos en paralelo.

ACCESO PEATONAL: Escaleras descubiertas, conducen desde el garaje hasta el acceso por la fachada opuesta

PRIMER PISO

Hall de acceso: Aloja una sala, sobre esta estructura de madera del segundo piso.

Sala Comedor: continúa tras una puerta ventana y se une con la cocina y hall de alcobas, tiene chimenea en la sala.

Cocina: Abierta, con barra, anexa se encuentra la zona de ropas.

Baño social: En el hall de alcobas, bajo la escalera hacia el segundo piso. Consta de sanitario y lavamanos con accesorios e incrustaciones



Baño habitaciones del primer piso: En el hall de alcobas, consta de sanitario, lavamanos y ducha con accesorios e incrustaciones.

Habitación 1: Con closet en madera, y ventana al exterior.

Habitación 2: Con closet en madera, y ventana al exterior

SEGUNDO PISO

Hall de alcoba: Al terminar la escalera que viene del primer Habitación principal: Buena iluminación natural con closet y baño privado con sanitario, lavamanos y ducha con accesorios e incrustaciones.

Exteriores: Jardines de la zona común del conjunto.

6. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente avalúo, se analizaron previamente los documentos suministrados por el solicitante de los que se tomó parte de la información contenida en el presente informe, por lo tanto, se considera que las declaraciones de hecho presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales; además se tuvo en cuenta la siguiente información:

- ✓ Solicitud de elaboración del avalúo recibida el 20 de febrero de 2020 y firmada por el señor Orlando Augusto Díaz Monsalve apoderado de la señora María Helena Mendoza Mendoza.
- ✓ Copia del certificado de tradición de matrícula No. 314-26760, expedido el 20 de febrero de 2020.
- ✓ Copia de la Escritura pública No. 1348 del del 28 de mayo de 1996 de la Notaría Única de Piedecuesta.
- ✓ Reglamento de propiedad horizontal del inmueble.
- ✓ Se efectuó visita al predio el 28 de febrero de 2020 y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.
- ✓ Se adjuntan fotografías del inmueble y su entorno.

7. CONSIDERACIONES



Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta, en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones de orden general.

1. Ubicación del inmueble.
2. Vías de acceso y comunicación.
3. Disponibilidad de servicios públicos e infraestructura del sector.
4. Uso y estado actual del inmueble.
5. Edad y acabados de la construcción.
6. Valores del mercado inmobiliario para este tipo de inmueble analizado y cuantificado con base en la oferta, demanda, valoraciones y transacciones recientes en el sector.
7. El valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.
8. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
9. Área, frente, fondo y forma regular del lote.
10. Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
11. No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en las escrituras, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
12. Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no somos responsables por la precisión de los mismos ni por los errores de tipo legal contenidos en ellos.
13. Se asume que el propietario ha cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que puedan afectar a la propiedad, objeto del presente avalúo.



14. No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en los documentos legales suministrados por el solicitante y los consultados de carácter público.
15. El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
16. En caso de que el presente avalúo requiera sustentación ante juzgados o cualquier otra entidad que lo requiera, se deberán pactar los honorarios correspondientes partiendo de la base del salario mínimo legal mensual vigente a la fecha de la sustentación, el cual deberá ser pactado y cancelado con la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.
17. Se certifica que la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander, sus directivos y los valuadores que participaron en la presente valoración, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
18. Estuvieron en el Comité de Revisión de Avalúos los valuadores Omar León, Liborio Plata, Hernando Báez, Paula Pineda y Fernando Jaimes - Valuador Designado para la elaboración del presente informe, Peritos con Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. vigente, quienes de acuerdo a las características del predio determinaron la correspondiente valoración y el ingeniero civil Sebastián Duarte – Coordinador del Departamento de Avalúos de la Entidad.

8. METODOLOGÍA VALUATORIA

Se utiliza la metodología valuatoria establecida por el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, las metodologías allí establecidas permiten valorar los terrenos y las construcciones levantadas en ellos.

8.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL TERRENO

De acuerdo a las establecidas en la Resolución 620 de 2008, se considera:



Definición:

Artículo 1º. - Método de comparación o de mercado.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Capítulo. II Aplicación de los métodos.

Artículo 10º. - Método de comparación o de mercado.

Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número



de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

8.2. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con las establecidas en la Resolución 620 de 2008, se considera:

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:

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

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.

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 Fitte y Cervini, para lo cual se presentan las tablas y ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).



9. VALORES

9.1. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

El valor de la construcción se calcula mediante el Método del Costo de Reposición establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, partiendo del costo reposición a nuevo, el cual es depreciado aplicando las tablas de Fitto y Corvini, acorde con la edad y estado de conservación de esta.

En la siguiente tabla se estipula el costo de reposición afectado por la depreciación

Valor de construcción por m2		
DETALLE	%	VALOR
Costos directos 2020		\$ 2.250.000
Costos indirectos		\$ 450.000
Costos Totales		\$ 2.700.000
AIU	12%	\$ 324.000
Valor total m2		\$ 3.024.000

VALOR DE REPOSICIÓN CONSTRUCCIÓN							
Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado
\$ 3.024.000	70	25	35,71%	2,0	0,2615	\$ 2.233.181	\$ 2.234.000

Convenciones: Vu=Vida Útil
Va=Vida Actual
%Va=Porcentaje Vida Actual
%Dep.=Porcentaje Depreciación

De acuerdo con el anterior análisis se obtiene un valor de construcción actual de \$2.234.000 por metro cuadrado.

9.2. VALORACIÓN DEL TERRENO

Para la valoración del terreno se utilizó el método de comparación o de mercado, partiendo de las ofertas de predios de similares características localizados en el mismo conjunto objeto de estudio, sustrayendo el valor estimado de las construcciones de cada una de las muestras (previamente calculado en el numeral 9.1. del presente informe), para finalmente segregar el valor por metro cuadrado de terreno.

El estudio de mercado se relaciona a continuación:



ESTUDIO DE MERCADO EN EL CONJUNTO EL LAGUITO DE RUITOQUE CONDOMINIO												
No	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	% NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	FUENTE	CONTACTO
						ÁREA M2	VALOR M2	ÁREA M2	VALOR M2			
1	Cabaña	Laguito/Ruitoque	\$ 790.000.000	3%	\$ 766.300.000	110,00	\$ 3.107.636	190,00	\$ 2.234.000	\$ 424.460.000	https://www.ruitoquecondominio.com/quitoque/caba%C3%B1a-el-laguito-0-142/	Inmobiliaria Manuel Arenas - 6654089 / 3153720518
2	Cabaña	Laguito/Ruitoque	\$ 780.000.000	3%	\$ 756.600.000	110,00	\$ 3.019.455	190,00	\$ 2.234.000	\$ 424.460.000	https://www.fincaraiz.com.co/cabana-venta/quitoque/quitoque_condominio-det-4554281.aspx	3114988294
3	Cabaña	Laguito/Ruitoque	\$ 710.000.000	5%	\$ 674.500.000	110,00	\$ 3.288.545	140,00	\$ 2.234.000	\$ 312.760.000	https://www.fincaraiz.com.co/cabana-venta/quitoque/quitoque_golf_country_club_conjunto_laguito-det-4901572.aspx	3114988294
PROMEDIO							\$ 3.138.545					
LÍMITE SUPERIOR							\$ 3.275.728					
LÍMITE INFERIOR							\$ 3.001.363					
DESV. ESTANDAR							137.182					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN							4,37%					

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de **4,37%**, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al $r < 7,5\%$ y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; el promedio obtenido se podrá adoptar como el más probable valor asignable al terreno de la zona, es decir, en este caso el valor del metro cuadrado del terreno del sector se estima en \$3.139.000/m² aproximado a miles.

10. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DE LA DEMANDA

La oferta y la demanda en esta área son estables teniendo en cuenta el tipo de inmueble.

11. DETERMINACIÓN DEL VALOR

Hechas las anteriores consideraciones, el valor comercial que se estima para el inmueble objeto de avalúo es el siguiente:

Ítem	Área en m ²	Valor por m ²	Valor final
Terreno	102,64	\$ 3.139.000	\$ 322.186.960
Construcción	148,41	\$ 2.234.000	\$ 331.547.940
VALOR TOTAL INMUEBLE			\$ 653.734.900

SON: SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

El Comité Técnico de Revisión está de acuerdo con lo consignado en el presente Avalúo Corporativo, el cual ha sido elaborado bajo coordinación de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, y cumplido el trámite institucional establecido por los Estatutos y Reglamento Interno de Avalúos Corporativos, se le declara incorporado a los archivos de la institución autorizando su entrega al destinatario. Bucaramanga, 16 de marzo de 2020.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

Cordialmente,

ING. FERNANDO JAIMES PLATA
Valuador Designado
R.A.A. AVAL- 91297378

ING. SEBASTIAN DUARTE ESTUPIÑAN
Coordinador Dpto. de Avalúos
R.A.A. AVAL-1098744049

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Avalúo 033-2020

PREDIO LOTE 46 CABAÑA 46
MANZANA EL LAGUITO RUITOQUE
GOLF COUNTRY CLUB
MUNICIPIO DE PIEDECUESTA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
REPÚBLICA DE COLOMBIA

Bucaramanga, marzo de 2020

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



ACCESO A LA CABAÑA



ACCESO POR UN COSTADO DESDE PARQUEADERO



FACHADA PRINCIPAL Y ZONAS VERDES COMUNES



TERRAZA DE ACCESO



COMEDOR



VISTA GENERAL PISO 1 DESDE TERRAZA DE ACCESO

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



COCINA



COCINA Y ZONA DE ROPAS



DETALLE ROPAS



BAÑO SOCIAL PRIMER PISO BAJO ESCALERA



HABITACIONES PRIMER PISO



HABITACIONES PRIMER PISO

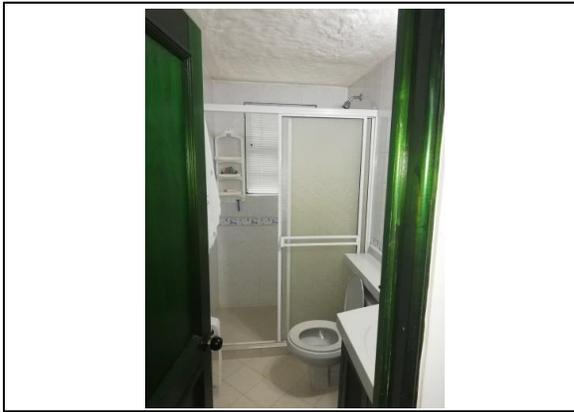
Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia



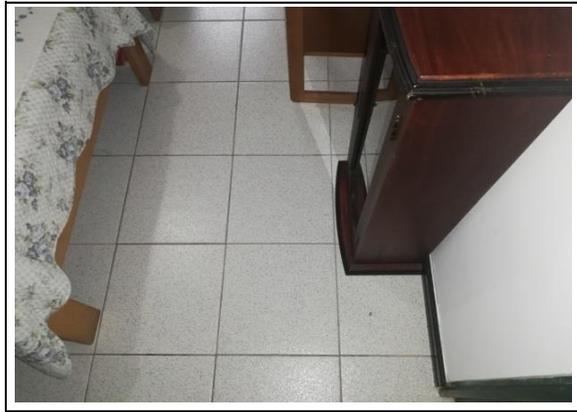


LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



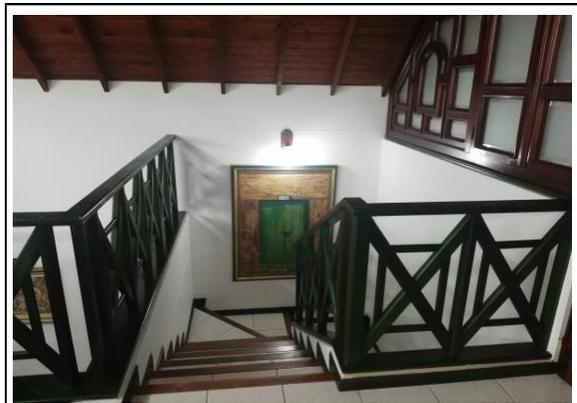
BAÑO HABITACIONES PRIMER PISO



DETALLE PISOS GENERALES



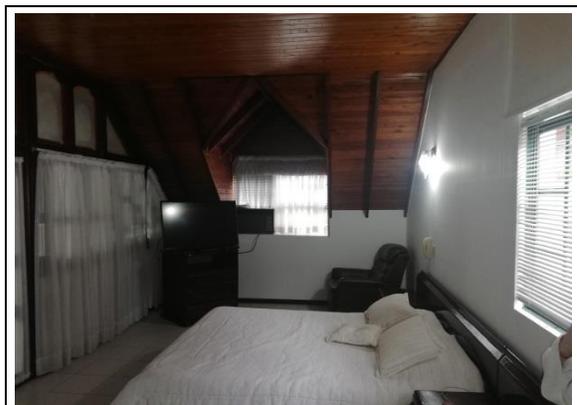
DETALLE ENTREPISO



ESCALERA



HALL SEGUNDO PISO Y CUBIERTA



HABITACIÓN PRINCIPAL

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



HABITACIÓN PRINCIPAL



BAÑO HABITACIÓN PRINCIPAL

Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia

