

04 JUN 2014

PROYECTO DE ACUERDO N°

024

DE 2014

**POR MEDIO DEL CUAL SE OTORGAN FACULTADES AL ALCALDE DE  
BUCARAMANGA Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

**HONORABLES CONCEJALES:**

Al tenor de lo estipulado en la Constitución Política de Colombia, el numeral 3 del Artículo 32 de la Ley 136 de 1994 modificado por la Ley 1551 de 2012 Artículo 18 parágrafo 4 numeral 5; es atribución del Concejo Municipal autorizar al Alcalde Municipal para celebrar contratos, siendo en el caso de Bucaramanga otorgadas dichas facultades para la presente vigencia mediante el Acuerdo N° 057 de 2013, que estableció en su artículo primero: "Autorizar al Alcalde de Bucaramanga a partir del día primero (01) del mes de enero del año 2014 hasta el día treinta y uno (31) del mes de diciembre del año 2014, para celebrar toda clase de contratos y convenios con personas naturales y/o jurídicas, consorcios, uniones temporales conforme lo permitan la Constitución y la Ley.

Parágrafo. Se exceptúan de la autorización conferida los contratos que versan en la Ley 1551 / 2012 Artículo 18 parágrafo 4 en los siguientes casos:

- Contratación de empréstitos
- Contratos que comprometan vigencias futuras
- Enajenación y compra-venta de bienes inmuebles
- Enajenación de activos y cuotas partes
- Concesiones
- Las demás que determine la Ley".

Teniendo en cuenta lo anterior, es presentado ante el Honorable Concejo Municipal este proyecto de Acuerdo, con la finalidad de que se otorguen facultades al Alcalde de la ciudad relativas a la adquisición y enajenación de dos bienes inmuebles colindantes ubicados en el centro de la ciudad, los cuales se prevé adquirir con destino a la Policía Nacional para la Construcción de la Estación de Policía Centro, proyecto que incidirá favorablemente en la consecución de metas del Plan de Desarrollo Bucaramanga Capital Sostenible 2012 – 2015, referidas a la reducción de estadísticas en delitos relacionados con la vida e integridad personal, la violencia intrafamiliar y la trata de personas, entre otros.

Por las razones expuestas, es de gran importancia que la Honorable Corporación respalde esta iniciativa en tanto se contribuirá al fortalecimiento de la política pública de seguridad ciudadana, coadyuvará en la implementación del Plan Integral de Seguridad, y es pertinente en relación con las atribuciones constitucionales de la entidad territorial referidas a la defensa y protección de los derechos fundamentales de las personas.

De los Honorables Concejales,



**CARMEN CECILIA SIMIJACA AGUDELO**  
Alcaldesa (E) de Bucaramanga

Proyecto: Dr. RENE RODRIGO GARZON MARTINEZ – Secretario del Interior

Aspectos Jurídicos Revisó. Dra. CARMEN CECILIA SIMIJACA AGUDELO – Secretaria Jurídica

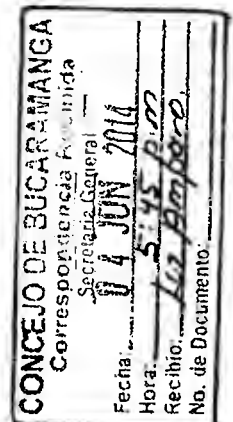
Aspectos Jurídicos Revisó. Dra. ROSA MARIA VILLAMIZAR ORTIZ - Abogada Secretaria Jurídica

Aspectos Jurídicos Revisó. Dra. TATIANA DEL PILAR TAVERA ARCINIEGAS – Asesora Despacho Alcalde

Revisó Aspectos Técnicos Dra. SANDRA LUCIA LEON – Directora de la Defensoría del Espacio Público

Aspectos Financieros Dra. MARTHA ROSA AMIRA VEGA BLANCO – Secretaria de Hacienda de Bucaramanga

Aspectos Financieros Dr. ALBERTO MALAVER SERRANO HERNANDEZ – Profesional Especializado de Presupuestos



04 JUN 2014

PROYECTO DE ACUERDO N°

024

DE 2014

**POR MEDIO DEL CUAL SE OTORGAN FACULTADES AL ALCALDE DE  
BUCARAMANGA Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

En uso de sus facultades y atribuciones Constitucionales y Legales en especial las conferidas en el Artículo 313 de la Constitución Política, el Artículo 32 de la Ley 136 de 1994, la Ley 1551 de 2012, y,

**CONSIDERANDO**

1. Que corresponde al Concejo Municipal propender por el Desarrollo de la comunidad, por la protección y ejecución de los postulados y garantías constitucionales.
2. Que al tenor de lo estipulado en la Constitución Política de Colombia, el numeral 3 del Artículo 32 de la Ley 136 de 1994 modificado por la Ley 1551 de 2012 Artículo 18 párrafo 4 numeral 5; es atribución del Concejo Municipal autorizar al Alcalde Municipal para celebrar contratos, siendo en el caso de Bucaramanga otorgadas dichas facultades para la presente vigencia mediante el Acuerdo N° 057 de 2013, que estableció en su artículo primero: "Autorizar al Alcalde de Bucaramanga a partir del día primero (01) del mes de enero del año 2014 hasta el día treinta y uno (31) del mes de diciembre del año 2014, para celebrar toda clase de contratos y convenios con personas naturales y/o jurídicas, consorcios, uniones temporales conforme lo permitan la Constitución y la Ley.  
Párrafo. Se exceptúan de la autorización conferida los contratos que versan en la Ley 1551 / 2012 Artículo 18 párrafo 4 en los siguientes casos:
  - o Contratación de empréstitos
  - o que comprometan vigencias futuras
  - o Enajenación y compraventa de bienes inmuebles
  - o Enajenación de activos y cuotas partes
  - o Concesiones
  - o Las demás que determine la Ley".
3. Que según consta en certificación expedida por el Secretario del Interior de Bucaramanga de fecha mayo 30 de 2014, conforme las actas N° 2 y 3 del Consejo de Seguridad durante la vigencia 2014, se priorizó la adquisición con destino a la Policía Nacional un área de terreno para el funcionamiento de la Estación de Policía Centro, con miras fortalecer la política de seguridad urbana acorde lo previsto en el Plan Integral de Seguridad y contribuir así al logro de metas contempladas en el Plan de Desarrollo Bucaramanga Capital Sostenible 2012 – 2015, entre ellas la reducción de delitos contra la vida e integridad personal, violencia intrafamiliar, entre otros.
4. Que acorde a lo requerido para la Construcción de Policía Centro, conforme la certificación citada en el numeral precedente, se analizó la viabilidad de adquisición de dos predios colindantes identificados con matrículas inmobiliarias números 300-295972 y 300-294886.
5. Que la adquisición de los inmuebles relacionados coadyuvará en la implementación del Plan Integral de Seguridad, haciéndose pertinente esta iniciativa en relación con las atribuciones constitucionales de la entidad territorial referidas a la defensa y protección de los derechos fundamentales de las personas.

*Handwritten signatures and initials:*  
e/ [Signature]  
[Signature]  
[Signature]

**ACUERDA**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Facúltase al Alcalde de Bucaramanga para realizar compraventa de los inmuebles que se señalan:

**PREDIO N° 1.**

DIRECCION. CALLE 30 N° 18 / 40 – 44- 46 – 48 – 56  
MATRICULA INMOBILIARIA. 300-295972  
CEDULA CATASTRAL 01-01-0088-0005-000  
AREA DE TERRENO: 1572 METROS CUADRADOS

**PREDIO N° 2.**

DIRECCION. CALLE 31 N° 18 – 37  
MATRICULA INMOBILIARIA. 300-294886  
CEDULA CATASTRAL 01-01-0088-0012-000  
AREA DE TERRENO: 677 METROS CUADRADOS

**ARTICULO SEGUNDO:** Facúltase al Alcalde de Bucaramanga para enajenar y titular a nombre de la Policía Nacional los inmuebles cuya adquisición se autorizó en el artículo precedente, especificando en la respectiva escritura pública que su destinación es exclusiva para la Estación de Policía Centro de Bucaramanga.

**ARTICULO TERCERO.** El Alcalde del Municipio de Bucaramanga dispondrá de un término de seis meses (6) para que proceda a realizar las actuaciones administrativas, los actos notariales y registrales requeridos en virtud de lo estipulado en los artículos precedentes.

**ARTÍCULO CUARTO:** Los predios señalados en el artículo primero retornarán a la entidad territorial en cualquiera de las siguientes hipótesis: 1) Si dentro de los tres años siguientes a la titulación y registro de la respectiva escritura Pública en favor de la Policía Nacional no se hubiere puesto en funcionamiento la Estación de Policía Centro ó 2) Si habiendo funcionado en dichos predios la Estación de Policía Centro, la Policía Nacional dejare de requerirlos para tal finalidad.  
Dicha condición quedará expresa en la Respectiva Escritura Pública.

**ARTICULO QUINTO:** El presente Acuerdo Municipal rige a partir de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Presentado a los Honorables concejales por,



**CARMEN CECILIA SIMIJACA AGUDELO**  
Alcaldesa (E) de Bucaramanga

Proyecto: Dr. RENE RODRIGO GARZON MARTINEZ – Secretario del Interior

Aspectos Jurídicos Revisó. Dra. CARMEN CECILIA SIMIJACA AGUDELO – Secretaria Jurídica

Aspectos Jurídicos Revisó. Dra. ROSA MARIA VILLAMIZAR ORTIZ- Abogada Secretaria Jurídica

Aspectos Jurídicos Revisó. Dra. TATIANA DEL PILAR TAVERA ARCINIEGAS – Asesora Despacho Alcalde

Revisó Aspectos Técnicos Dra. SANDRA LUCIA LEON – Directora de la Defensoría del Espacio Público

Aspectos Financieros Dra. MARTHA ROSA AMIRA VEGA BLANCO – Secretaria de Hacienda de Bucaramanga

Aspectos Financieros Dr. ALBERTO MALAVER SERRANO HERNANDEZ – Profesional Especializado de Presupuestos



Proceso: <b>DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCION MUNICIPAL</b>		No. Consecutivo S.I. 094
Subproceso: <b>DESPACHO</b>	Código General 1000	Código de la Serie /o- Subserie (TRD) 1000-73,16

**Bucaramanga**  
una sola ciudad  
un solo corazón

## CERTIFICACION

Por medio de la presente en mi calidad de Secretario de Interior del Municipio de Bucaramanga me permito certificar que de acuerdo a actas dos (2) y tres (3) de la actual vigencia de Consejo de Seguridad, el Municipio de Bucaramanga buscando fortalecer la política de seguridad urbana y contribuir así al logro de metas contempladas en el Plan de Desarrollo Bucaramanga Capital Sostenible 2012 – 2015, entre ellas la reducción de delitos contra la vida e integridad personal, violencia intrafamiliar, entre otros, tiene como prioridad adquirir terrenos para la Policía Nacional en el cual funcionara la Estación de Policía Centro, para lo cual, conjuntamente se ha analizado la viabilidad del terreno señalado:

### **PREDIO N° 1.**

DIRECCION. CALLE 30 N° 18 / 40 – 44- 46 – 48 – 56  
MATRICULA INMOBILIARIA. 300-295972  
CEDULA CATASTRAL 01-01-0088-0005-000  
AREA DE TERRENO: 1572 METROS CUADRADOS

### **PREDIO N° 2.**

DIRECCION. CALLE 31 N° 18 – 37  
MATRICULA INMOBILIARIA. 300-294886  
CEDULA CATASTRAL 01-01-0088-0012-000  
AREA DE TERRENO: 677 METROS CUADRADOS

Dichos terrenos son predios colindantes cuyas condiciones son las requeridas para funcionamiento de la Estación de Policía Centro.

Dada en Bucaramanga mayo 30 de 2014.

  
**RENE RODRIGO GARZON MARTINEZ**  
Secretario de Interior

Elaboro: Soley Ayala Pardo



Calle 35 N° 10 – 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I  
Carrera 11 N° 34 – 52, Edificio Fase II  
Commutador: (57-7) 6337000 Fax 6521777  
Página Web: [www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co)



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Bucaramanga, 17 de mayo de 2014

Doctor  
LUDWING **STUNKEL GARCÍA**  
Gerente  
ACUEDUCTO METROPOLITANO DE  
BUCARAMANGA AMB S.A. E.S.P.  
Bucaramanga

De acuerdo a su amable solicitud estamos enviando el avalúo Corporativo Comercial No.042-14, de los inmuebles urbanos ubicados en la calle 30 No. 18 - 40 / 44/ 46/ 48/ 56 y calle 31 No. 18-37/ 39, del barrio el Centro, municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, república de Colombia.

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

Cordialmente,

  
**JULIO CÉSAR ARDILA**  
Director Administrativo

Lina.

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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## DATOS GENERALES DEL AVALÚO CORPORATIVO No. 042-14

<b>CLASE DE AVALÚO</b>	CORPORATIVO COMERCIAL
<b>SOLICITANTE</b>	DR. LUDWING STUNKEL GARCÍA GERENTE ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA AMB S.A. E.S.P.
<b>DIRECCIÓN DEL INMUEBLE</b>	CALLE 30 18 - 40/ 44/ 46/48/ 56 y CALLE 31 18 - 37/ 39 BARRIO CENTRO MUNICIPIO DE BUCARAMANGA DEPARTAMENTO DE SANTANDER REPÚBLICA DE COLOMBIA
<b>CLASE DE INMUEBLE</b>	EDIFICIO ANTIGUA ADMINISTRACIÓN Y LOTE DE TERRENO (PARQUEADEROS)
<b>USO DEL AVALÚO</b>	VENTA
<b>PROPIETARIO</b>	ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA amb S.A. E.S.P.
<b>VALUADOR</b>	SAMUEL CAICEDO TORRES
<b>FECHA DE VISITA</b>	5 DE MAYO DE 2014





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo a la solicitud el presente informe se refiere al Avalúo Corporativo de dos inmuebles urbanos, ubicados en el barrio El Centro, municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, república de Colombia.

### 1.2. OBJETO

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial de los inmuebles con propósitos comerciales por parte sus propietarios para una probable venta.

### 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, la opinión del evaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
3. El presente informe es propiedad intelectual de la Lonja de Propiedad Raíz de



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Santander 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. 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) usuarios 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 acabo 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

Los inmuebles objeto del presente avalúo corresponden a dos lotes de terreno contiguos, uno con fachada sobre el costado sur de la calle 30 entre las carreras 18 y 19, y en el cual se encuentra el edificio de la antigua administración del Acueducto Metropolitano de Bucaramanga y otro lote de terreno con fachada sobre la calle 31 entre las carreras 18 y 19 y que en la actualidad se encuentra conformado por un parqueadero, inmuebles que son propiedad del Acueducto Metropolitano de Bucaramanga.

### 3.1. NOMENCLATURA

Los predios se identifican con las siguientes nomenclaturas:





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Calle 30 18-40/44/46/48/56, barrio El Centro, municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, república de Colombia.

Calle 31 18 – 37/39, barrio El Centro, municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, república de Colombia.

## 3.2. PROPIETARIO

De acuerdo a los Certificados de Tradición No. 300-295972 impreso el 8 de abril de 2014 y 300-294886 impreso el 8 de abril de 2014, el propietario de los dos (2) inmuebles es el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga S.A. E.S.P. según consta en las Escrituras Públicas de Englobe No. 3514 y 3512 de fecha 30 de septiembre de 2004, otorgadas por la Notaría Segunda de Bucaramanga respectivamente.

## 3.3. CLASE DE INMUEBLES Y UTILIZACIÓN ACTUAL

El inmueble ubicado sobre la calle 30 presenta una edificación de oficinas y el inmueble ubicado sobre la calle 31 no presenta construcciones, los cuales al momento de la vista no se encuentran en uso.

## 4. EL SECTOR

### 4.1. GENERALIDADES

El predio se encuentra ubicado en el barrio García Rovira, el cual forma parte de la "Comuna 15 Centro" conformada por los barrios: Centro y García Rovira; sector en donde nació la ciudad considerado el centro histórico y cívico de la misma. Sector ubicado en la zona occidental de la meseta de Bucaramanga.

El Centro de la ciudad de Bucaramanga ha presentado una positiva reactivación en los últimos años, que ha incidido en una valorización por la ampliación de su malla vial y por los desarrollos arquitectónicos que han permitido la reubicación de varias empresas de comercio diversificado, sedes bancarias, corporaciones de ahorro, oficinas de entidades privadas y oficiales, e instalaciones hoteleras entre otras. Se destacan dentro de las obras la construcción del Paseo del Comercio, las vías como la Avenida o carrera 15, la Avenida Quebrada Seca, las Calles 36 y 45,

5

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

las Carreras 21 y 9. La recuperación de un sector de la Carrera 16 entre la Avenida Quebrada Seca y la Calle 36; el desalojo de depósitos de alimentos y vehículos de carga hacia la central de abastos, el desalojo de la mayoría de los vendedores ambulantes y su reubicación en el Centro Comercial Feghaly, la construcción del Centro Comercial Empresarial La Triada, el Edificio Telecom y el Edificio de las Empresas Públicas, zonas de esparcimiento tales como el Parque Santander, Parque Centenario, la sede social del Club del Comercio, Cámara de Comercio, oficinas de entidades oficiales y privadas, el Centro Metropolitano de Mercadeo, gran variedad de locales comerciales y los servicios comunales de la Catedral de la Sagrada Familia, entre otras, obras que le dan un desarrollo al sector y a la ciudad mostrando una positiva comercialización.

La historia político-administrativa de la ciudad se desarrolla a su alrededor y principalmente en los costados del parque García Rovira, el cual alberga en su costado norte la Alcaldía de Bucaramanga, al sur La Gobernación de Santander, al oriente el antiguo templo de San Laureano y el Palacio de Justicia frente a la Plaza Cívica "Luis Carlos Galán Sarmiento". El predio está localizado en la calle 35 con carrera 13, sobre el denominado Paseo del Comercio.

En términos generales las condiciones de ordenamiento y saneamiento urbano del sector son aceptables.

## 4.2. EQUIPAMIENTO COMUNAL

En el sector del barrio Centro se encuentran ubicados los tradicionales parques de Bucaramanga como el Parque Romero, el Parque Centenario, el Parque García Rovira, el Parque Santander, el Cementerio Central de Bucaramanga, la sede de Bomberos de Bucaramanga, la Iglesia de San Laureano, la Capilla de los Dolores, la Sagrada Familia principalmente, sedes institucionales como la sede de la Policía Nacional, la Casa del Libro Total, la Gobernación de Santander, la Alcaldía de Bucaramanga y el Palacio de Justicia entre otros. Adicionalmente cabe destacar que en el sector se encuentran edificios de sedes bancarias especialmente sobre el Paseo del comercio o calle 35, la sede de la UIS o antiguo hotel Bucarica y edificaciones como la Cámara de Comercio, el Club del Comercio, el Centro Empresarial la Triada y el Hotel Internacional la Triada entre otros.

En términos generales las condiciones de ordenamiento y saneamiento urbano del sector son buenas.



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## 4.3. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y URBANIZACIONES ADYACENTES

**4.3.1 Vías Delimitantes:** **Por el Norte:** Avenida Quebrada Seca. **Por el Oriente:** Con la Carrera 21. **Por el Sur:** Calle 45. **Por el Occidente:** Carrera 14.

**4.3.2 Barrios Adyacentes:** **Por el Norte:** Con los barrios Alarcón y Granada. **Por el Occidente:** Con el barrio García Rovira. **Por el Sur:** Con el barrio La Concordia. **Por el Oriente:** Con los barrios Antonia Santos y Bolívar.

## 4.4. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Con respecto al sector existe un tipo de afectación predial dada la construcción del Intercambiador de Quebrada Seca sobre la Carrera 15.

## 4.5. ELEMENTOS

La malla vial se encuentra toda pavimentada con andenes y sardineles en concreto de perfil variable; y servicio de alumbrado público. Estado de conservación bueno.

## 4.6. AMOBLAMIENTO URBANO

El sector cuenta con amoblamiento urbano básico de andenes, sardineles y calzada. Estos elementos están ubicados en la franja peatonal, destinados a la utilización, disfrute, seguridad y comodidad de las personas y al ornato del espacio público, entre ellos los siguientes:

Comunicación:	Las cabinas telefónicas.
Información:	La nomenclatura, la señalización.
Organización:	Las señales de tránsito, los paraderos, los transformadores eléctricos, las cajas de teléfonos, las tapas de las alcantarillas.
Ambientación:	El alumbrado público.
Servicios Varios:	Tiendas locales.
Seguridad:	Los hidrantes.

## 4.7. ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR

La zona y especialmente el entorno del predio objeto del avalúo, tiene como actividades predominantes, el comercio, los servicios bancarios e institucionales.

7



## 4.8. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

Uso:	Múltiple
Actividad:	Múltiple tipo1
Tratamiento:	Renovación urbana
Clasificación Geotécnica:	3A - Limos rojos del abanico aluvial de Bucaramanga
Amenazas:	Sin Amenaza

## 4.9. ESTRATO

Estrato dos (2).

## 4.10. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios públicos de agua, luz, alcantarillado y teléfono.

## 4.11. VÍAS DE ACCESO AL SECTOR

**De los Predios:** Las vías de acceso a los predios son la calle 30 y la calle 31.

**Del Sector:** Al sector se accede por la carrera 15, la Avenida Quebrada Seca vía de doble calzada que comunica la ciudad de oriente – occidente en buenas condiciones con buenas especificaciones técnicas de calzada, con separador, cuatro carriles, dos en cada sentido, andenes y sardineles en concreto y servicio de alumbrado público. De igual manera la Carrera 19 cuyo flujo vehicular de sur a norte comunica el sector con parte de la ciudad.

**Estado de Conservación:** El estado de conservación y mantenimiento de estas vías es bueno en términos generales.

## 4.12. TRANSPORTE

**4.12.1. Servicios de transporte público:** La movilización en el sector esta conformado por buses y taxis de transporte urbano, cuya frecuencia varía en razón a que éstas rutas de transporte comunican el sector con toda el área metropolitana de Bucaramanga.



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Sobre la Carrera 15 opera el Sistema Integrado de Transporte Masivo, SITM el cual une los municipios del Área Metropolitana de Bucaramanga.

**4.12.2. Tipo de transporte:** El servicio es prestado mediante bus convencional, busetas, taxis y el Sistema Integrado de Transporte Masivo – SITM- "Metrolínea".

**4.12.3. Cubrimiento:** El cubrimiento es oportuno, ya que es frecuente el tránsito por el sector de rutas que lo comunican con los demás barrios del Área Metropolitana de Bucaramanga.

**4.12.4. Frecuencia:** El tiempo de recorrido por el sector es eficiente esto en razón a que por su ubicación confluyen en el mismo un sinnúmero de rutas que provienen o van a toda el Área Metropolitana de Bucaramanga.

## 5. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

### 5.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector objeto del avalúo de acuerdo a la normatividad, no presenta ningún tipo de problema por estabilidad de suelos.

### 5.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

De acuerdo a la visita realizada al sector, en el mismo no se observa algún problema de impacto ambiental y ni de condiciones de salubridad.

### 5.3. SEGURIDAD

En el sector no se observó ningún de problema que altere el orden público.

## 6. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, (INUSUALES O EXTRAORDINARIAS)

Entre las condiciones inusuales o extraordinarias que pueden presentarse para no estimar el valor del inmueble objeto del presente avalúo, estarían marcadas por la



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

suspensión de la elaboración del informe valuatorio por parte del solicitante o que se presentara un evento natural (terremoto) principalmente.

## 7. LOS PREDIOS

### 7.1 LOS LOTES

Los lotes de terreno corresponden a lotes medianeros, uno de los cuales se ubica sobre el costado sur de la calle 30 entre las carreras 18 y 19 y el otro se encuentra sobre el costado norte de la calle 31 entre las carreras 18 y 19, lotes de terreno de forma irregular, que se encuentran legalmente identificados en planos y en terrenos, y que al parecer no presentan problemas urbanísticos, ni de suelos. Por el tipo de construcción que soportan, sus usos potenciales están definidos.

### 7.2 TOPOGRAFÍA

La topografía de los predios es plana, bajando suavemente en sentido oriente - occidente de la meseta de Bucaramanga. Los inmuebles objeto del presente avalúo corresponden a dos (2) predios colindantes en sus sectores posteriores.

## 8. LA CONSTRUCCIÓN

### 8.1. GENERALIDADES

El inmueble que posee construcciones se encuentra identificado como calle 30 18-40/44/46/48/56 y corresponde a un edificio de tres pisos de altura destinado en un principio a oficinas y que en la actualidad se encuentra desocupado.

### 8.2. CONFORMACIÓN

8.2.1. Primer Piso:	CANTIDAD
Oficinas	07
Cuarto de Máquinas	01
Baterías de baños	03



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER®

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Salones de cajas y taquilla	01
Cafetería	01
Cuarto de Lockets	01

## 8.2.2. Segundo Piso:

Oficinas	09
Hall de oficinas	01
Batería de baños	01

## 8.2.3. Tercer Piso:

Oficinas	03
Cuarto de archivo	01
Cafetería	01
Batería de baños	01

## 8.3. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

El edificio cuenta con una edad aproximada de 58 años, y fue construido bajo el sistema tradicional con las siguientes especificaciones constructivas:

**Cimientos:** Zapatas y vigas de amarre en concreto reforzado. **Estructura:** Concreto reforzado. **Entrepisos:** En placa de concreto reforzado. **Cubierta:** Asbesto cemento sobre estructura metálica y de madera. **Cielo Rasos:** En el tercer piso y oficinas nuevas con aluminio y fibra de vidrio. **Mampostería:** En general muros en ladrillo cocido frisados, estucados y pintados. **Enchapes:** Batería nueva de baños en el primer piso con muros en cerámica 20 x 20 a 1,20 metros de altura; los otros baños del primer piso con muros en enchape tradicional 11 x 11; cafetería del primer piso con muros en enchape tradicional 11 x 11, mesón en cerámica 20 x 30; baño del segundo piso con muros en enchape tradicional 11 x 11; cafetería del tercer piso con muros y mesón en cerámica 20 x 20; baños del tercer piso con muros y mesones de lavamanos en cerámica 20 x 20. **Pisos:** Los pisos del primer y segundo piso en baldosín de cemento 20 x 20; el piso del tercer piso en tapete; los baños en el primer piso, dos con cerámica 20 x 20 y otro con retal de decorpiso y cemento; la cafetería del primer piso en decorpiso 20 x 12,50; el baño del segundo piso en cristanac; la cafetería del tercer piso en cerámica 20 x 20; baños del tercer piso en cerámica 20 x 20. **Carpintería Metálica:** Portones de acceso en hierro; unas ventanas en hierro y vidrio; otras ventanas en aluminio anodizado y vidrio;



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

divisiones de dependencias en aluminio y vidrio corrugado. **Carpintería de Madera:** Puertas interiores en madera entaboradas en triplex. **Otros:** Escaleras en granito; en el tercer piso, aire acondicionado central Colclima S.A. con capacidad de 120.000 vtu.

## 8.4. VETUSTEZ

El edificio cuenta con una edad aproximada de 58 años.

## 8.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

La construcción tiene un estado regular de conservación y mantenimiento.

## 8.6. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN

Las condiciones naturales y artificiales son buenas.

## 8.7. CONDICIONES DE VENTILACIÓN

Las condiciones naturales y artificiales son buenas.

## 9. ASPECTOS ECONÓMICOS

### 9.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

En el momento de la visita los predios no presentan ningún tipo de uso o explotación económica, ya que se encuentran desocupado.

### 9.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

Es una zona mixta residencial, comercial en donde se ubican locales comerciales de diferentes calidades y oficinas en locales externos y en centros comerciales.

## 10. SERVICIOS

El sector cuenta con todas las obras básicas de urbanismo tales como alcantarillado y redes matrices de acueducto, energía eléctrica, gas domiciliario y telefónicas,





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

además cuenta con vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto y servicio de alumbrado público.

El predio cuenta con servicios públicos básicos como: acueducto, teléfono, energía eléctrica y gas domiciliario.

## 11. IDENTIDAD PREDIAL

### 11.1. PREDIO CALLE 30 18-40/44/46/48/56

De acuerdo al certificado de tradición No.300-295972 y recibo de impuesto predial año 2014, el predio se identifica así:

Calle 30 18-40/44/46/48/56, barrio Centro, municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, republica de Colombia.

Número Predial: 01-01-0088-0005-000

Matrícula Inmobiliaria: 300-295972

Avalúo Catastral año 2014: \$2.038.301.000

### 11.2. PREDIO CALLE 31 18-37/39

De acuerdo al certificado de tradición No.300-294886 y recibo de impuesto predial año 2014, el predio se identifica así:

Calle 31 18-37/39, barrio Centro, municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, republica de Colombia.

Número Predial: 01-01-0088-0012-000

Matrícula Inmobiliaria: 300-294886

Avalúo Catastral año 2014: \$502.063.000



## 12. ÁREAS

### 12.1. PREDIO CALLE 30 18-40/44/46/48/56

De acuerdo al certificado de tradición N°300-295972 y a la Escritura Pública N°3514 de fecha 30 de septiembre de 2004 y medidas tomadas en el sitio, las áreas son las siguientes:

DESCRIPCIÓN	UND	DIMENSIÓN
Área Lote de terreno	m <sup>2</sup>	1.572,00
Área de oficinas	m <sup>2</sup>	1.102,34
Área Enramada	m <sup>2</sup>	321,80
Área Bodega	m <sup>2</sup>	325,12

**Nota 1:** Dado que las áreas de las construcciones no se encuentran consignadas en la documentación suministrada, para efectos del presente avalúo la Lonja de Propiedad Raíz de Santander se basa en las medidas tomadas en el sitio. Se sugiere realizar levantamiento arquitectónico de las construcciones y realizar los ajustes legalmente.

**Nota 2:** En caso de existir diferencias en las áreas; éstas deberán corregirse de acuerdo a los valores estimados en el presente informe.

**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 las escrituras.

### 12.2. PREDIO CALLE 31 18-37/39

De acuerdo al certificado de tradición N°300-294886 y a la Escritura Pública N°3512 de fecha 30 de septiembre de 2004, las áreas son las siguientes:

DESCRIPCIÓN	UND	DIMENSIÓN
Lote de Terreno	m <sup>2</sup>	677,00



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

**Nota 1:** En caso de existir diferencias en las áreas; éstas deberán corregirse de acuerdo a los valores estimados en el presente informe.

**Nota 2:** La Lonja de Propiedad Raíz de Santander no se responsabiliza por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.

## 13. LINDEROS

### 13.1. CALLE 30 18-40/44/46/48/56

De acuerdo a la Escritura Pública N° 3514 de fecha 30 de septiembre de 2004 de la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Bucaramanga los linderos son los siguientes:

**Por el Norte:** Partiendo del punto 1 en dirección oriente hasta el punto 2 en una longitud de 21.20 metros con la calle 30. **Por el Oriente:** Desde el punto 2 en dirección sur hasta el punto 3 en longitud de 60 metros con los predios 01-0088-006/007/008. **Por el Sur:** Desde el punto 3 en dirección occidente hasta el punto 4 en longitud de 33,25 metros con los predios 01-01-0088-018/011/012/013. **Por el Occidente:** Desde el punto 4 en dirección norte hasta el punto 5 en una longitud de 26,00 metros con el predio N°. 01-01-0088-0003-000. Desde el punto 5 en dirección oriente hasta el punto 6 en una longitud de 11,80 metros con el predio No. 01-01-0088-0004-000. Desde el punto 6 en dirección norte hasta el punto 1 cerrando el polígono de la presente alinderación, en una longitud de 30,50 metros con el predio 01-01-0088-0004-000.

### 13.2. PREDIO CALLE 31 18-37/39

De acuerdo a la Escritura Pública No. 3512 de fecha 30 de septiembre de 2004 de la Notaria Segunda, los linderos del predio son los siguientes:

**Por el Occidente:** Del punto 1 hacia el norte buscando el punto 2 en una distancia de 29 metros colindando con el predio 01-01-0088-0014. **Por el Norte:** Partiendo del punto 2 en dirección oriente en distancia de 3 metros colindando con el predio 01-01-0088-00114. Del punto 3 girando hacia el sur hasta el punto 4 en distancia de 5 metros colindando con el predio 01-01-0088-003. Del punto 4

15



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

en dirección oriente hasta el punto 5 en una distancia de 8 metros colindando con el mismo predio 01-01-0088-003. Del punto 5 en la misma dirección oriente hasta el punto 6 en una distancia de 15,30 metros colindando con el predio No. 01-01-0088-005 de propiedad de la compañía del acueducto de Bucaramanga S.A. **Por el Oriente:** Partiendo del punto 6 en dirección sur hasta el punto 7 en una distancia de 27 metros colindando con el predio 01-01-0088-0011 propiedad de Cotrasangil. **Por el Sur:** Desde el punto 7 en dirección occidente hacia el punto 1 cerrando el polígono en una distancia de 26,25 metros colindando con el parque Centenario.

## 14. SERVICIOS

El sector del cual forma parte este edificio cuenta con todas las obras de urbanismo tales como alcantarillado y sus conexiones domiciliarias, redes matrices de acueducto, energía eléctrica, gas natural y redes telefónicas.

La malla vial se encuentra completamente pavimentada, son vías de buenas especificaciones técnicas de calzada, con sus respectivos andenes, sardineles y servicio de alumbrado público.

Cuenta además con muy buen servicio de transporte urbano que comunica este sector con los demás barrios de Bucaramanga. En términos generales las condiciones de saneamiento y ordenamiento urbano son buenas.

## 15. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente avalúo, se analizaron previamente los documentos, suministrados directamente por el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga S.A. E.S.P, 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:

- ✓ Escritura Pública No.3.514 de fecha 30 de septiembre de 2004 de la Notaría Segunda de Bucaramanga.



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER®

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

- ✓ Escritura Pública No.3512 de fecha 30 de septiembre de 2004 de la Notaría Segunda de Bucaramanga.
- ✓ Certificado de Tradición No.300-255972 y No.300-294886 impresos el 4 de septiembre de 2009.
- ✓ Se efectuó visita a los predios el pasado 5 de mayo de 2014 y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.
- ✓ Secuencia fotográfica.
- ✓ Se revisaron en los archivos las últimas transacciones y valoraciones realizadas en el sector para verificar promedio de valores.

## 16. REGLAMENTACIÓN

Según el Decreto N° 078 de fecha 11 de junio de 2008 por el cual se compilan los Acuerdos 034 de 200, 018 de 2002, 046 de 2003 y 046 de 2007 que conforman el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Bucaramanga. En el Plano de Tratamientos el predio está definido como **Renovación Urbana** y en el Plano de Actividades como **Múltiple Tipo 1**.

### 16.1 PLANO DE ACTIVIDADES

**Artículo 236º. De las Áreas de Actividad Múltiple.** Las áreas de actividad múltiple son aquellas que por su localización estratégica dentro de la ciudad y por las características adquiridas a través del proceso de formación y consolidación de sus estructuras, constituyen sectores de atracción de la actividad ciudadana. Por lo tanto muestras de tendencia a la mezcla de usos urbanos y la identificación de algunos de ellos, especialmente los comerciales.

Tipo de Área	Usos Principales	Usos Complementarios
AM – Tipo 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Comercio local</li><li>• Comercio zonal grupo 1 y 2</li><li>• Comercio oficinas grupo 1 y 2</li><li>• Comercio hospedaje</li><li>• Comercio recreativo</li><li>• Equipamiento local</li><li>• Equipamiento zonal</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Residencial tradicional y de interés social</li><li>• Industria transformadora de bajo impacto ambiental y físico</li></ul>

17



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

La Área de Actividad Múltiple tipo 1 localizado en el Municipio de Bucaramanga en el plano UR8 (denominado Plano de Actividades) se encuentra: La Virgen, Villa Rosa, Plaza de San Francisco, Parque de San Francisco, Gaitán, Granada, Girardot, Guarín, Centro, La Rosita, La Concordia, Cabecera, Sector San Andresito, Ciudadela, Tejar, Plaza Satélite, Fontana, Campo Hermoso, Café Madrid.

## 16.2 PLANO DE TRATAMIENTOS

**Artículo 261º. Del Tratamiento de Renovación Urbana (RU).** Es aquel orientado a los sectores localizados en las zonas centrales del suelo urbano que por haber sufrido grandes procesos de deterioro en su espacio público y por la obsolescencia de sus inmuebles, requieren de acciones integrales para su reconstrucción, incluyendo la modificación de su sistema predial y la generación adicional del espacio público. Implica modificaciones de la división predial, al nivel de manzana.

## 17. 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 en un sector Múltiple tipo 1.
2. Vías de acceso y comunicación.
3. Servicio de alumbrado público y en buen estado de conservación y mantenimiento. Las vías internas normales para el tráfico vehicular de la zona.
4. Área, frente y forma del lote donde se levantó la construcción en la calle 30. Área y forma del lote de la calle 31 sin construcciones.
5. Uso potencial del terreno definido como comercial por el tipo de construcción que soporta.
6. Calidad de servicios públicos del sector y los servicios del inmueble.





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

7. Tipo y características de los materiales empleados en la construcción.
8. Edad de la construcción 58 años (aproximadamente).
9. Su estado de conservación y mantenimiento es bueno.
10. Valores del mercado inmobiliario para este tipo de predios analizados y cuantificados con base en la oferta, demanda, valoraciones y transacciones recientes en el sector.
11. El valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.
12. Se manifiesta que el presente avalúo corresponde exclusivamente a la planta física y no a equipos ni maquinaria.
13. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
14. 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.
15. La Lonja de Propiedad Raíz de Santander no se hace responsable 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.
16. 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.
17. Certificamos que la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander, sus directivos y los evaluadores 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.





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

18. Estuvieron en el Comité de Revisión de Avalúos los señores Avaluadores ingeniero industrial Liborio Plata Casas, arquitecto Guillermo Vargas Caballero, Ingeniero Civil y economista Miguel Rueda Ramírez, arquitecto Germán Antonio Sandoval Nocua, Luis Fernando Calderón Fernández, el Administrador de Empresas e Inmobiliario Samuel Caicedo Torres - Avaluador Designado para la elaboración del presente informe – Peritos con Registro Nacional de Avaluadores vigente, e Inscritos en la Superintendencia de Industria y Comercio, y el arquitecto Omar Delfín Álvarez Álvarez – Coordinador del Departamento de Avalúos de la Entidad, quienes de acuerdo a las características del predio determinaron la correspondiente valoración.

## 18. 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.

### 18.1. 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:

**Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Parágrafo.- En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el

21

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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

**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.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó 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 (+) ó 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.

## 18.2. 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

**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.



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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 Fito 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).

## 19. VALORES

### 19.1. VALORACIÓN DE LOS TERRENOS

Realizado un estudio de inmuebles en el sector se encontró la siguiente información:

#	Tipo	Dirección	valor Pedido	%Neg.	Valor Depurado	Terreno			Construcción	
						Area m <sup>2</sup>	CALLE 31 V/m <sup>2</sup>	CALLE 30 V/m <sup>2</sup>	Area m <sup>2</sup>	V/m <sup>2</sup>
1	casa	Cra. 18 30-35	800.000.000	20%	640.000.000	350	1.371.428,57	960.000,00	400	400.000
2	casa	cra. 19 30-45	850.000.000	20%	680.000.000	444	1.466.216,22	1.026.351,35	580	50.000
3	casa	Cra. 16 30-21	700.000.000	20%	560.000.000	399	1.330.952,38	931.666,67	193	150.000
4	casa	cra. 18 31-06	190.000.000	20%	152.000.000	104	1.353.846,15	947.692,31	140	80.000
5	casa	cra. 22 31-16	120.000.000	10%	108.000.000	77	1.367.532	957.272,73	54	50.000

PROMEDIO ARITMÉTICO	1.377.995	964.597
DESVIACIÓN ESTANDAR	51.797	36.258
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3,76%	3,76%
MEDIANA	1.367.532	957.273
MODA	#N/A	#N/A
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,70	1,70

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 3,76% 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 Instituto Geográfico Agustín Codazzi 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, es decir, en este caso el valor comercial del

24



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

metro cuadrado para el lote que se valora, de acuerdo a lo registrado en la muestra, es de \$1.377.995 para el predio sobre la calle 31 y de \$964.597 para el predio ubicado sobre la calle 30.

Para el inmueble ubicado en la calle 30 18-40/ 44/ 46/ 48/ 56, el comité determinó aplicarle un 30% de demérito con respecto al ubicado sobre el parque dado que el mismo está sobre un sector deprimido y que dificulta su fácil comercialización.

## 19.2. VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Para establecer el valor de la construcción se utiliza el método de costo de reposición, partiendo de la base del informe actualizado de publicaciones especializadas como Construdata N° 170 de marzo a mayo de 2014 de acuerdo al tipo de construcción.

Para determinar el valor neto de reposición, partiendo del valor de reposición a nuevo, de las plantas originales se le aplicaron los deméritos observados en la inspección de campo, a los valores obtenidos se le adicionaron los costos indirectos del constructor y del promotor.

### 19.2.1. Oficinas

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
1.000.000	100	58	58,00%	3,5	63,81%	361.900

C.a.c. \$361.900,00, se determinó aproximar a \$362.000,00

### 19.2.2. Enramada

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
550.000	70	58	82,86%	4,00	87,97%	66.165

C.a.c. \$66.165,00, se determinó aproximar a \$67.000,00.

### 19.2.3. Bodega

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
580.000	100	58	58,00%	4,00	74,32%	148.944

25

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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

C.a.c. \$148.944,00, se determinó aproximar a \$149.000,00

## 19.3. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DE LA DEMANDA

La oferta y la demanda en el sector son estables. Para el caso de los predios, la oferta es balanceada y la demanda es moderada por su ubicación y por las facilidades de acceso.

## 19.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización de los predios son estables, sin embargo, es importante intervenir los mismos con el fin de mantener el valor en razón a su deterioro progresivo.

## 20. DETERMINACIÓN DEL VALOR

DESCRIPCIÓN	UND	DIMENSIÓN	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
<b>PREDIO CALLE 30 N° 18 - 40 / 44/ 46/ 48/ 56</b>				
Área Lote de terreno	M <sup>2</sup>	1.572,00	964.597	1.516.346.484
Área de oficinas	M <sup>2</sup>	1.102,34	362.000	399.047.080
Área Enramada	M <sup>2</sup>	321,80	67.000	21.560.600
Área Bodega	M <sup>2</sup>	325,12	149.000	48.442.880
<b>SUBTOTAL</b>				<b>1.985.397.044</b>
<b>PREDIO CALLE 31 No. 18-37/ 39</b>				
Área lote de terreno	M <sup>2</sup>	677,00	1.377.995	932.902.615
<b>SUBTOTAL</b>				<b>932.902.615</b>
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>2.918.299.659</b>

**SON: DOS MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS.**



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>


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, 17 de mayo de 2014.

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 de el informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

Cordialmente,

  
SAMUEL CAICEDO TORRES  
Avaluator Designado  
R.N.A. 1310

  
OMAR ÁLVAREZ ÁLVAREZ  
Coordinador Dpto. de Avalúos  
R.N.A. N° 3001

27 

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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## LOCALIZACIÓN







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

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**  
**Avalúo 042-14**

**CALLE 30 18 - 40/ 44/ 46/48/ 56**  
**CALLE 31 18 – 37/ 39**  
**BARRIO CENTRO**  
**MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**  
**DEPARTAMENTO DE SANTANDER**  
**REPÚBLICA DE COLOMBIA**

**Bucaramanga, mayo de 2014**

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



*[Handwritten signature]*



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



VÍA DE ACCESO A SEDE ANTIGUA – CALLE 30



FACHADA CALLE 30

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
[www.lonjadesantander.com](http://www.lonjadesantander.com)  
Bucaramanga - Colombia





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER®

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



CONSTRUCCIONES Y PATIO INTERIOR CALLE 30



CONSTRUCCIONES Y PATIO INTERIOR CALLE 30



INTERIOR OFICINAS

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



*[Handwritten signature]*



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



**INTERIOR CONSTRUCCIÓN**



**INTERIOR CONSTRUCCIÓN**



**BAÑOS**

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
[www.lonjadesantander.com](http://www.lonjadesantander.com)  
Bucaramanga - Colombia





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER<sup>®</sup>

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



LOTE CALLE 31



INTERIOR LOTE CALLE 30

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 • 6571511 • 6476299  
[www.lonjadesantander.com](http://www.lonjadesantander.com)  
Bucaramanga - Colombia



Handwritten signature or mark.