



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Bucaramanga, 03 de septiembre de 2020

Señores
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
Ciudad

Cordial saludo:

De acuerdo a su amable solicitud estamos presentando el Avalúo Corporativo Comercial No. 075-2020 del inmueble urbano ubicado en la Carrera 17 No. 14-73/75 y Calle 15 No. 17-03/07, barrio San Francisco, municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, república de Colombia.

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

Cordialmente,


JULIO CESAR ARDILA
Director Ejecutivo

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

DATOS GENERALES DEL AVALÚO CORPORATIVO No. 075-2020

CLASE DE AVALÚO	CORPORATIVO COMERCIAL
SOLICITANTE	DIEGO ARTURO AGUDELO CARDENAS
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CARRERA 17 No. 14 – 73/75 CALLE 15 No. 17-03/07 BARRIO SAN FRANCISCO MUNICIPIO DE BUCARAMANGA DEPARTAMENTO DE SANTANDER REPÚBLICA DE COLOMBIA
CLASE DE INMUEBLE	LOTE Y CONSTRUCCIÓN
USO DEL AVALÚO	DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL
PROPIETARIO	ALEJANDRO SAAVEDRA CHAVEZ
AVALUADOR DESIGNADO	FABIO ANDRES MENDOZA SANDOVAL
FECHA DE INSPECCIÓN	24 DE AGOSTO 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

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo con la solicitud, el presente informe se refiere al Avalúo Corporativo Comercial de un inmueble urbano, ubicado en la Carrera 17 No. 14-73/75 y Calle 15 No. 17-03/07, barrio Mutualidad antes, hoy San Francisco, en el municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, república de Colombia.

1.2. OBJETO

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del inmueble con propósitos de incluirlo en un proceso judicial verbal de pertenencia con radicado 680013103004-2017-00412-00, que se ejecuta en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga.

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 aplican al avalúo aquí presentado.

1. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del evaluador.
2. De acuerdo con el conocimiento y la opinión del evaluador las explicaciones y conceptos obtenidas en este informe son demostrables.
3. El presente informe es propiedad intelectual de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y, por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o

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

cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en el, sin la aprobación escrita de la Lonja.

4. Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, los evaluadores que en el intervinieron, y para el (los) usuario(s) a quien (es) se dirige y que la Lonja de Propiedad Raíz de Santander ni los evaluadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
5. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
6. El evaluador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.
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. MEMORIA DESCRIPTIVA

El inmueble objeto del presente estudio corresponde a un lote de terreno con construcciones, que cuenta actualmente con uso permitido comercial y de servicios pesados según el actual Plan de Ordenamiento Territorial del municipio y actualmente está siendo destinado a uso de servicios como centro de rehabilitación y medicina alternativa y residencial. A pesar de su vetustez presenta un buen estado de conservación en cuanto a sus acabados, cuenta con amplios espacios interiores todos adecuados a la prestación de esta actividad, con buena ventilación y luminosidad natural. Tiene todos los servicios públicos domiciliarios instalados. El sector presenta renovación urbana con edificios multifamiliares y comercio sectorial.

3.1. NOMENCLATURA

Carrera 17 No. 14-73/75 y Calle 15 No. 17-03/07, barrio San Francisco, municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, república de Colombia.

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

3.2. PROPIETARIO

De acuerdo al certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 300-19136, expedido el 12 de febrero de 2020 y la escritura pública No. 334 del 18 de marzo de 1991, Notaria Octava del Círculo de Bucaramanga, el propietario del inmueble es: ALEJANDRO SAAVEDRA CHAVEZ.

3.3. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACIÓN ACTUAL

El inmueble objeto de avalúo corresponde a un lote de terreno que soporta una construcción de un solo nivel, destinado actualmente a uso de servicios como Centro de Rehabilitación Integral y Medicina Alternativa "YIN YANG" y residencial.

4. EL SECTOR

4.1. GENERALIDADES

La zona presenta renovación urbana, con nuevos edificios multifamiliares en propiedad horizontal, vivienda tradicional unifamiliar de uno y dos niveles, comercio local y sectorial, industria liviana, instituciones educativas, canchas deportivas y otras actividades.

4.2. VECINDARIO

Los barrios residenciales que comparten vecindario en el sector son: **Norte:** Chapinero; **Oriente:** Universidad; **Sur:** San Francisco; **Occidente:** Comuneros.

4.3. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

El sector tiene vías rápidas, como las carreras 15, 21 y 22 y las calles 16, 17 y 18; también existen otras vías que sirven de acceso al sector como el Boulevard Bolívar. Carreteras pavimentadas, con señalización, con andenes en concreto, la malla vial presenta buen estado de conservación. El servicio de transporte público es prestado por varias empresas urbanas, con alta frecuencia y amplia cobertura al sector.

4.4. CARACTERÍSTICAS GEOESPACIALES DEL PREDIO

De acuerdo a la cartografía oficial del municipio de Bucaramanga, la forma del predio es la siguiente:

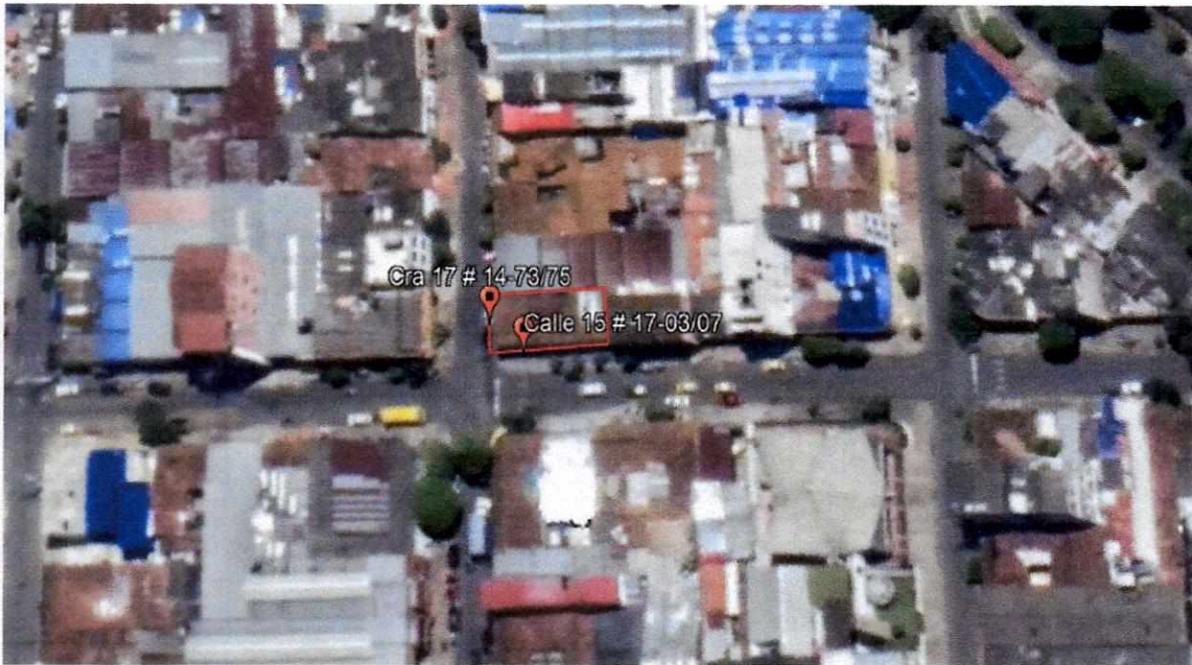
Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





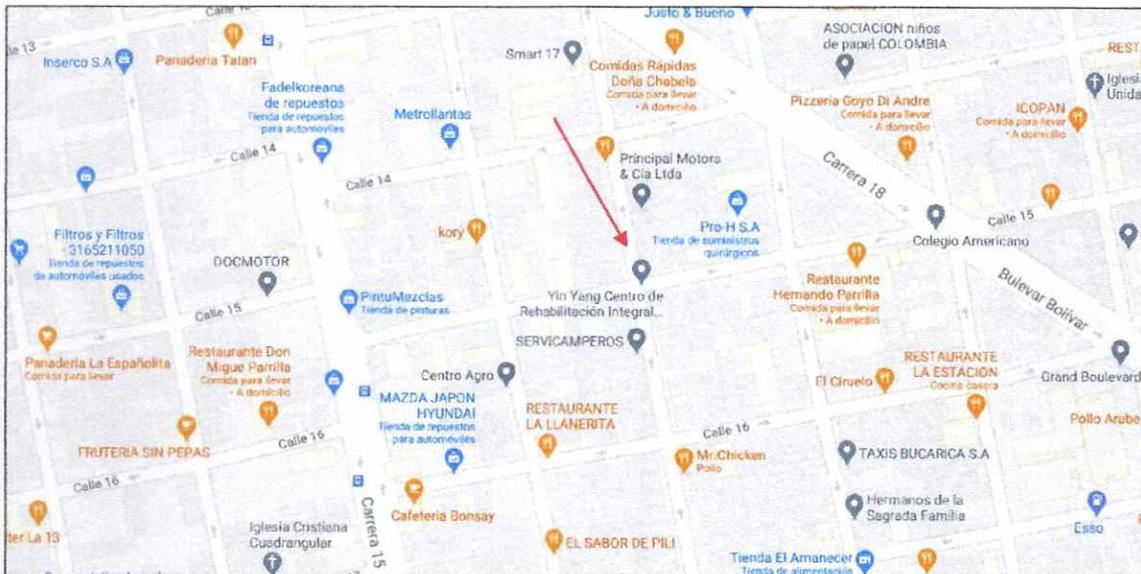
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



Fuente: Google Earth

Localización del Inmueble



Fuente: Google Maps

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

5. EL INMUEBLE

5.1. EL LOTE

La construcción se levanta sobre un lote de terreno esquinero definido como el vértice de la esquina nororiental conformado por la calle 15 con carrera 17 del barrio San Francisco, cuenta con 10 metros de frente por 25 metros de fondo aproximadamente (según escritura pública y certificado de tradición). Evidencia forma regular rectangular y su topografía es ligeramente plana con pendiente al occidente de su ubicación. Se encuentra legalmente identificado en planos y en terreno, no presenta problemas urbanísticos, de linderos ni de suelos. Por el tipo de construcción que soporta, el uso potencial se encuentra definido como comercial.

5.2. LA CONSTRUCCIÓN

La construcción fue levantada bajo el sistema tradicional de muros cargueros en tapia pisada y cubierta en teja de barro sobre madera rolliza y caña brava, con cielo raso en PVC. La mayor parte de la construcción se encuentra en buen estado de conservación en razón a las evidentes mejoras relacionadas con el mantenimiento de del pañete y pintura de sus muros, cambios de pisos, enchapes, aparatos sanitarios e instalación de cielo de raso en las áreas destinadas a la prestación de servicios de rehabilitación integral y medicina alternativa. De igual forma se evidenciaron mejoras de la misma naturaleza en una de las alcobas del inmueble y su fachada general.

5.2.1. ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

Cimientos: Se presume en hormigón y piedra. **Estructura:** muros cargueros de tapia pisada que soportan la estructura de la cubierta en madera. **Entrepisos:** NA. **Cubierta:** Teja de barro sobre madera rolliza y caña brava y en el patio la ramada cuenta con teja de zinc sobre estructura metálica. **Cielo Raso:** En PVC. **Mampostería:** Tapia pisada, empañetada con pintura epóxica en áreas de servicios médicos de rehabilitación, vinilo en sala, comedor y alcoba. Pintura tipo carburo en patio. **Baños:** Muros y pisos enchapados en cerámica, aparatos sanitarios en porcelana sanitaria. **Cocina:** Tradicional con pisos en tableta de gres, muros enchapados en cerámica a media altura y pintura epóxica, mesón en concreto enchapado en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable. **Pisos:** Baldosín en hall, corredor, garaje y sala comedor. Tableta de gres en patio, zona de ropas y cocina, mortero en cuarto de depósito. **Fachada:** pintura sobre tapia pisada. **Carpintería:** Puerta de acceso en lamina de hierro plisada, rejas de ventanas en hierro, portón plegable de garaje en

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

aluminio. Puertas de consultorios en vidrio templado, puerta de alcoba en madera. Mueble de madera empotrada en consultorio y closet en alcoba.

Su estado de conservación y mantenimiento es bueno.

5.3. DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE

El inmueble objeto de estudio se desarrolla en un solo piso, habilitada como consultorios médicos de medicina alternativa y cuyo acceso se logra a través de la puerta con nomenclatura Carrera 17 # 14-73/75, cuenta con hall y corredor de acceso, sala-comedor, sala de espera y atención a público, tres consultorios, cocina sencilla, dos baños, una ducha, patio interior con zona de ropas, garaje, cuarto depósito y una alcoba.

5.4. ESTADO DE CONSERVACIÓN, DE DEPRECIACIÓN Y DE EDAD

Vida útil:	70 años.
Edad del inmueble:	62 años.
Estado De Conservación	Bueno.
Depreciación física o por edad:	Sí.

6. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

6.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

La identificación de este fenómeno físico no está al alcance del valuador a simple vista.

6.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble no presenta situaciones negativas que afecten las condiciones ambientales y de salubridad de la propiedad.

6.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES

El predio no presenta servidumbres, cesiones y afectaciones, registradas en el certificado de libertad como tampoco se logra evidenciar en la visita técnica.

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

6.4. SEGURIDAD

El sector no presenta ningún tipo de problema de seguridad que altere la convivencia pacífica de la comunidad.

6.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECÓMICAS

No se observa acción de grupos al margen de la ley o problemáticas sociales de ningún tipo que afecten la comercialización y el valor del bien avaluado.

6.6. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Se desconoce de algún tipo de situación especial o extraordinaria que afecte el objeto o el método de valuación.

7. ASPECTO ECONÓMICO

7.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL PREDIO

Al momento de la visita de inspección, el predio está destinado a uso de servicios relacionados con la prestación de servicios médicos de rehabilitación integral y medicina alternativa y a uso residencial.

7.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

La actividad económica se basa en la industria liviana, comercio local y sectorial, renta de vivienda, restaurantes, instituciones educativas y otras actividades formales.

7.3. INFRAESTRUCTURA

El sector presenta buen ornato público; con vías pavimentadas, andenes en concreto, cabinas telefónicas y con cobertura de la red pública municipal.

8. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

De acuerdo a lo solicitado por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito el encargo valuatorio corresponde a determinar dentro del informe valuatorio: la identidad del predio, la extensión y linderos del predio, estado de conservación, existencia de mejoras y su antigüedad, y si tiene explotación económica y el avalúo del bien que sería el valor comercial actual del inmueble ubicado en la Carrera 17 No. 14-73/75 y

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

Calle 15 No. 17-03/07, barrio San Francisco, municipio de Bucaramanga, departamento de Santander.

9. IDENTIDAD PREDIAL

Matrícula Inmobiliaria: No. 300-19136
Código Catastral: 68-001-01-03-0041-0020-000

10. LINDEROS

Los linderos se encuentran consignados en la escritura pública No. 334 del 18 de marzo de 1991, de la Notaria Octava del Círculo de Bucaramanga.

11. ÁREAS

Teniendo en cuenta la información consignada en el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 300-19136, impreso el 12/02/2020 y la escritura pública No. 334 del 18 de marzo de 1991, de la Notaria Octava del Círculo de Bucaramanga, el cuadro de áreas para el predio es el siguiente:

Dirección	Área Lote (m ²)	Área Construida (m ²)
Carrera 17 No. 14-73/75 y Calle 15 No. 17-03/07	250,00	250,00

Nota 1: A través de proceso de medición en sitio mediante medidor de distancia digital laser marca BOSCH, referencia DLR130, se determinó un área construida de 250 metros cuadrados aproximadamente. De igual forma a través de medición con cinta métrica se pudo establecer que el inmueble cuenta con 10,00 metros de frene por 25,00 metros de fondo.

Nota 2: En caso de existir diferencias en las áreas; éstas deberán corregirse y protocolizarse ante las entidades competentes por parte del propietario.

Nota 3: La Lonja de Propiedad Raíz de Santander no se responsabiliza por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo que se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en los archivos catastrales consultados.

12. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios públicos de acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, teléfono, servicio de internet y gas natural.

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





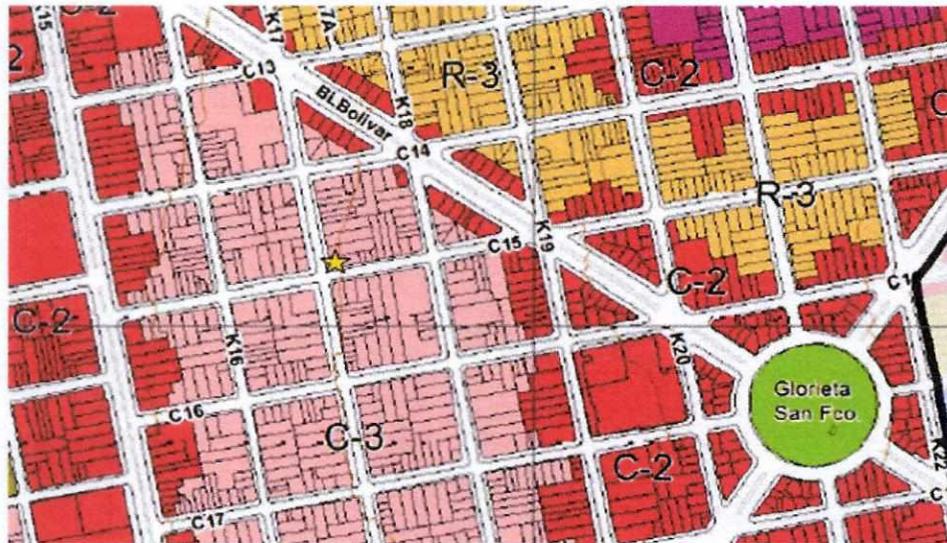
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

13. REGLAMENTACIÓN

Según el Acuerdo Municipal 011 de 2014 que contiene el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BUCARAMANGA - segunda Generación 2013-2027, se establece lo siguiente:

ÁREA DE ACTIVIDAD: COMERCIO TIPO 3



Comercio 3

TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSOLIDACIÓN 2



Consolidación 2

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

ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD: 6-A



SUBSECTOR	6-A		
	Frente < 10 m	Frente ≥ 10 m	Proyecto Mz. ó Frente de Mz.
INDICE OCUPACION	0,70	0,60	0,40
INDICE CONST.	2,10	3,60	5,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (Pisos)	3	6	LIBRE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua		Aislada
NOTAS			

14. 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:

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

- ✓ Solicitud de elaboración del avalúo recibida el día 05 de agosto de 2020 y firmada por el señor Diego Arturo Agudelo Cardenas.
- ✓ Copia del certificado de tradición de matrícula No. 300-19136, impreso el 12/02/2020.
- ✓ Copia de la escritura pública 334 del 18/03/1991, Notaría Octava de Bucaramanga.
- ✓ Último recibo de impuesto predial.
- ✓ Certificado catastral.
- ✓ Carta catastral.
- ✓ Se efectuó visita al predio el 24 de agosto de 2020 y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.
- ✓ Se adjuntan fotografías del inmueble.

15. 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. Servicio de alumbrado público en aceptable estado de conservación y mantenimiento.
4. Uso y estado actual del inmueble.
5. Calidad de servicios públicos del sector y los servicios del inmueble.
6. Edad y acabados de la construcción.
7. 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.

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

- 8.** El valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.
- 9.** El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- 10.** Área, frente, fondo y forma del lote.
- 11.** El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- 12.** Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
- 13.** 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.
- 14.** 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.
- 15.** 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.
- 16.** 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.
- 17.** 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.
- 18.** 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

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

sustentación, el cual deberá ser pactado y cancelado con la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

19. 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.
20. Estuvieron en el Comité de Revisión de Avalúos los valuadores Dexy Albarracín, Paula Pineda, Ricardo Lozano, Angélica Gómez y Fabio Mendoza - Valuador Designado para la elaboración del presente informe - Peritos con Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. vigente y el ingeniero civil Sebastián Duarte - Coordinador del Departamento de Avalúos de la Entidad, quienes de acuerdo a las características del predio determinaron la correspondiente valoración.

16. 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.

16.1. 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.

Aplicación de métodos:

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

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

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 sean coherentes.

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.

16.2. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

De acuerdo a 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:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc	=	Valor comercial
Ct	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
Vt	=	Valor del terreno

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

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).

17. VALORES

17.1. 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 en el sector, sustrayendo el valor estimado de las construcciones de cada una de las muestras, para finalmente segregar el valor por metro cuadrado de terreno.

El estudio de mercado se relaciona a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO DE OFERTAS												
No.	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	%. NEGOC.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	FUENTE	
						ÁREA EN M2	VALOR / M2	ÁREA EN M2	VALOR / M2			
1	Casa de 7,20 x 14	Cra 17 # 16-11 La Mutualidad	\$ 200.000.000	10%	\$ 180.000.000	100,80	\$ 1.567.460	110	\$ 200.000	\$ 22.000.000	3154535074	
2	Lote - Bodega	Cra 17 # 14-41 La Mutualidad	\$ 650.000.000	10%	\$ 585.000.000	400,00	\$ 1.462.500	0	\$ 0	\$ 0	3168783027	
3	Casa	Cll 19 # 16-68 La Mutualidad	\$ 500.000.000	10%	\$ 450.000.000	158,00	\$ 1.607.595	280	\$ 700.000	\$ 196.000.000	3152645886 3166907014	
4	Casa Bodega Tapla Pisada	Cll 18 # 17-20 La Mutualidad	\$ 350.000.000	10%	\$ 315.000.000	196,00	\$ 1.407.143	196	\$ 200.000	\$ 39.200.000	3158694569	
PROMEDIO							\$1.511.175					
DESVIACIÓN ESTANDAR							\$92.478					
COEF. VARIACIÓN							6,12%					
LIM. SUPERIOR							\$1.603.653					
LIM. INFERIOR							\$1.418.696					

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

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de **6,12 %**, 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%; la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

El valor asignado al terreno se adopta tomando el límite superior en razón a la ubicación esquinera del predio objeto de avalúo frente a las ofertas comparables, es decir, la suma de \$1.603.000 por metro cuadrado.

17.2. VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Para establecer el valor de la construcción, se utiliza el método de costo de reposición, tomando como base los valores de la revista especializada en construcción Construdata Edición 195, consultando los costos totales de cada tipología constructiva para la ciudad de Barranquilla, aplicable al municipio de Bucaramanga, como valor análogo, dado que la mencionada publicación no arroja valores de este municipio. A dicho valor de reposición a nuevo se le aplica la respectiva depreciación por medio de las tablas de Fitto y Corvini, obteniendo lo siguiente:

VALOR DE REPOSICIÓN CONSTRUCCIÓN							
Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado
\$ 1.442.145	70	62	88,57%	2,0	0,8404	\$ 230.235	\$ 231.000

Costo actual de construcción (C.a.c.) = \$231.000 / m².

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

18. 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.

19. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización y demanda del inmueble son moderadas. El sector demuestra una buena actividad inmobiliaria con edificios multifamiliares, comercio sectorial y vivienda tradicional, con cobertura de servicios domiciliarios y excelente transporte público, buenas vías, cerca de instituciones educativas, militares, deportivas y cerca al centro de la ciudad y de otros centros comerciales, son factores que impulsan desarrollo y valorización a los inmuebles ubicados en este sector.

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

20. CONCEPTO DE LA GARANTÍA

Por su valor comercial, el inmueble eventualmente podría ser considerado como una garantía aceptable.

21. DETERMINACIÓN DEL VALOR

Hechas las anteriores consideraciones, el valor comercial del inmueble es el siguiente:

Ítem	Área en m ²	Valor por m ²	Valor final
Terreno	250,00	\$ 1.603.000	\$ 400.750.000
Construcción	250,00	\$ 231.000	\$ 57.750.000
VALOR TOTAL INMUEBLE			\$ 458.500.000

SON: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE.

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, 03 de septiembre 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,

FABIO MENDOZA SANDOVAL
Avaluador Designado
R.A.A. AVAL-13744086

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 075-2020

**CARRERA 17 No. 14-73/75
Y CALLE 15 No. 17-03/05
BARRIO SAN FRANCISCO
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
REPÚBLICA DE COLOMBIA**

Bucaramanga, septiembre 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



VIAS DE ACCESO



FACHADA DE INMUEBLE



NOMENCLATURA CRA 17#14-73/75



NOMENCLATURA CALLE 15#17-03/05



NOMENCLATURA CALLE 15#17-25 GARAJE

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



PUERTA DE ACCESO



HALL DE ACCESO A CONSULTORIOS



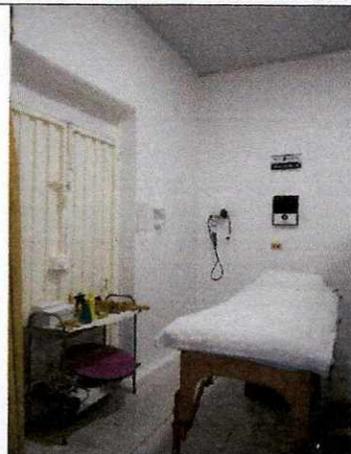
RECEPCIÓN Y SALA DE ESPERA



CUBICULOS DE ATENCIÓN



CUBICULOS DE ATENCIÓN



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



CUBICULOS DE ATENCIÓN



CONSULTORIO



BAÑO



HALL DE ACCESO A VIVIENDA PARTE POSTERIOR



SALA-COMEDOR

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



ALCOBA CON CLOSET



CUARTO DE DEPOSITO

PATIO Y ZONA DE ROPAS



COCINA

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 Y DUCHA DE VIVIENDA



DETALLE DE ILUMINACIÓN EN ALCOBA



GARAJE



DETALLE CUBIERTA PARTE POSTERIOR VIVIENDA

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



ISO 9001





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



DETALLE EN TECHOS



CARTEL DEL PRECESO EN EL QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE EL INMUEBLE

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

