Bucaramanga, septiembre 30 del 2022

Señor
LUIS CARLOS DAVILA RODRIGUEZ
ALUVIDRIOS
Bucaramanga

Cordial saludo:

De acuerdo a su solicitud estamos presentando actualización al Avalúo Comercial correspondiente al inmueble ubicado en la Calle 45 N° 14 A- 50, Barrio Chorreras de Don Juan, municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, república de Colombia.

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

Atentamente,





ARQ. ARMANDO RODRIGUEZ
Avaluador Designado

ARQ. GERMAN ANTONIO SANDOVAL N.
Avaluador Designado

DATOS GENERALES DEL AVALÚO COMERCIAL
N° 0054-2021

CLASE DE AVALÚO	COMERCIAL
SOLICITANTE	LUIS CARLOS DAVILA RODRIGUEZ
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CALLE 45 N° 14 A – 50 BARRIO CHORRERAS DE DON JUAN MUNICIPIO DE BUCARAMANGA DEPARTAMENTO DE SANTANDER REPÚBLICA DE COLOMBIA
CLASE DE INMUEBLE	BODEGA DE 3 NIVELES
USO DEL AVALÚO	DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL
PROPIETARIOS	LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO
AVALUADORES	ARMANDO JOSE RODRIGUEZ PAVA GERMAN ANTONIO SANDOVAL N.
FECHA DE VISITA	NOVIEMBRE 18 DE 2021
FECHA DE ACTUALIZACIÓN	30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

Por solicitud del cliente y del Banco se realiza una actualización en la fecha del avalúo.

De acuerdo a la solicitud el presente informe se refiere al Avalúo Comercial de (1) inmueble urbano, correspondiente a una bodega de 3 niveles, ubicada en el barrio Chorreras de Don Juan, 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 particulares por parte del solicitante.

1.3. DEFINICIÓN

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 avaluador.

2. De acuerdo con el conocimiento, la opinión del avaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.

3. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.

4. El avaluador 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.

5. La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.

6. La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del avaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los avaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está avaluando.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

El inmueble objeto del presente avalúo corresponde a una bodega de tres niveles, ubicada sobre la Calle 45 con 14 A, Barrio Chorreras de Don Juan del municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, república de Colombia.

3.1. NOMENCLATURA

El inmueble se identifica con la siguiente nomenclatura:

Calle 45 N° 14 A – 50, Barrio Chorreras de Don Juan, municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, república de Colombia.

3.2. PROPIETARIO

De acuerdo al Certificado de Tradición con matrícula inmobiliaria N° 300-135403, del 29 de octubre de 2021, el titular del derecho real del dominio es: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO.

3.3. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACIÓN ACTUAL

Corresponde a un inmueble en donde funciona una bodega para el almacenamiento de expedientes (documentos) y equipos eléctricos y electrónicos dados de baja los cuales están en calidad de custodia de la fiscalía municipal. La edad de la construcción es aproximadamente de 10 años.

4. EL SECTOR

Se caracteriza por ser un sector de tipo Comercial Tipo 2 combinado con residencial y conformado por inmuebles unifamiliares y multifamiliares ubicados sobre los ejes

vehiculares principales y además gran cantidad de edificaciones con uso comercial y bodegas para el almacenamiento de productos. Se identifica por el creciente desarrollo de los terrenos aledaños siendo un sector con disponibilidad de todos los servicios públicos básicos, así como de facilidades de transporte.
Su urbanismo se caracteriza por tener la malla vial en buen estado y saneamiento ambiental.

El sector se encuentra sobre la Calle 45 con la intersección de la Carrera 15 donde se ubica comercio sectorial, supermercados de gran formato como almacén Éxito La Rosita, Centro Comercial San Andresito Centro, Centro Comercial La Rosita, el Cementerio Católico, Hoteles y Hostales, La Secretaria Departamental de Salud, Homecenter y además se encuentran gran cantidad de viviendas residenciales de tipo tradicional y multifamiliar, para estrato tres y cuatro, lo mismo que instituciones educativas y deportivas.

En términos generales las condiciones de ordenamiento y saneamiento urbano son aceptables. El sector tiene todas las obras de urbanismo.

4.1. LOCALIZACIÓN

El inmueble se ubica al costado sur de la Calle 45 del barrio Chorreras de Don Juan del área urbana del municipio de Bucaramanga. En este sector se encuentran los barrios García Rovira, La Concordia y el Barrio Centro y otras unidades residenciales. Sus coordenadas son LATITUD 7,065080 Y LONGITUD 73,0732.20



4.2. EQUIPAMIENTO COMUNAL

La zona cuenta con alumbrado público, vías pavimentadas, recolección de basuras, andenes, parques y en general el sector muestra un buen equipamiento comunal y en buen estado de conservación y mantenimiento.

4.3. TRANSPORTE

El servicio de transporte público se presta por varias empresas de transporte público y por el sistema de transporte masivo "Metrolínea" en un intercambio constante, que comunican este sector con los demás barrios de la ciudad y el Área Metropolitana de Bucaramanga.

4.4. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios públicos de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, redes de telefonía y gas natural domiciliario.

4.5. USOS PREDOMINANTES

El sector se destaca por el uso comercial (comercio sectorial), pequeña y mediana industria de bajo impacto y vivienda residencial unifamiliar (estrato tres y cuatro).

4.6. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial de Segunda Generación Municipio de Bucaramanga, según Acuerdo Municipal N° 11 del 21 de mayo del 2014-2027, el predio se encuentra según el **Plano de Actividades en una Zona Comercio Tipo 2 (C-2) y el Plano de Tratamientos** en zona de **Renovación Reactivación (TRA-1).**

4.7. ESTRATO

Según el plano de estratificación del Municipio de Bucaramanga el sector se encuentra clasificado como estrato socioeconómico nivel tres (3), Uso comercial e industrial.

4.8. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y URBANIZACIONES ADYACENTES

Vías Delimitantes: Por el Norte: Calle 36; **Por el Oriente**: Con la Carrera 15 y la Carrera 17; **Por el Sur**: Zona de escarpa del Barrio Chorreras de Don Juan; **Por el Occidente**: Con la Carrera 9.

4.8.2 Urbanizaciones (o barrios) Adyacentes

El sector delimita con los siguientes barrios: Centro, García Rovira, Alfonso López, La Concordia, Campo Hermoso y Zona de escarpa del Barrio Chorreras de Don Juan.

4.8.3. Actividad Predominante del Sector

La zona y especialmente el entorno del predio objeto del avalúo, tiene como actividades predominantes, la actividad comercial de servicios y vivienda residencial.

4.8.4. Tipos de Edificación

En el sector predominan las edificaciones de poca altura de uno y dos pisos principalmente en donde se ubica la vivienda residencial unifamiliar y en los ejes viales principales se ubican las edificaciones industriales (bodegas) y almacenes, restaurantes, panaderías, peluquerías, y otras más.

5. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector no muestra riesgo visible por inestabilidad geológica, inundación, o deslizamiento de tierra. La construcción avaluada en general no presenta problemas en su estructura.

5.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No se observa problemática ambiental que afecte de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto del avalúo.

5.3. SEGURIDAD

El bien objeto del encargo valuatorio, en el momento de la valoración no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad ciudadana.

6. EL PREDIO



Fuente: Google Maps

6.1. EL TERRENO

Corresponde físicamente a un lote con un área de 1.019,00 metros cuadrados aproximadamente, destinados a la edificación de una Bodega de gran dimensión.

Se encuentra legalmente identificado mediante escritura pública, no presentan problemas urbanísticos, ni de suelos. Su topografía es plana y su morfología es irregular tendiente a la forma de un rectángulo.

6.2. TOPOGRAFÍA

Lote de terreno de topografía plana predominante. Con morfología tendiente a rectangular

6.3. LA CONSTRUCCIÓN

El inmueble se encuentra conformado por un área construida de 2.178,55 metros cuadrado, correspondiente a una bodega que se desarrolla en su parte frontal tiene cuatro pisos tipo mezaninne, que sirven como depósito y oficinas de la parte administrativa.

6.3.1 Especificaciones Generales de las Construcciones

La construcción tiene una edad aproximada de 9 años, su sistema constructivo es tradicional aporticado (columnas y vigas). **Cimientos:** Zapatas y vigas de amarre en concreto reforzado fundidas en sitio. **Estructura:** Columnas y vigas de amarre en concreto reforzado fundidas en sitio. **Cubierta:** Es autoportante con arcos de acero galvanizado y prepintados, los cuales se unen entre sí por medio de un grafado eléctrico además cuenta con tejas traslucidas. **Mampostería**: Bloque de cemento sin friso internamente en la bodega. **Pisos interiores:** concreto reforzado principalmente en bodega y zona de descargue, y cerámica corona en oficinas y baños.

Su estado de conservación y mantenimiento es bueno.

6.4. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN

Presenta escasa iluminación tanto artificial como natural ya que cuenta con pocas ventanas.

6.5. CONDICIONES DE VENTILACIÓN

Presenta escasa ventilación tanto artificial como natural ya que cuenta con pocas ventanas.

7. ASPECTOS ECONÓMICOS

7.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

El predio tiene uso comercial-industrial en donde se está desarrollando como bodega de archivos de documentos de gran importancia y depósito de electrodomésticos y equipos electrónicos y otros.

7.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

El sector se caracteriza por el comercio sectorial y usos residenciales. Se ubican un comercio de gran formato, hoteles, hostales, residencias, peluquerías, panaderías, droguerías, ferreterías y otros servicios comerciales e industria liviana y mediana.

8. IDENTIDAD PREDIAL

De acuerdo con el Certificado de Tradición con matricula inmobiliaria N° 300-135403 y a la escritura pública N° 3.473 del 20 de agosto de 2.013, notaria Tercera de Bucaramanga; el inmueble objeto del avaluó se identifica así:

MATRÍCULA INMOBILIARIA	NÚMERO CATASTRAL	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE AÑO 2.020
300-135403	01-05-0182-0007-000	$1.313.421.000

9. LINDEROS

Los linderos se encuentran consignados en la Escritura Pública N° 3.473 del 20 de agosto de 2.013, notaria Tercera de Bucaramanga, así:

POR EL NORTE: Con la vía publica Calle 45 en extensión de 9.80 metros.
POR EL ORIENTE: Con los predios 01-05-0182-0008-000/0014-000/0015-000/0016-000/0066-000/ en extensión de 53.60 metros.
POR EL SUR: Con el predio 01-05-0182-0053-000 en extensión de 27.30 metros.
POR EL OCCIDENTE: Con predios 01-05-0182-0057-000/0005-000/0006-000/PD 901

10. ÁREAS

De acuerdo con los planos aprobados y la Licencia de construcción N° 68001-2-11-0039, expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga, el cuadro de áreas es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD
Sotano	m^2	1019,00
Primer Piso	m^2	866,15
Segundo Piso	m^2	145,46
Tercer Piso	m^2	147,93
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	**m^2**	**2178,54**

NOTA: De acuerdo a la visita de inspección se observó que existe más área construida de la aprobada en los planos la cual **no se encuentra legalizada o declarada** a continuación se describen las áreas encontradas en sitio:

ESTADO	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD
AREA LEGALIZADA	Sotano	m^2	1019,00
AREA LEGALIZADA	Primer Piso	m^2	866,15
AREA LEGALIZADA	Segundo Piso	m^2	145,46
AREA LEGALIZADA	Tercer Piso	m^2	147,93
AREA NO LEGALIZADA	Tercer Piso	m^2	718,20
AREA NO LEGALIZADA	Cuarto Piso	m^2	125,00
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	**m^2**	**3021,74**

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: El perito, no se responsabiliza por cualquier diferencia que exista entre las dimensiones efectivas y las consignadas en la escritura pública durante el proceso del avalúo.

Nota 3: Se aclara que para efectos del presente avalúo, se valora el inmueble teniendo en cuenta solo las áreas construidas y el área del terreno encontradas en la Licencia de construcción N° 68001-2-11-0039, expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga.

11. SERVICIOS

El sector cuenta con todos los servicios básicos necesarios para su habitabilidad y funcionalidad como son: Agua Potable, redes de alcantarillado, acometida telefónica, gas natural domiciliario y energía eléctrica.

12. REGLAMENTACIÓN

Según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Segunda Generación del municipio de Bucaramanga, adoptado mediante el acuerdo municipal N° 11 del 21 de mayo del 2014 al 2027, y conforme a los mapas de usos y tratamientos del componente urbano, se encuentra en **Suelo urbano** y cuenta con los siguientes atributos: según el **Plano de Actividades** es una **Comercio Tipo 2 (C-2) y el Plano de Tratamientos** en zona de **Renovación Reactivación (TRA-1).**

13. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente avalúo, se analizaron previamente los documentos, suministrados por el solicitante, de los cuales 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:

- ✓ Certificado de Tradición con matricula inmobiliaria N° 300-135403, impreso el 29 de octubre del 2.021.
- ✓ Escritura Pública N° 3.473 del 20 de agosto de 2.013, notaria Tercera de Bucaramanga.
- ✓ Licencia de construcción N° 68001-2-11-0039, expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Bucaramanga.
- ✓ Planos Arquitectónicos y estructurales.
- ✓ Ultimo Recibo de Impuesto predial Unificado 2021.
- ✓ Se efectuó visita al predio el pasado 9 de noviembre del 2.021 y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.

✓ Secuencia fotográfica.

14. 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 generales:

1. Ubicación del predio.

2. Vías de acceso y comunicación.

3. Servicio de alumbrado público y en buen estado de conservación y mantenimiento.

4. Calidad de servicios públicos del sector y los servicios de los inmuebles.

5. Tipo y características de los materiales empleados en la construcción.

6. Estado de conservación y mantenimiento.

7. 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.

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. En caso de que el presente avalúo requiera sustentación ante juzgados o cualquier otra entidad que lo requiera, se deberán pactar los honorarios correspondientes partiendo de la base del salario mínimo legal mensual vigente a la fecha de la sustentación, el cual deberá ser pactado y cancelado con anterioridad a la diligencia.

11. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma (escritura).

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

13. Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.

14. Las descripciones que se encuentran consignadas en el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria se tomaron como punto de referencia.

15. 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.

16. El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en el municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

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

18. La materia Valuatoria no se incluye dentro de las disciplinas o ciencias exactas. Mi trabajo fue desarrollado poniendo en práctica procedimientos, técnicas y métodos científicos y universalmente aceptados, en tal sentido, mi estimación de valor, aunque suficientemente fundamentadas y expresada como experto en materia valuatoria, constituye una **"opinión"** que no necesariamente tiene que coincidir con la opinión del propietario del bien valorado, con la de terceros, ni aun con la de otros expertos.

15. METODOLOGÍA AVALUATORIA

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.

15.1 METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE INMUEBLES

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 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).

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 hacía donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Artículo 2- Método de capitalización de rentas o ingresas

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes o comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida del bien objeto de avalúo, con tasa de capitalización o interés.

PARÁGRAFO. Se entiende como vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema de constructivo sean muros de carga, la vida será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

16. VALORES

16.1. VALORACIÓN DEL INMUEBLE

Se utiliza el Método Comparación de Mercado y Método de Capitalización de Rentas, tomando inmuebles homogéneos por sus características espaciales, pertenecientes al sector donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de avalúo, los cuales se encuentran actualmente en oferta para arriendo:

De acuerdo a la investigación de renta el precio promedio de arrendamiento es la suma de **$12.594,00** metro cuadrado, el cual aplicándole la tase de renta actual del mercado que es del 0,55% (ver columna TR (i)), nos arroja por consiguiente el valor metro cuadrado comercial de los bienes objeto de estudio (ver columna $/m2 comercial área).

MUESTRAS DE MERCADO - RENTA DE INMUEBLES EN LA ZONA													
No.	Ubicación	Área (m²)	Cannon	Cannon Homogenizado (10%)	Factores de Ajuste			$/m² Cannon	TR (i)	$/m² Comercial Área	Vr. Comercial	Fuente Información	
					Factor Estado	Factor Ubicación	Factor Tamaño					TELEFONO	FUENTE
1	Calle 45 # 14 A - 64 Barrio Chorreras	230,00	$ 4.300.000	$ 3.870.000	0,90	1,00	0,90	$ 13.629	0,55%	$ 2.478.024	$ 569.945.455	6076807678	Casa Urbana Inmob. S.A.S.
2	Calle 43 # 14 - 02 Barrio Garcia Rovira	440,00	$ 6.000.000	$ 5.400.000	1,00	1,00	1,00	$ 12.273	0,55%	$ 2.231.405	$ 981.818.182	6076358989	Galeria Inmobiliaria
3	Calle 42 # 15 - 93 Barrio Centro	500,00	$ 5.000.000	$ 4.500.000	1,10	1,20	1,00	$ 11.880	0,55%	$ 2.160.000	$ 1.080.000.000	3044113277	Innovacion Inmobiliaria
					Promedio Aritmetico			**$ 12.594**		**$ 2.289.810**			
					Mediana			$ 12.273		$ 2.231.405			
					Media			$ 12.572		$ 2.285.840			
					Moda			#N/A		#N/A			
					Desviación Estandar			918		166862			
					Coeficiente de Variacion			**7,30%**		**7,30%**			
					Limite Minimo			$ 11.676		$ 2.122.947			
					Limite Maximo			$ 13.512		$ 2.456.672			

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de **7,30 %,** por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al r < 7,5% y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; el promedio obtenido se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien; el valor del metro cuadrado integral se valora, en la suma de **$2.289.810,00.**

EL VALOR DE LA BODEGA SEGÚN EL VALOR DE METRO CUADRADO INTEGRAL DE AREA CONSTRUIDA ES EL SIGUIENTE:

CONCEPTO	M2	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
AREA CONSTRUIDA	2178,54	$ 2.289.810	**$ 4.988.442.677**

BODEGA CALLE 45	M2	VR. UNITARIO	VR. PARCIAL	%
AREA LOTE	1019	$ 2.202.943	$ 2.244.799.205	45%
AREA CONSTRUIDA	2178,54	$ 1.259.396	$ 2.743.643.473	55%
VALOR TOTAL			**$ 4.988.442.677**	

OBSERVACIONES: Teniendo en cuenta que la edificación tiene áreas construidas adicionales **no legalizadas o no declaradas**, se verifico en el Plan de Ordenamiento Territorial **(POT)** del Municipio de Bucaramanga y en su ficha normativa de edificación del sector nos indica el Índice de Construcción, Índice de Ocupación y la Altura máxima permitida para predios con frente menores o igual a 40 metros, llegando a la conclusión que estas áreas no son susceptibles a legalizar, por tal motivo no se tuvieron en cuenta para esta valoración, a continuación anexo el cuadro normativo.

SECTOR	SECTOR 1			
SUBSECTOR	1 - A			
FRENTES	≤ 40m	Frente > 40 m	Proyecto Mz. ó Frente de Mz.	Proyecto Mz. ó Frente de Mz.
INDICE OCUPACION	0,70	0,65	0,65	0,50
INDICE CONST.	2,10	4,00	5,00	5,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (Pisos)	3	LIBRE	LIBRE	LIBRE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Aislada desde el 4º Piso con plataforma		Aislada
NOTAS				

16.2 VALOR DE RECONSTRUCCIÓN

Para determinar el valor del costo de reposición de la bodega, tomo el valor de la revista CONSTRUDATA N° 200, para una bodega de 1.000 mts 2, y asumo el valor de **$1.458.360,00** ya que se asimila en el valor del metro cuadrado a las bodegas construidas por expertos constructores de la región para este tipo de bodegas.

VALOR DE RECONSTRUCCIÓN 2.178,54 mts 2 x $1.458.360 = $3.177.095.594,00

Para llegar al valor actual de la bodega se debe tener en cuenta la edad de construcción, la cual es de 6 años y además el estado de conservación, y de esta forma se aplica la depreciación teniendo en cuenta la Tabla de Fitto y Corvini.

APLICACIÓN DE LA DEPRECIACION						
Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado
$ 1.458.360	100	9	9,00%	2,5	0,1260	$ 1.274.573

El valor depreciado del metro cuadrado de bodega es la suma **$1.274.573,00**

16.3. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DE LA DEMANDA

Teniendo en cuenta el criterio de Herweet analizamos lo siguiente, en la zona existe varias ofertas de este tipo de inmuebles con las mismas características que el inmueble a valorar por tal motivo considero que existe una Oferta Alta y una Demanda Baja, asumiendo una comercialización moderada afectando su posible negociación.

TABLA DE HERWEET		
COEFICIENTES DE OFERTA Y DEMANDA		
Coeficiente de Oferta	Situación	Coeficiente de Demanda
1,65832	Exigua	0,60302
1,44224	Escasa	0,69337
1,26493	Baja	0,79056
1,11804	Moderada	0,89443
1	Balanceada	1
0,89443	Regular	1,11804
0,79056	Alta	1,26493
0,69337	Considerable	1,44224
0,60302	Excesiva	1,65832

Teniendo en cuenta que el inmueble tiene un coeficiente de Oferta (Moderada) = **1.11804**, por un coeficiente de Demanda (Moderada) = **0.89443**

COEFICIENTE DE OFERTA	COEFICIENTE DE DEMANDA	FACTOR DE COMERCIALIZACION
1	0,89443	**0,894430**

De esta forma, tomamos el valor total del inmueble según el análisis estadístico y lo multiplicamos por el factor de comercialización, afectando el valor inicial del inmueble.

VR. INICIAL DEL INMUEBLE	FACTOR DE COMERCIALIZACION	VALOR FINAL DEL INMUEBLE
$ 4.988.442.677	0,89443	**$ 4.461.812.784**

16.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización del inmueble tienden a ser estables, esto en razón a la función particular desarrollada del inmueble, el cual cuenta con un gran sótano con capacidad para 23 vehículos y la bodega cuenta con una buena altura, aumentado su capacidad de almacenamiento.

16.5. TIEMPO DE COMERCIALIZACION

De acuerdo al movimiento del mercado actual para este tipo de inmuebles (Bodegas sin propiedad horizontal), se puede considerar un tiempo de 1 año a 18 meses aproximadamente para una posible comercialización.

16.6. CONCEPTO DE LA GARANTÍA

Por la ubicación del inmueble en el sector y en el municipio de girón y el área metropolitana, presenta una garantía favorable. Sin embargo, es decisión, responsabilidad y riesgo únicamente del tomador, las consecuencias negativas o favorables que presente la garantía.

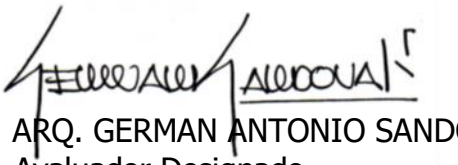
17. DETERMINACIÓN DEL VALOR

BODEGA CALLE 45	M2	VR. UNITARIO	VR. PARCIAL	%
AREA LOTE	1019	$ 1.970.379	$ 2.007.815.753	45%
AREA CONSTRUIDA	2178,54	$ 1.126.441	$ 2.453.997.031	55%
		VALOR TOTAL	**$ 4.461.812.784**	

SON: CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA UN MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE.

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.





ARQ. ARMANDO J. RODRIGUEZ PAVA
Avaluador Designado
R.A.A. AVAL- 13.848.828
R.N.A. 1588
T.P. 19771 SDER

ARQ. GERMAN ANTONIO SANDOVAL N.
Avaluador Designado
R.A.A. AVAL-91.220.082
R.N.A. 1677
T.P. 68700-71107 STD

Anexo II:

CALLE 45 N° 14 A – 50
BARRIO CHORRERAS DE DON JUAN
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
REPÚBLICA DE COLOMBIA

Tipo de inmueble	☐ Local RPH ☐ Local Aislado ☐ Gran Superficie ☐ Oficina RPH ☐ Oficina Aislada ☐ Apartamento/Casa ☒ Bodega		
Clasificación (rural/urbano)	☐ Rural ☒ Urbano		
Condición	☐ Nuevo ☒ Usado		
Ubicación		Local RPH	☐ Plazoleta ☐ Corredor ☐ Sótano ☐ Otra

	Local Aislado	N/A
	Gran Superficie	☐ En centro comercial ☐ Fuera centro comercial
	Bodega	☐ Parque industrial ☐ Zona franca ☐ Zona industrial ☒ Otra
	Oficina RPH	☐ Centro comercial ☐ Edificio especializado Oficinas ☐ Otra
	Oficina Aislada	N/A
	Casa /Apto	☐ RPH ☐ No RPH
Ciudad	Bucaramanga.	
Dirección inmueble	Calle 45 N° 14 A – 50, Barrio Chorreras de Don Juan; Municipio de Bucaramanga; Departamento de Santander; República de Colombia	
Valor M2*	$1.970.379 terreno; Construcción $1.126.441- integral $2.048.074,75	
Año de construcción	2012	
Tipo de estructura	☒ Concreto reforzado ☐ Mampostería ☐ Acero ☐ Adobe ☐ Madera ☐ Bahareque ☐ Tapia pisada ☐ Mixtas	
Número de pisos (discriminando los sótanos)	Bodega doble altura; con área administrativa en tres niveles, con sótano.	
Altura libre	Variable 7.00 metros a 9.00 metros.	
Altura puerta de acceso (bodegas)	6.50 metros	
Número de muelles (bodegas)	1 (uno)	
Parqueaderos internos	☒ Sí ☐ No	
Índice de parqueaderos**	N/A	
Área construida vendible (bodegas y gran superficie)	2178,54 metros cuadrados	
% Vacancia (copropiedad)	N/A	

Vías de acceso	☒ Vía principal ☒ Vía secundaria buenas condiciones ☐ Vía secundaria malas condiciones
Longitud fachada o frente (locales)	9.80 metros
Patio Maniobras o zona de descargue (bodega y gran superficie)	☐ Sí ☒ No
Uso permitido por norma	Comercial y de servicios.
Cuenta con subestación eléctrica:	☐ Sí ☒ No
Valor de la subestación eléctrica:	N/A
Coordenadas (en grados decimales, DD)	LATITUD 7,065080 Y LONGITUD 73,073220
Porcentajes de terreno y construcción	Lote 45% construcción 55%
Valor asegurable	$3.177.095.594,00

Cordialmente,





ARQ. ARMANDO J. RODRIGUEZ PAVA
Avaluador Designado
R.A.A. AVAL- 13.848.828
R.N.A. 1588
T.P. 19771 SDER

ARQ. GERMAN ANTONIO SANDOVAL N.
Avaluador Designado
R.A.A. AVAL-91.220.082
R.N.A. 1677
T.P. 68700-71107 STD

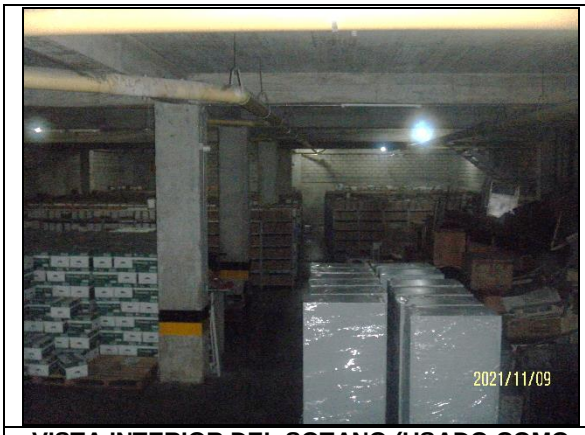
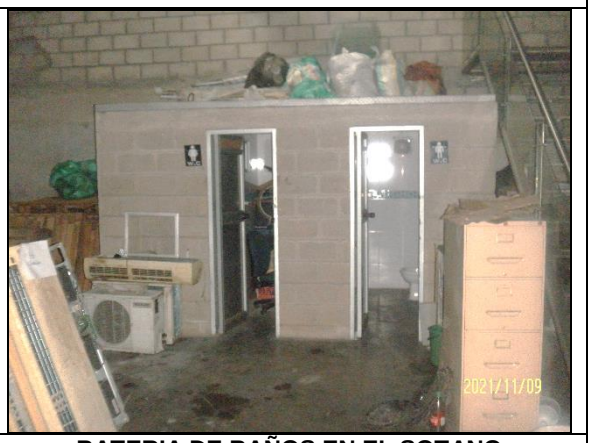
REGISTRO FOTOGRÁFICO
Avalúo 00054-2021

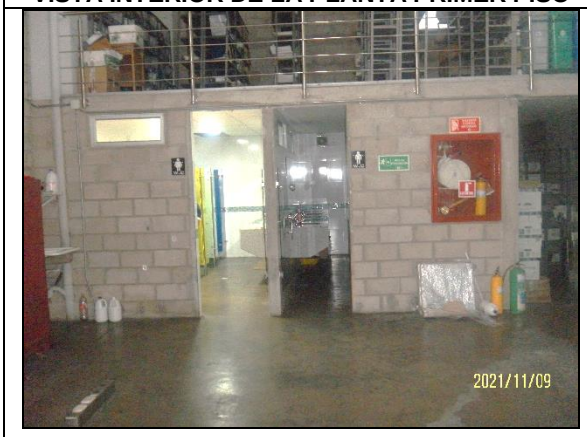
CALLE 45 N° 14 A – 50
BARRIO CHORRERAS DE DON JUAN
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

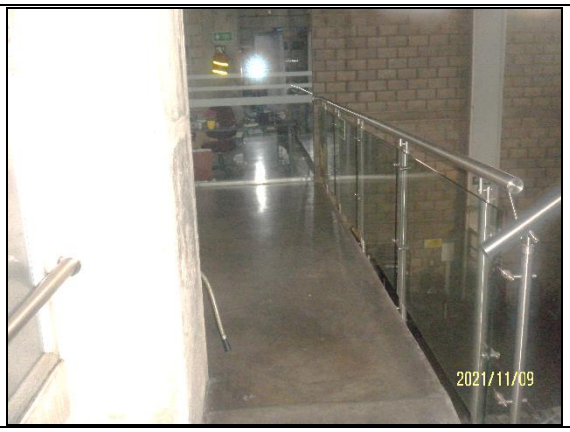
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
REPÚBLICA DE COLOMBIA

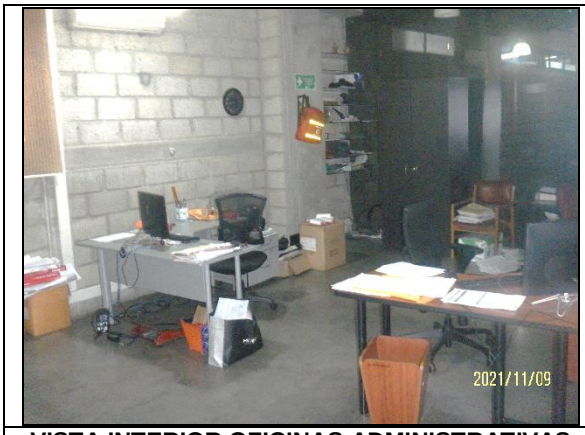
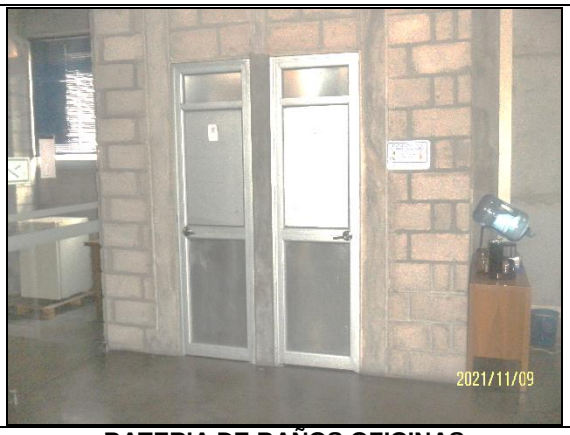
Bucaramanga, noviembre 20 de 2021

	
FACHADA PRINCIPAL	**VIA DE ACCESO CALLE 45**

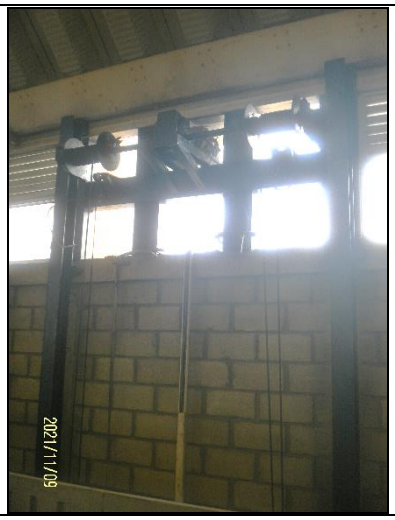
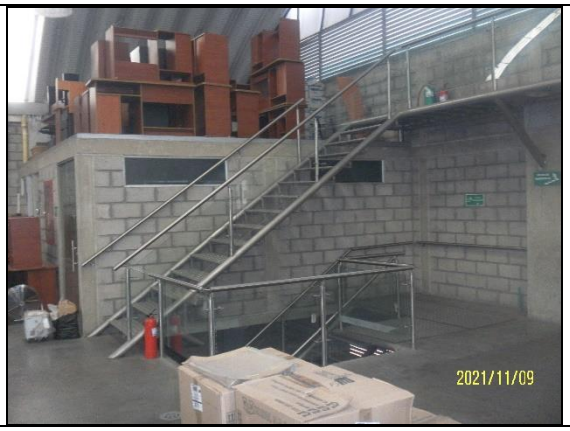
	
VISTA INTERIOR DEL SOTANO (USADO COMO BODEGA)	**RAMPA DE ACCESO AL SOTANO**
	
VISTA INTERIOR DEL SOTANO	**BATERIA DE BAÑOS EN EL SOTANO**
	
ESCALERAS DE ACCESO AL PRIMER PISO	**DETALLE DE LAS ESCALERA METALICAS EN ACERO INOXIDABLE**

	
VISTA INTERIOR DE LA PLANTA PRIMER PISO	**VISTA INTERIOR DE LA PLANTA PRIMER PISO**
	
BATERIA DE BAÑOS EN EL PRIMER PISO	**DETALLE BAÑO MUJERES – 1° PISO**
	
DETALLE BAÑO HOMBRES – 1° PISO	**DETALLE DE ORINAL HOMBRES – 1° PISO**

	
DETALLE DEL SANITARIO 1° PISO	**ESCALERAS DE ACCESO AL SEGUNDO NIVEL OFICINAS**
	
AREA DE ARCHIVO NIVEL 2	**PASILLO DE ACCESO A OFICINAS NIVEL 2**
	
OFICINAS ADMINISTRATIVAS NIVEL 2	**VISTA INTERIOR OFICINAS ADMINISTRATIVAS**

	
VISTA INTERIOR OFICINAS ADMINISTRATIVAS	**BATERIA DE BAÑOS OFICINAS ADMINISTRATIVAS**
	
BAÑOS GERENCIA NIVEL 2	**DETALLE DE BAÑO GERENCIA**
	

DETALLE DE BAÑO ADMINISTRATIVO	VISTA GENERAL DE LA BODEGA
	
BATERIA DE BAÑOS Y BODEGA NIVEL 3	**VISTA INTERIOR DEL NIVEL 3**
	
AREA DE ALMACENAMIENTO NIVEL 3	**DETALLE DE LOS BAÑOS NIVEL 3**
	
DETALLE DE LOS BAÑOS NIVEL 3	**DETALLE DE LOS BAÑOS NIVEL 3**

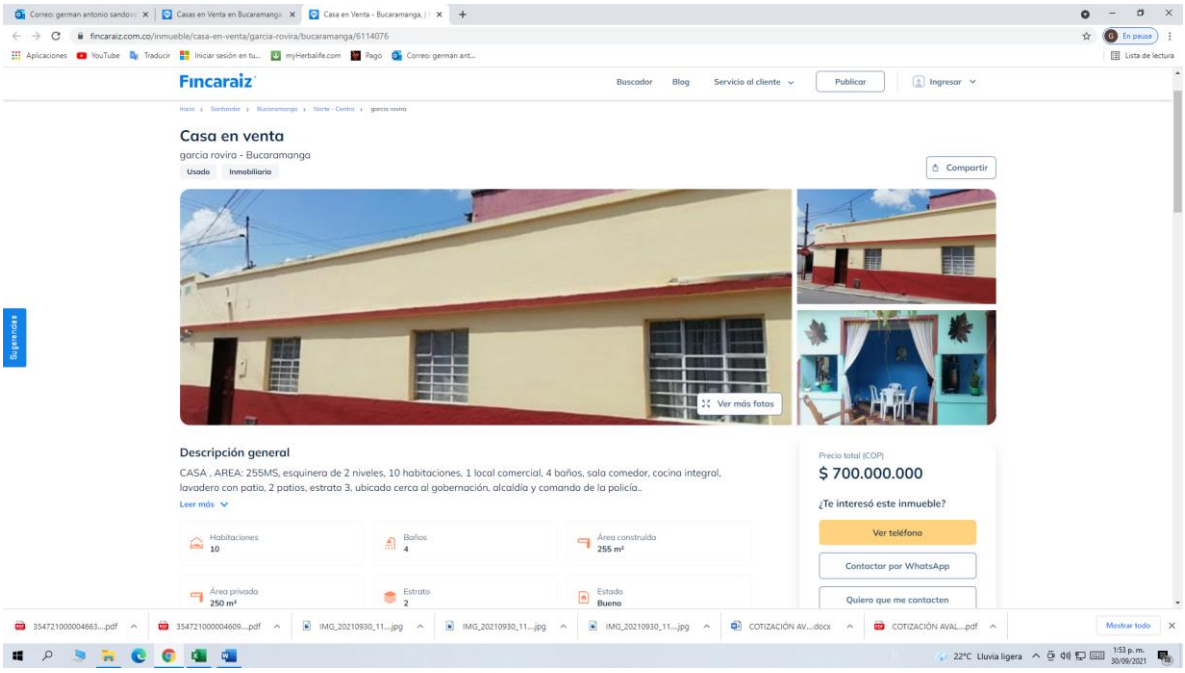
	
DETALLE DEL MOTACARGAS	**DETALLE DEL MONTACARGAS**
	
VISTA INTERIOR DEL NIVEL 3	**VISTA INTERIOR DEL NIVEL 3**

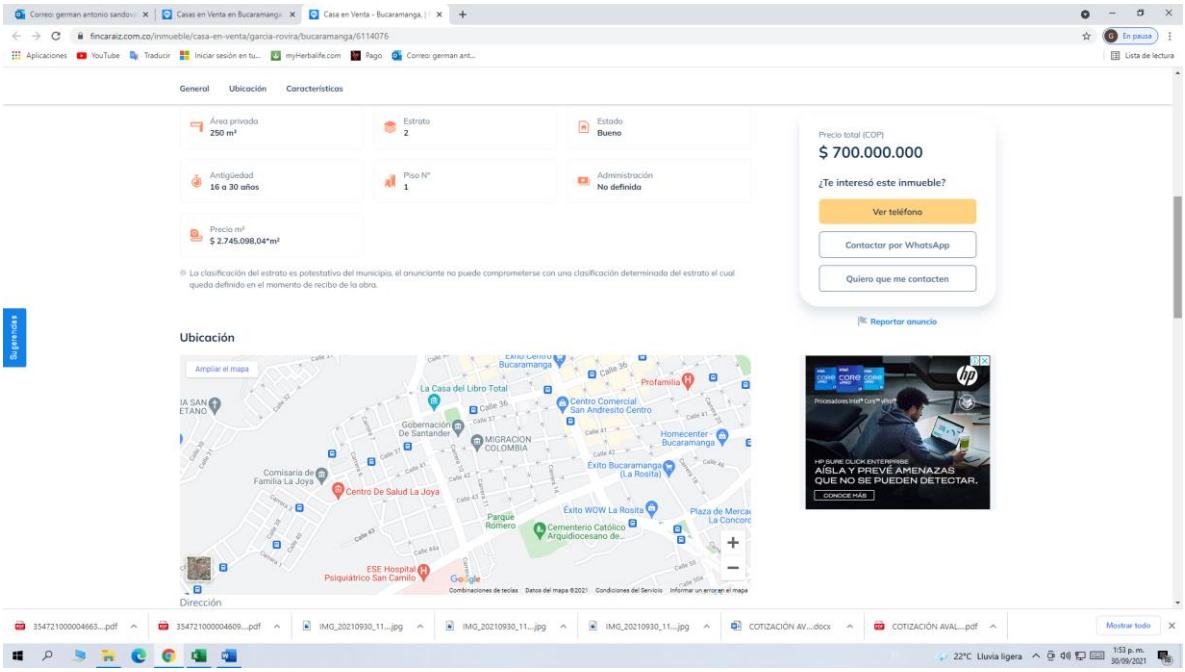
ANEXO N° 1 OFERTAS DE VENTAS DE INMUEBLES EN LA ZONA

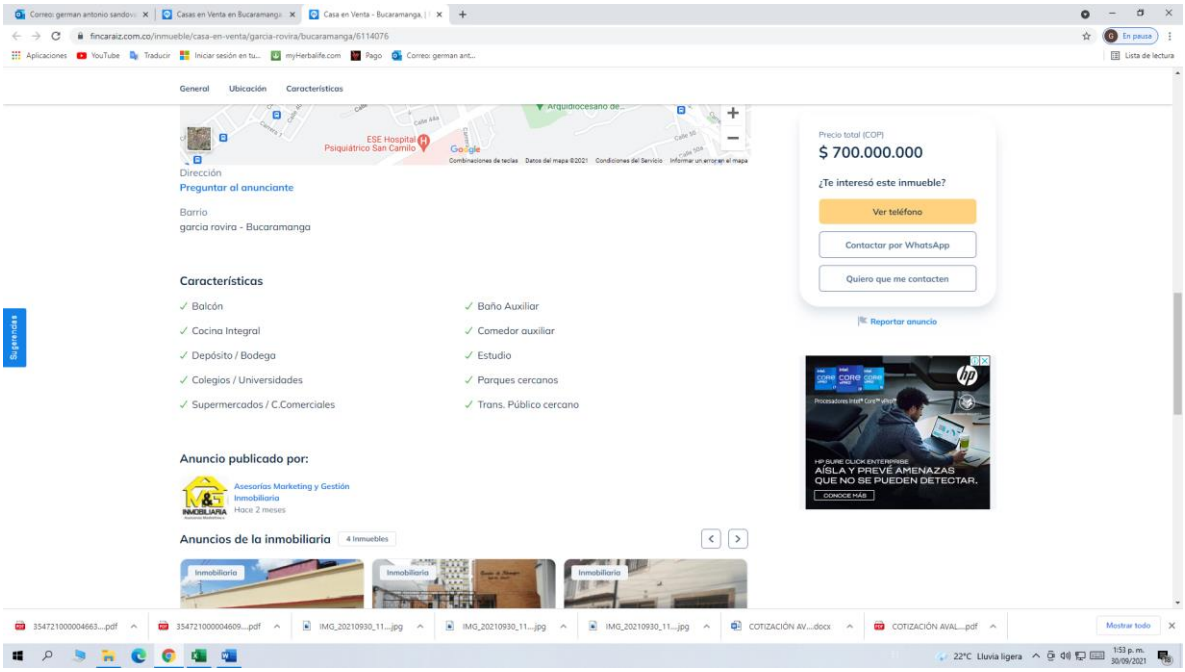
CUADRO DE MUESTRAS OFERTAS EN LA ZONA												
Nº	CONTACTO	DIRECCION	TELEFONO	AREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUIDA (M2)	VR. OFERTA	VR. NEGOCIACION	VR. CONSTRUC	VR. TERRENO	FACTORES DE AJUSTE		VALOR/M2. TERRENO
										UBICACIÓN	ESTADO	
1	Asesorias Marketing y Gestion Inmobiliaria	B. Garcia Rovira	6076884552	255	250,00	$ 700.000.000	$ 630.000.000	$ 100.000.000	$ 530.000.000	1,00	1,00	$ 2.078.431
2	Vender Inmobiliaria	B. Garcia Rovira	3164332773	210	210,00	$ 700.000.000	$ 630.000.000	$ 160.000.000	$ 470.000.000	0,95	1,00	$ 2.126.190
3	Inmob. Esteban Rios	B. Centro	6076352877	160	160,00	$ 550.000.000	$ 495.000.000	$ 120.000.000	$ 375.000.000	1,00	0,90	$ 2.109.375
4	Metrocuadrado.com	B. Bolivar	3143092718	192	192,00	$ 700.000.000	$ 630.000.000	$ 180.000.000	$ 450.000.000	1,00	0,90	$ 2.109.375
5	Hector Fabian	B. Centro	3117930061	300	280,00	$ 500.000.000	$ 450.000.000	$ 120.000.000	$ 330.000.000	1,30	1,50	$ 2.145.000
6	Mercado Libre	B. Centro		180	180,00	$ 950.000.000	$ 855.000.000	$ 300.000.000	$ 555.000.000	0,70	1,00	$ 2.158.333
7	Mercado Libre	B. Centro	3135374228	177	177,00	$ 600.000.000	$ 540.000.000	$ 120.000.000	$ 420.000.000	1,00	1,00	$ 2.372.881

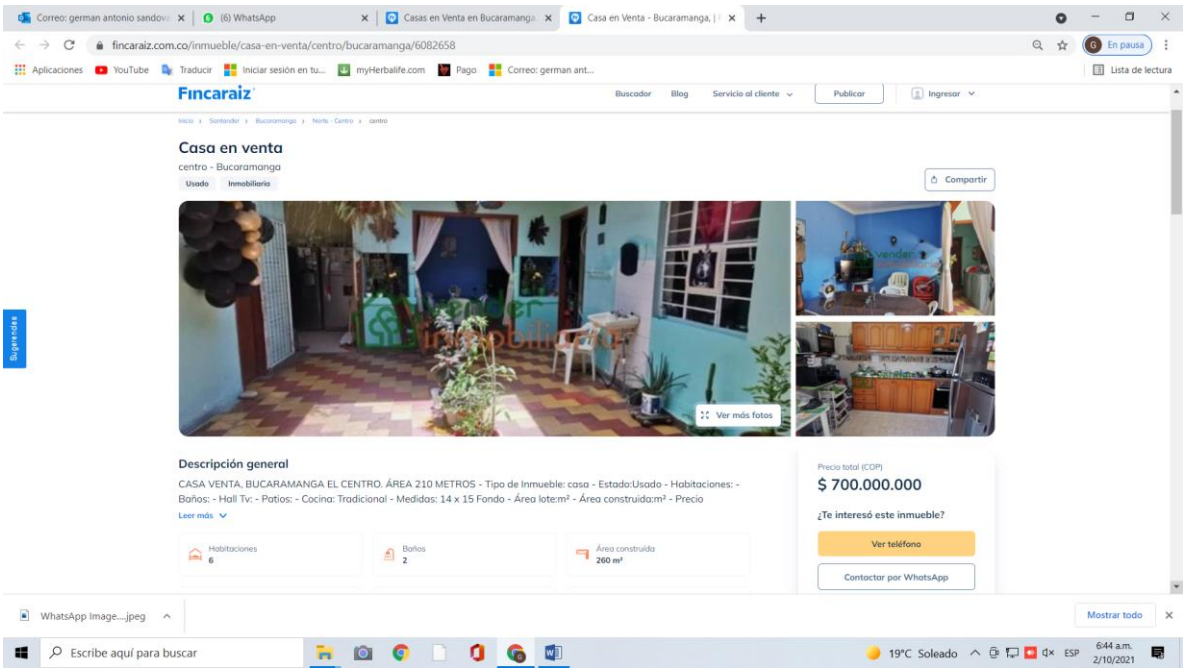
Promedio Aritmetico	**$ 2.157.084**
Desviacion Estandar	98.665
Coeficiente de Variacion	**4,57%**
Coeficiente de Asimetria	0,31
Mediana	$ 2.126.190
Moda	2.109.375
Minimo	$ 2.058.419
Maximo	$ 2.255.749
NOVIEMBRE/2.021	

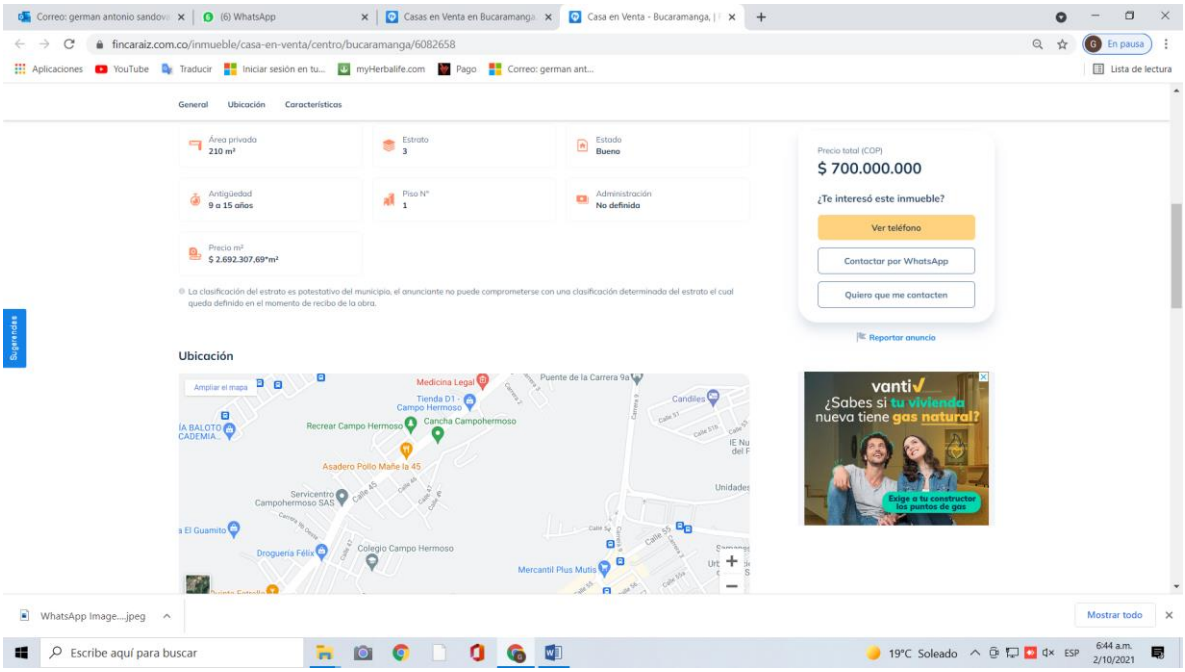
MUESTRAS DE OFERTAS DE VENTAS EN LA ZONA

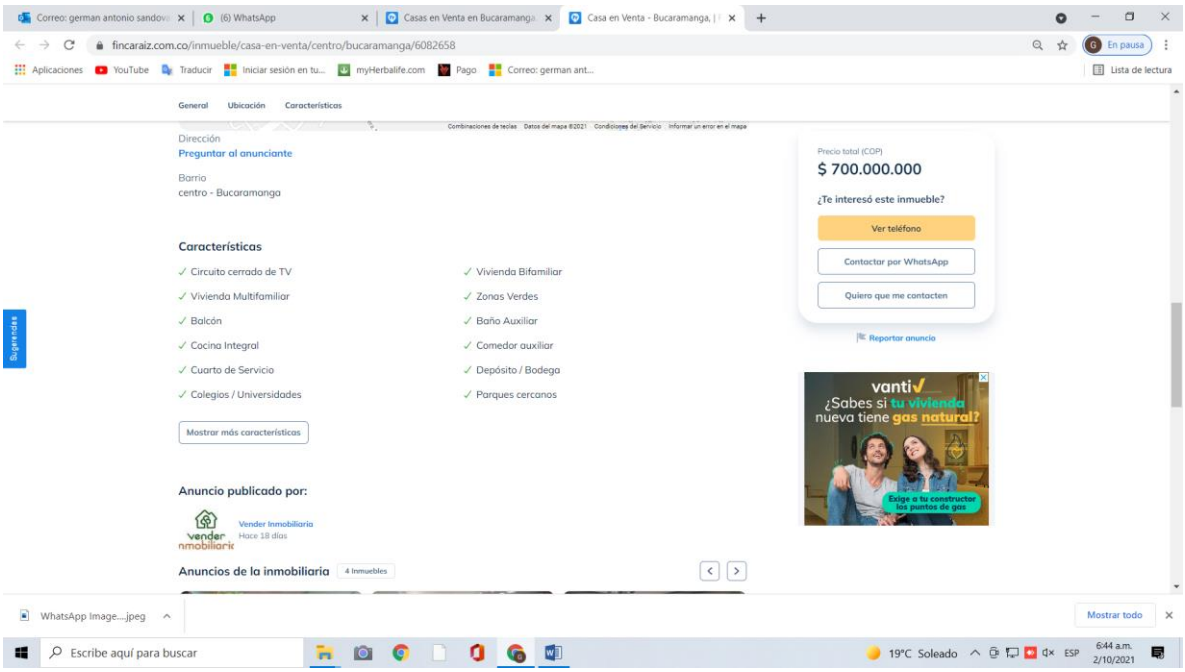


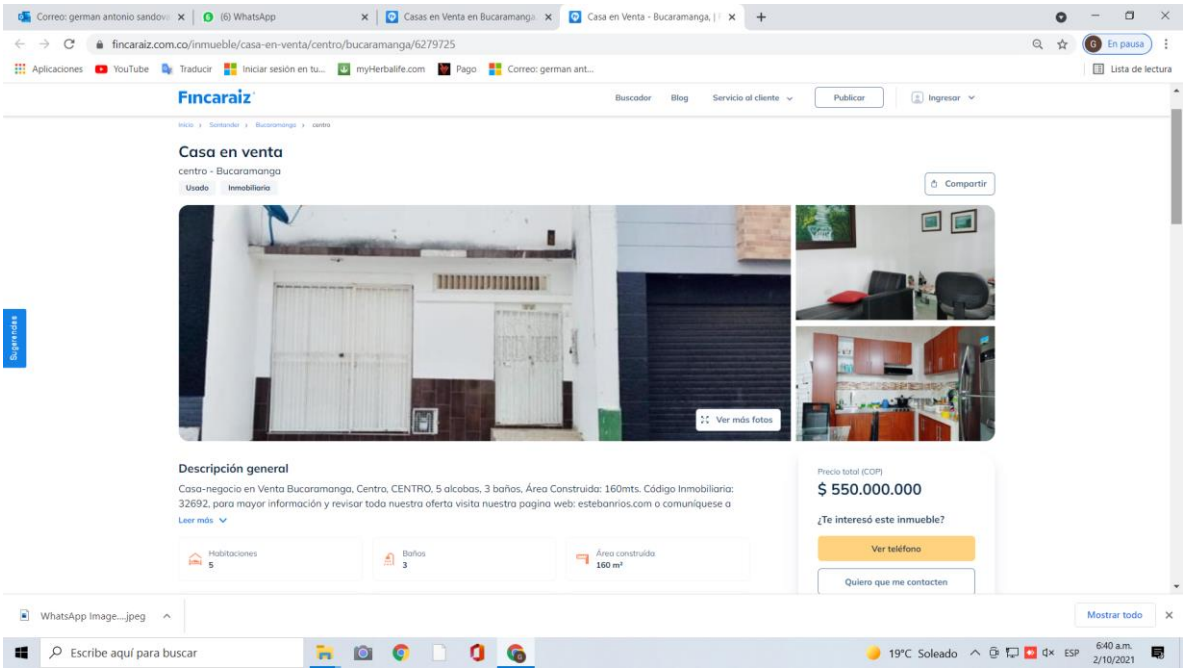


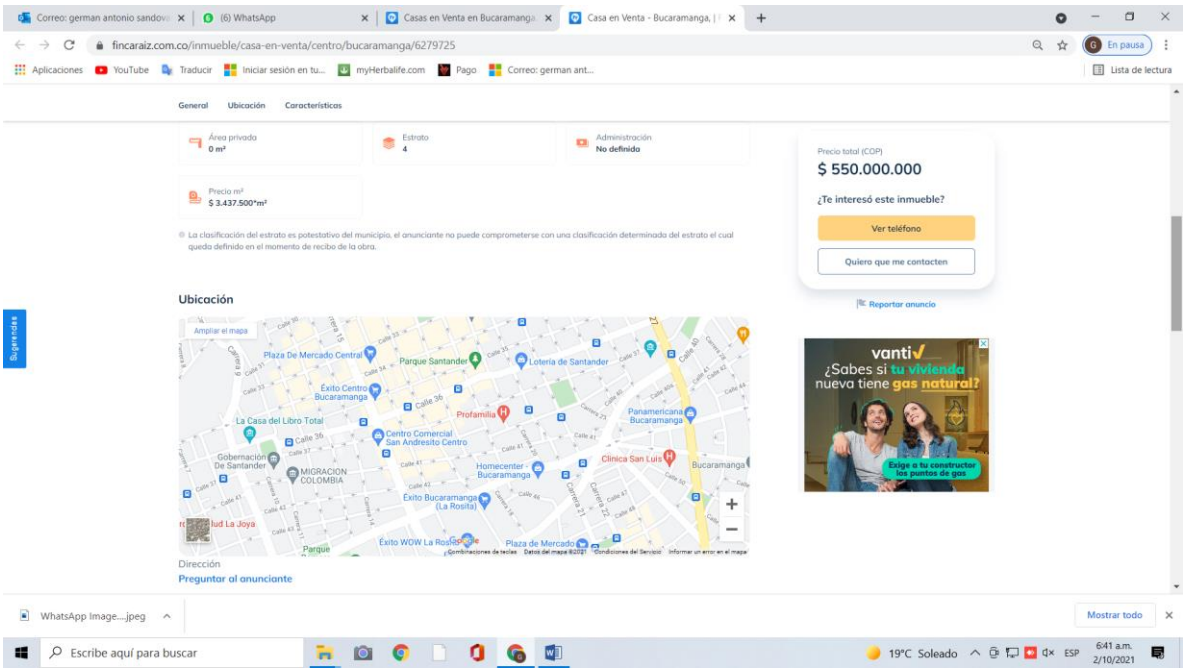

fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/garcia-rovira/bucaramanga/6114076
General
Ubicación
Características
ESE Hospital Psiquiátrico San Camilo
Dirección
Preguntar al anunciante
Barrio
garcia rovira - Bucaramanga
Características
✓ Balcón
✓ Cocina Integral
✓ Depósito / Bodega
✓ Colegios / Universidades
✓ Supermercados / C.Comerciales
✓ Baño Auxiliar
✓ Comedor auxiliar
✓ Estudio
✓ Parques cercanos
✓ Trans. Público cercano
Anuncio publicado por:
Asesorías Marketing y Gestión Inmobiliaria
Hace 2 meses
Anuncios de la inmobiliaria
4 Inmuebles
Precio total (COP)
$ 700.000.000
¿Te interesó este inmueble?
Ver teléfono
Contactar por WhatsApp
Quiero que me contacten
Reportar anuncio
HP SURE CLICK ENTERPRISE
AÍSLA Y PREVÉ AMENAZAS QUE NO SE PUEDEN DETECTAR.
CONOCE MÁS

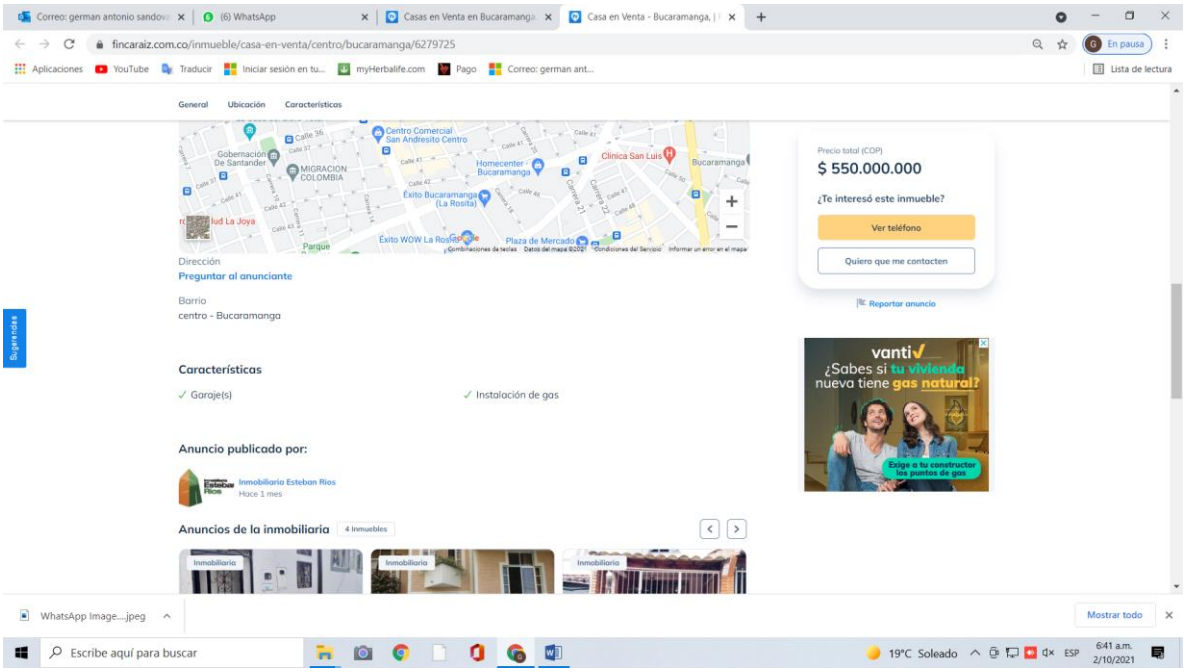

fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/centro/bucaramanga/6082658
Fincaraiz
Buscador
Blog
Servicio al cliente
Publicar
Ingresar
Casa en venta
centro - Bucaramanga
Usado
Inmobiliaria
Compartir
Ver más fotos
Descripción general
CASA VENTA, BUCARAMANGA EL CENTRO. ÁREA 210 METROS - Tipo de Inmueble: casa - Estado:Usado - Habitaciones: - Baños: - Hall Tv: - Patios: - Cocina: Tradicional - Medidas: 14 x 15 Fondo - Área lote:m² - Área construida:m² - Precio
Leer más
Habitaciones
6
Baños
2
Área construida
260 m²
Precio total (COP)
$ 700.000.000
¿Te interesó este inmueble?
Ver teléfono
Contactar por WhatsApp
WhatsApp Image....jpeg
Mostrar todo
Escribe aquí para buscar
19°C Soleado
6:44 a.m.
2/10/2021

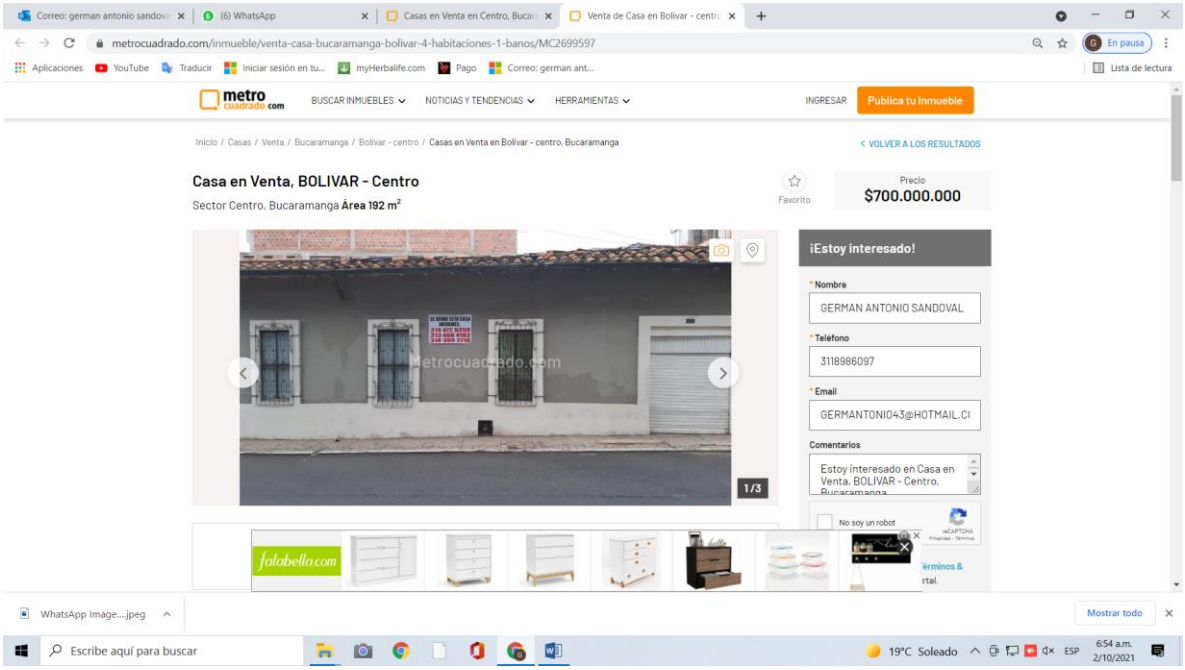

General
Ubicación
Características
Área privada
210 m²
Estrato
3
Estado
Bueno
Antigüedad
9 a 15 años
Piso N°
1
Administración
No definida
Precio m²
$ 2.692.307,69*m²
La clasificación del estrato es potestativo del municipio, el anunciante no puede comprometerse con una clasificación determinada del estrato el cual queda definido en el momento de recibo de la obra.
Precio total (COP)
$ 700.000.000
¿Te interesó este inmueble?
Ver teléfono
Contactar por WhatsApp
Quiero que me contacten
Reportar anuncio
Ubicación
Ampliar el mapa
Medicina Legal
Tienda D1 - Campo Hermoso
Recrear Campo Hermoso
Cancha Campohermoso
Asadero Pollo Maíle la 45
Servicentro Campohermoso SAS
Colegio Campo Hermoso
Droguería Félix
Mercantil Plus Mutis
Candilejas
vanti
¿Sabes si tu vivienda nueva tiene gas natural?
Exige a tu constructor los puntos de gas
Sugerencias
WhatsApp Image....jpeg
Mostrar todo
Escribe aquí para buscar
19°C Soleado
ESP
6:44 a.m.
2/10/2021

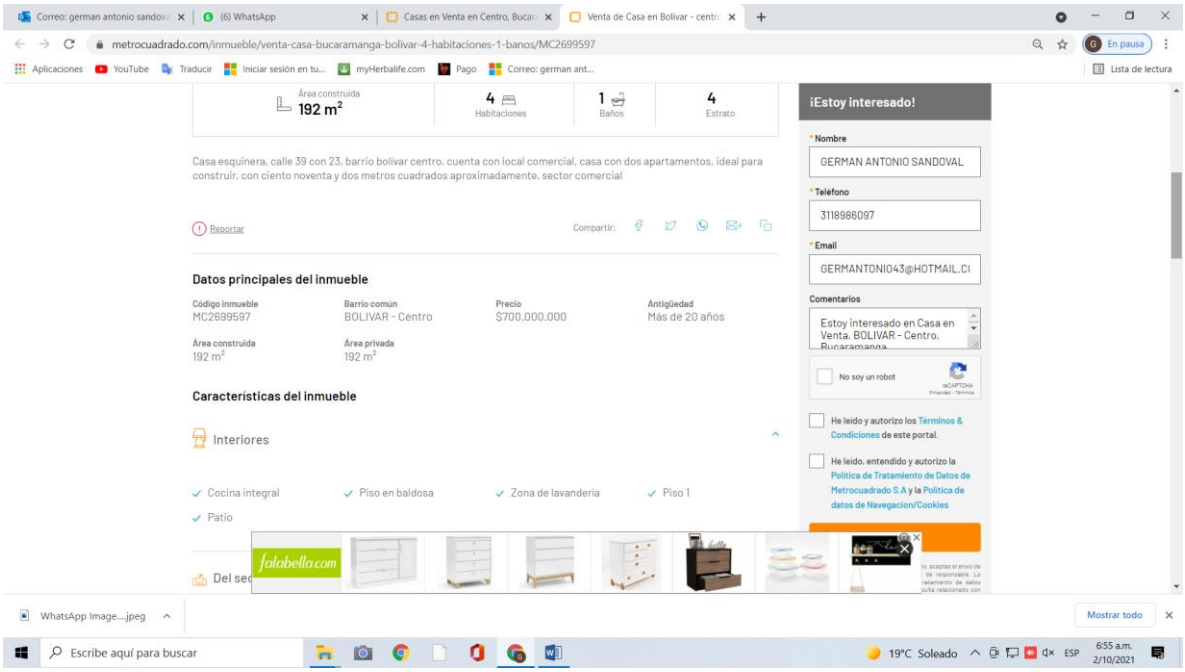

General
Ubicación
Características
Dirección
Preguntar al anunciante
Barrio
centro - Bucaramanga
Características
✓ Circuito cerrado de TV
✓ Vivienda Multifamiliar
✓ Balcón
✓ Cocina Integral
✓ Cuarto de Servicio
✓ Colegios / Universidades
✓ Vivienda Bifamiliar
✓ Zonas Verdes
✓ Baño Auxiliar
✓ Comedor auxiliar
✓ Depósito / Bodega
✓ Parques cercanos
Mostrar más características
Anuncio publicado por:
Vender Inmobiliaria
Hace 18 días
Anuncios de la inmobiliaria
4 Inmuebles
Precio total (COP)
$ 700.000.000
¿Te interesó este inmueble?
Ver teléfono
Contactar por WhatsApp
Quiero que me contacten
Reportar anuncio
vanti
¿Sabes si tu vivienda nueva tiene gas natural?
Exige a tu constructor los puntos de gas
Sugerencias
WhatsApp Image....jpeg
Mostrar todo
Escribe aquí para buscar
19°C Soleado
ESP
6:44 a.m.
2/10/2021

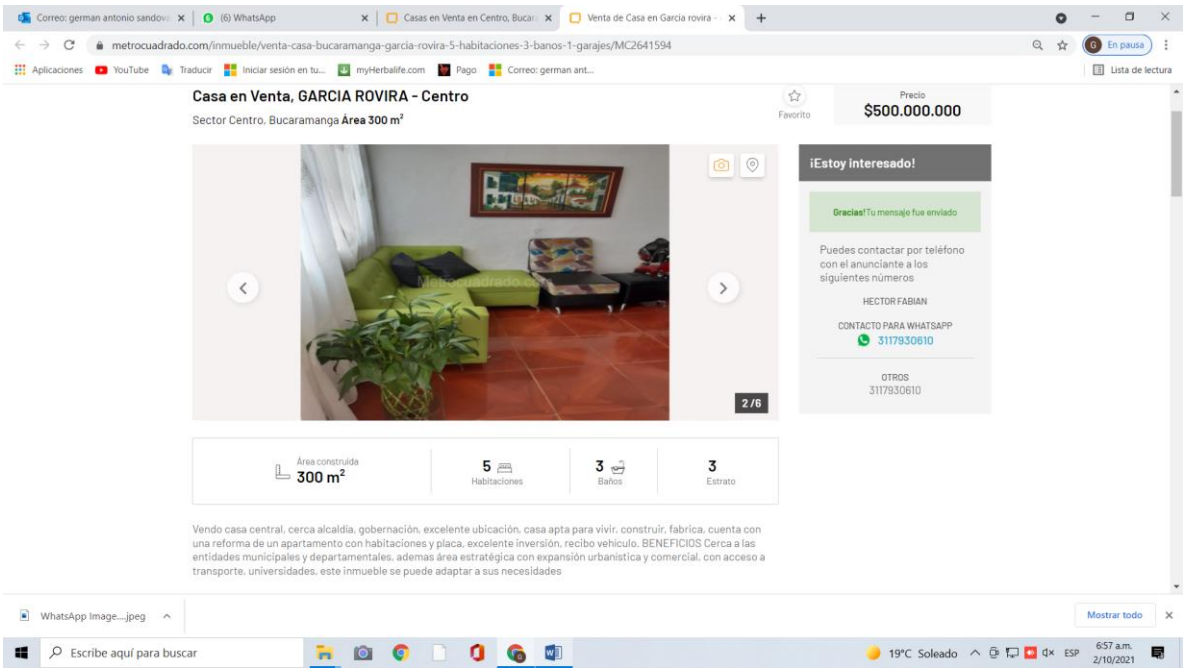

Correo: german antonio sandov
(6) WhatsApp
Casas en Venta en Bucaramanga
Casa en Venta - Bucaramanga,
fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/centro/bucaramanga/6279725
En pausa
Aplicaciones
YouTube
Traducir
Iniciar sesión en tu...
myHerbalife.com
Pago
Correo: german ant...
Lista de lectura
Fincaraiz
Buscador
Blog
Servicio al cliente
Publicar
Ingresar
Casa en venta
centro - Bucaramanga
Usado
Inmobiliaria
Compartir
Ver más fotos
Descripción general
Casa-negocio en Venta Bucaramanga, Centro, CENTRO, 5 alcobas, 3 baños, Área Construida: 160mts. Código Inmobiliaria: 32692, para mayor información y revisar toda nuestra oferta visita nuestra pagina web: estebanrios.com o comuníquese a
Leer más
Habitaciones
5
Baños
3
Área construida
160 m²
Precio total (COP)
$ 550.000.000
¿Te interesó este inmueble?
Ver teléfono
Quiero que me contacten
Sugerencias
WhatsApp Image....jpeg
Mostrar todo
Escribe aquí para buscar
19°C Soleado
ESP
6:40 a.m.
2/10/2021

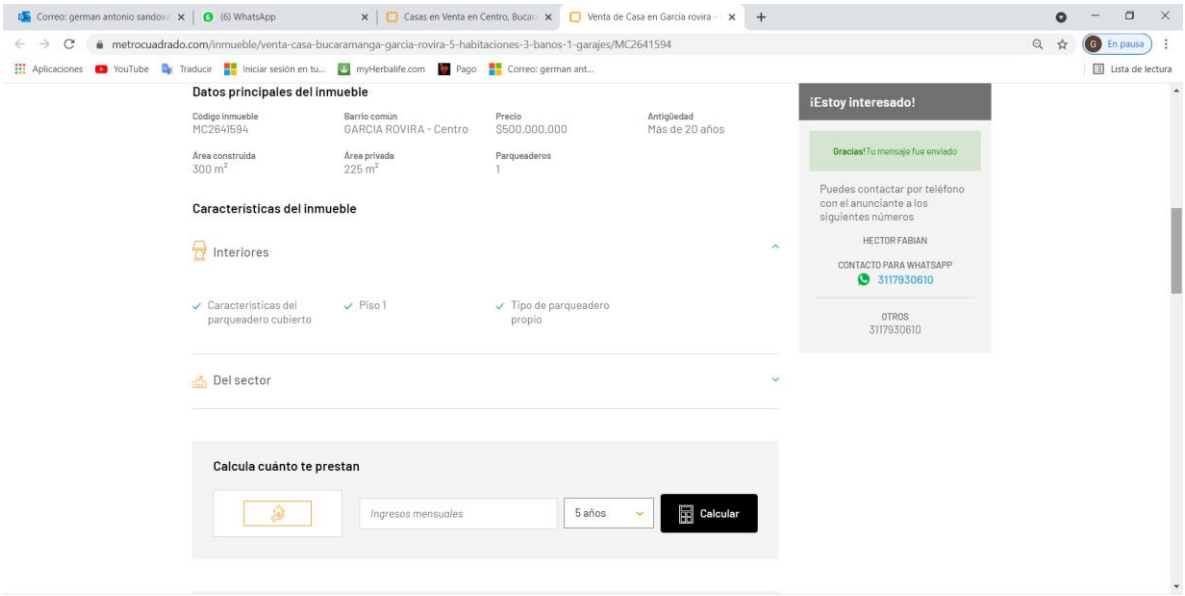

Correo: german antonio sandov
(6) WhatsApp
Casas en Venta en Bucaramanga
Casa en Venta - Bucaramanga,
fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/centro/bucaramanga/6279725
En pausa
Aplicaciones
YouTube
Traducir
Iniciar sesión en tu...
myHerbalife.com
Pago
Correo: german ant...
Lista de lectura
General
Ubicación
Características
Área privada
0 m²
Estrato
4
Administración
No definida
Precio m²
$ 3.437.500*m²
La clasificación del estrato es potestativo del municipio, el anunciante no puede comprometerse con una clasificación determinada del estrato el cual queda definido en el momento de recibo de la obra.
Precio total (COP)
$ 550.000.000
¿Te interesó este inmueble?
Ver teléfono
Quiero que me contacten
Reportar anuncio
Ubicación
Ampliar el mapa
Plaza De Mercado Central
Parque Santander
Lotería de Santander
Éxito Centro Bucaramanga
La Casa del Libro Total
Profamilia
Panamericana Bucaramanga
Centro Comercial San Andresito Centro
Gobernación De Santander
MIGRACION COLOMBIA
Homecenter - Bucaramanga
Clínica San Luis
Bucaramanga
Éxito Bucaramanga (La Rosita)
Éxito WOW La Rosita
Plaza de Mercado
Dirección
Preguntar al anunciante
vanti
¿Sabes si tu vivienda nueva tiene gas natural?
Exige a tu constructor los puntos de gas
Sugerencias
WhatsApp Image....jpeg
Mostrar todo
Escribe aquí para buscar
19°C Soleado
ESP
6:41 a.m.
2/10/2021

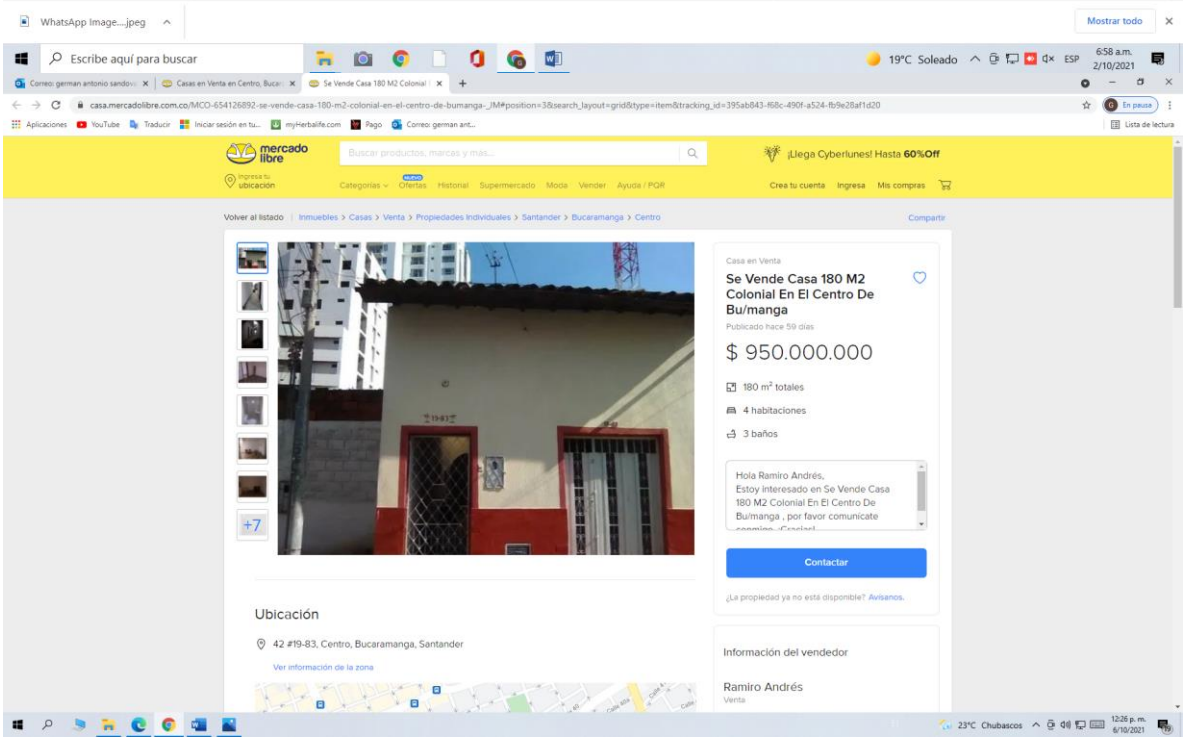

fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/centro/bucaramanga/6279725
General
Ubicación
Características
Precio total (COP)
$ 550.000.000
¿Te interesó este inmueble?
Ver teléfono
Quiero que me contacten
Reportar anuncio
Dirección
Preguntar al anunciante
Barrio
centro - Bucaramanga
Características
Garaje(s)
Instalación de gas
Anuncio publicado por:
Inmobiliaria Esteban Rios
Hace 1 mes
Anuncios de la inmobiliaria
4 Inmuebles
vanti
¿Sabes si tu vivienda nueva tiene gas natural?
Exige a tu constructor los puntos de gas
Sugerencias
WhatsApp Image....jpeg
Mostrar todo
Escribe aquí para buscar
19°C Soleado
ESP
6:41 a.m.
2/10/2021

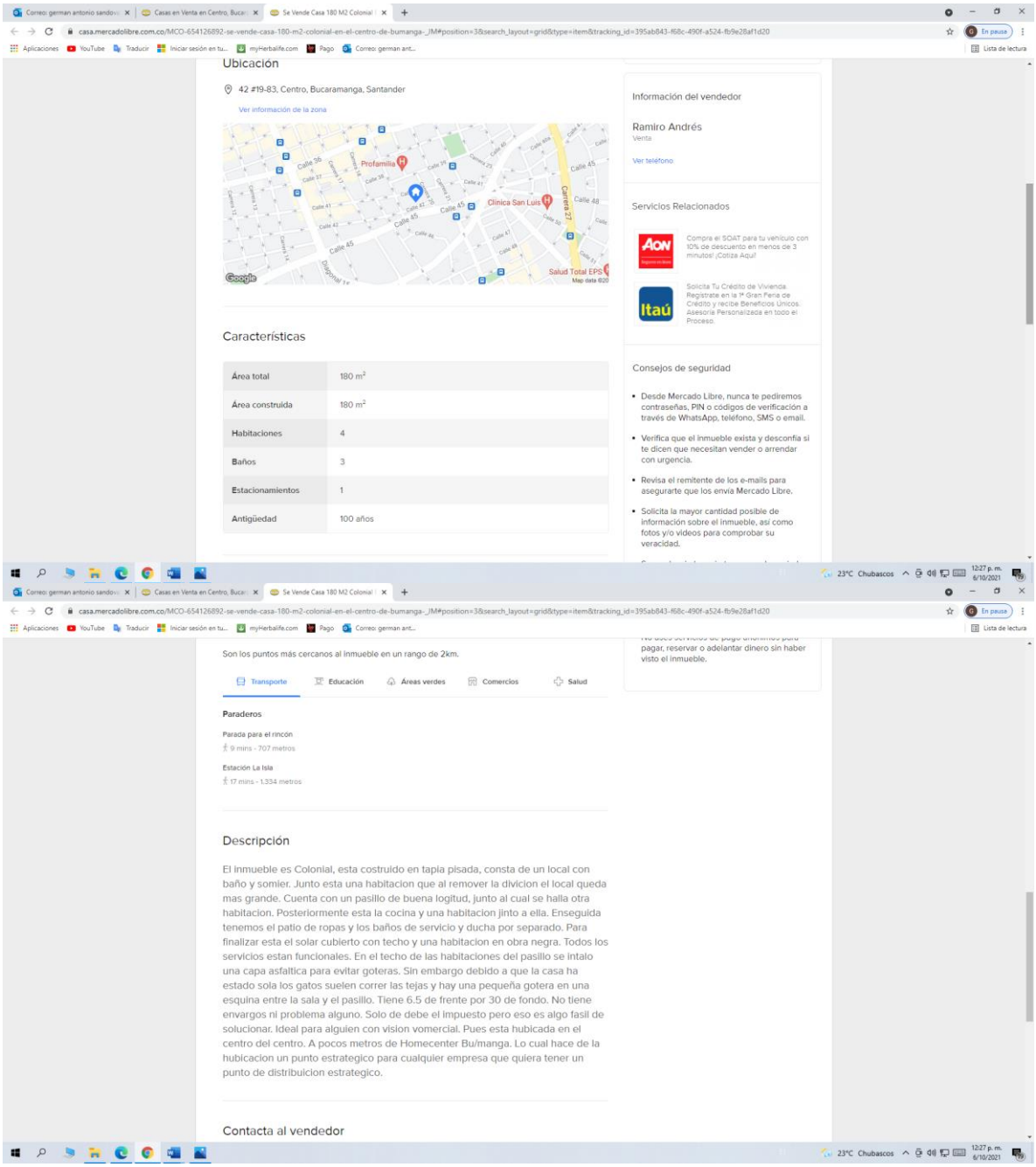

metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bucaramanga-bolivar-4-habitaciones-1-banos/MC2699597
metrocuadrado.com
BUSCAR INMUEBLES
NOTICIAS Y TENDENCIAS
HERRAMIENTAS
INGRESAR
Publica tu Inmueble
Inicio / Casas / Venta / Bucaramanga / Bolivar - centro / Casas en Venta en Bolivar - centro, Bucaramanga
VOLVER A LOS RESULTADOS
Casa en Venta, BOLIVAR - Centro
Sector Centro, Bucaramanga Área 192 m²
Favorito
Precio
$700.000.000
1/3
¡Estoy interesado!
Nombre
GERMAN ANTONIO SANDOVAL
Teléfono
3118986097
Email
GERMANTONIO43@HOTMAIL.CO
Comentarios
Estoy interesado en Casa en Venta, BOLIVAR - Centro, Bucaramanga
No soy un robot
falabella.com
WhatsApp Image....jpeg
Mostrar todo
Escribe aquí para buscar
19°C Soleado
ESP
6:54 a.m.
2/10/2021


Correo: german antonio sandova
(6) WhatsApp
Casas en Venta en Centro, Bucar
Venta de Casa en Bolivar - centr
metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bucaramanga-bolivar-4-habitaciones-1-banos/MC2699597
Aplicaciones
YouTube
Traducir
Iniciar sesión en tu...
myHerbalife.com
Pago
Correo: german ant...
Lista de lectura
En pausa
Área construida
192 m²
4
Habitaciones
1
Baños
4
Estrato
Casa esquinera, calle 39 con 23, barrio bolivar centro, cuenta con local comercial, casa con dos apartamentos, ideal para construir, con ciento noventa y dos metros cuadrados aproximadamente, sector comercial
Reportar
Compartir:
Datos principales del inmueble
Código inmueble
MC2699597
Barrio común
BOLIVAR - Centro
Precio
$700.000.000
Antigüedad
Más de 20 años
Área construida
192 m²
Área privada
192 m²
Caracteristicas del inmueble
Interiores
Cocina integral
Piso en baldosa
Zona de lavanderia
Piso 1
Patio
¡Estoy interesado!
Nombre
GERMAN ANTONIO SANDOVAL
Teléfono
3118986097
Email
GERMANTONIO43@HOTMAIL.CI
Comentarios
Estoy interesado en Casa en Venta, BOLIVAR - Centro,
No soy un robot
He leido y autorizo los Términos & Condiciones de este portal.
He leido, entendido y autorizo la Política de Tratamiento de Datos de Metrocuadrado S.A y la Política de datos de Navegacion/Cookies
falabella.com
WhatsApp Image....jpeg
Mostrar todo
Escribe aquí para buscar
19°C Soleado
ESP
6:55 a.m.
2/10/2021

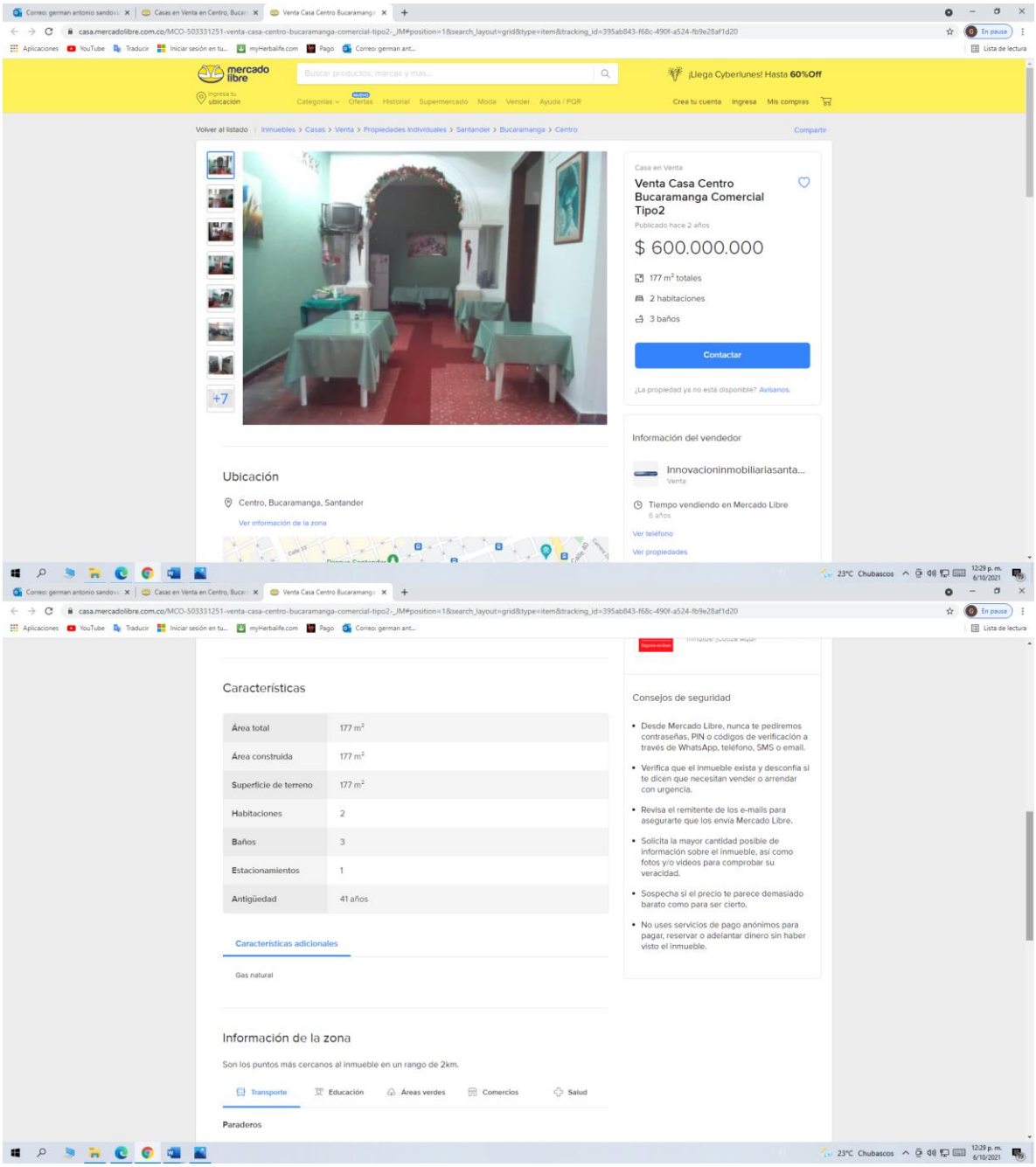

Correo: german antonio sandova
(6) WhatsApp
Casas en Venta en Centro, Bucar
Venta de Casa en Garcia rovira -
metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bucaramanga-garcia-rovira-5-habitaciones-3-banos-1-garajes/MC2641594
Aplicaciones
YouTube
Traducir
Iniciar sesión en tu...
myHerbalife.com
Pago
Correo: german ant...
Lista de lectura
En pausa
Casa en Venta, GARCIA ROVIRA - Centro
Sector Centro, Bucaramanga Área 300 m²
Favorito
Precio
$500.000.000
2 / 6
Área construida
300 m²
5
Habitaciones
3
Baños
3
Estrato
Vendo casa central, cerca alcaldía, gobernación, excelente ubicación, casa apta para vivir, construir, fabrica, cuenta con una reforma de un apartamento con habitaciones y placa, excelente inversión, recibo vehiculo. BENEFICIOS Cerca a las entidades municipales y departamentales, ademas área estratégica con expansión urbanistica y comercial, con acceso a transporte, universidades, este inmueble se puede adaptar a sus necesidades
¡Estoy interesado!
Gracias! Tu mensaje fue enviado
Puedes contactar por teléfono con el anunciante a los siguientes números
HECTOR FABIAN
CONTACTO PARA WHATSAPP
3117930610
OTROS
3117930610
WhatsApp Image....jpeg
Mostrar todo
Escribe aquí para buscar
19°C Soleado
ESP
6:57 a.m.
2/10/2021

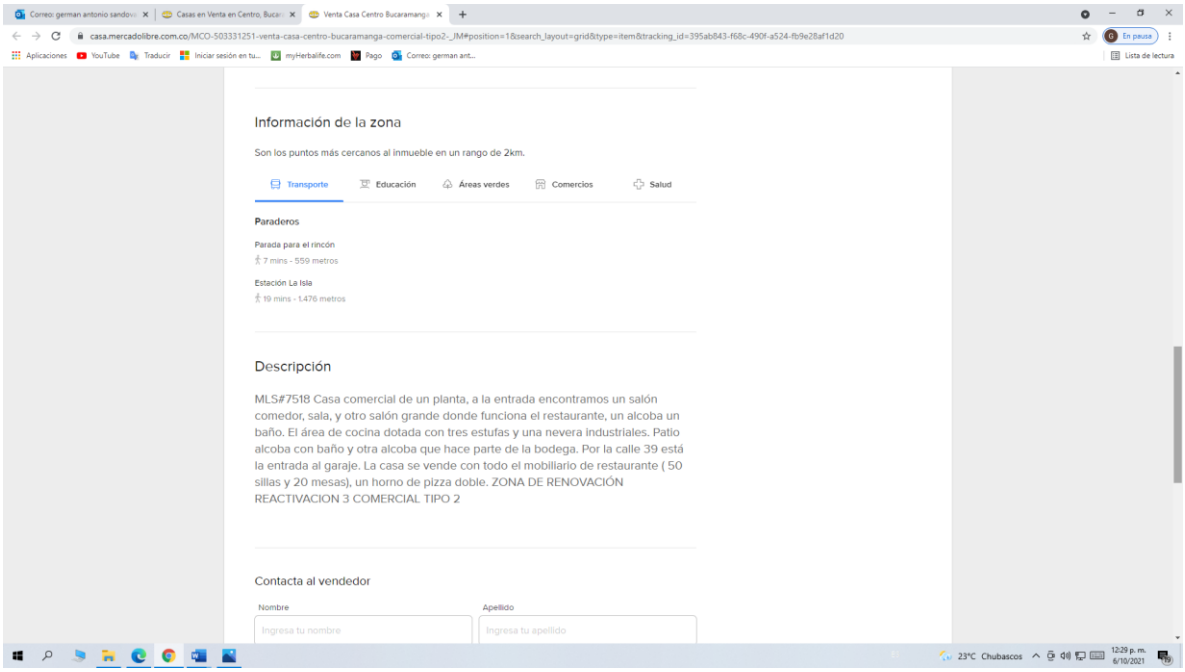

Datos principales del inmueble
Código inmueble
MC2641594
Barrio común
GARCIA ROVIRA - Centro
Precio
$500.000.000
Antigüedad
Más de 20 años
Área construida
300 m²
Área privada
225 m²
Parqueaderos
1
Caracteristicas del inmueble
Interiores
Características del parqueadero cubierto
Piso 1
Tipo de parqueadero propio
Del sector
Calcula cuánto te prestan
Ingresos mensuales
5 años
Calcular
¡Estoy interesado!
Gracias! Tu mensaje fue enviado
Puedes contactar por teléfono con el anunciante a los siguientes números
HECTOR FABIAN
CONTACTO PARA WHATSAPP
3117930610
OTROS
3117930610


WhatsApp Image....jpeg
Mostrar todo
Escribe aquí para buscar
19°C Soleado
6:58 a.m.
2/10/2021
mercado libre
¡Llega Cyberlunes! Hasta 60%Off
Volver al listado
Inmuebles > Casas > Venta > Propiedades Individuales > Santander > Bucaramanga > Centro
Compartir
Casa en Venta
Se Vende Casa 180 M2 Colonial En El Centro De Bu/manga
Publicado hace 59 días
$ 950.000.000
180 m² totales
4 habitaciones
3 baños
Hola Ramiro Andrés,
Estoy interesado en Se Vende Casa 180 M2 Colonial En El Centro De Bu/manga , por favor comunicate
Contactar
¿La propiedad ya no está disponible? Avísanos.
Ubicación
42 #19-83, Centro, Bucaramanga, Santander
Ver información de la zona
Información del vendedor
Ramiro Andrés
Venta
23°C Chubascos
12:26 p. m.
6/10/2021

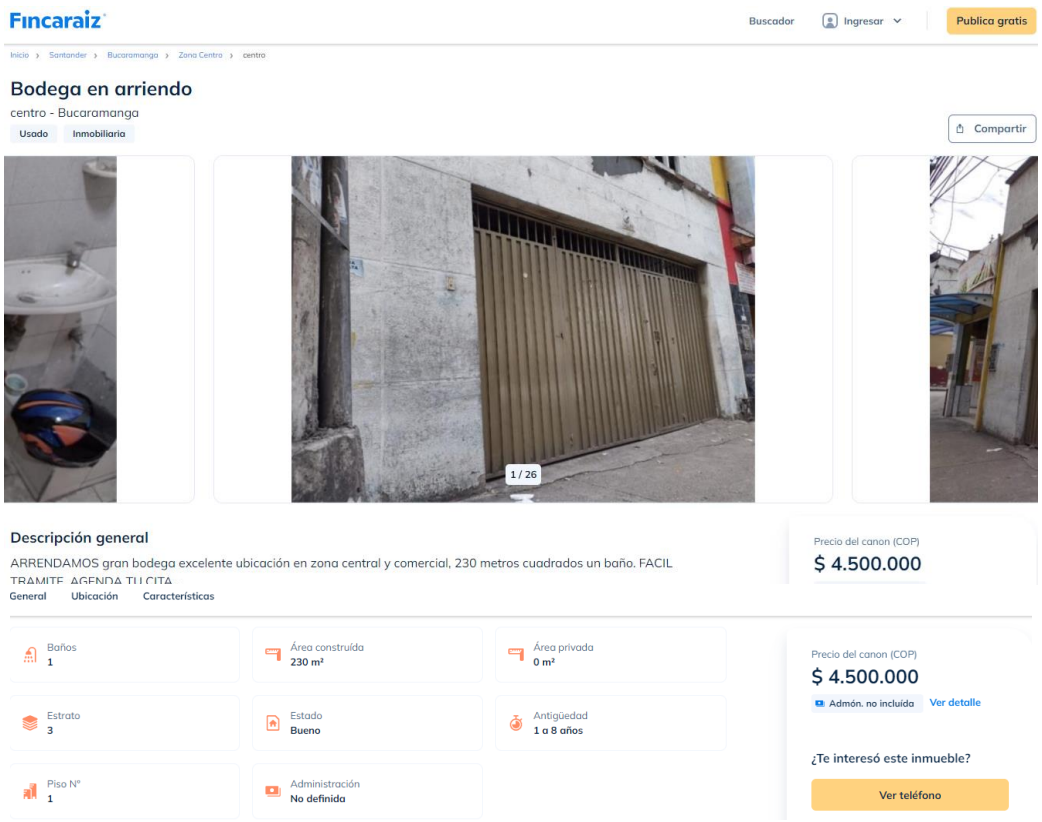

Ubicación
42 #19-83, Centro, Bucaramanga, Santander
Ver información de la zona
Profamilia
Clínica San Luis
Salud Total EPS
Características
Área total 180 m²
Área construida 180 m²
Habitaciones 4
Baños 3
Estacionamientos 1
Antigüedad 100 años
Información del vendedor
Ramiro Andrés
Venta
Ver teléfono
Servicios Relacionados
Compra el SOAT para tu vehículo con 10% de descuento en menos de 3 minutos! ¡Cotiza Aquí!
Solicita Tu Crédito de Vivienda. Regístrate en la 1ª Gran Feria de Crédito y recibe Beneficios Unicos. Asesoría Personalizada en todo el Proceso.
Consejos de seguridad
Desde Mercado Libre, nunca te pediremos contraseñas, PIN o códigos de verificación a través de WhatsApp, teléfono, SMS o email.
Verifica que el inmueble exista y desconfía si te dicen que necesitan vender o arrendar con urgencia.
Revisa el remitente de los e-mails para asegurarte que los envía Mercado Libre.
Solicita la mayor cantidad posible de información sobre el inmueble, así como fotos y/o videos para comprobar su veracidad.

Son los puntos más cercanos al inmueble en un rango de 2km.
Transporte
Educación
Áreas verdes
Comercios
Salud
Paraderos
Parada para el rincón
9 mins - 707 metros
Estación La Isla
17 mins - 1,334 metros
Descripción
El inmueble es Colonial, esta costruido en tapia pisada, consta de un local con baño y somier. Junto esta una habitacion que al remover la division el local queda mas grande. Cuenta con un pasillo de buena logitud, junto al cual se halla otra habitacion. Posteriormente esta la cocina y una habitacion jinto a ella. Enseguida tenemos el patio de ropas y los baños de servicio y ducha por separado. Para finalizar esta el solar cubierto con techo y una habitacion en obra negra. Todos los servicios estan funcionales. En el techo de las habitaciones del pasillo se intalo una capa asfaltica para evitar goteras. Sin embargo debido a que la casa ha estado sola los gatos suelen correr las tejas y hay una pequeña gotera en una esquina entre la sala y el pasillo. Tiene 6.5 de frente por 30 de fondo. No tiene envargos ni problema alguno. Solo de debe el impuesto pero eso es algo fasil de solucionar. Ideal para alguien con vision vomercial. Pues esta hubicada en el centro del centro. A pocos metros de Homecenter Bu/manga. Lo cual hace de la hubicacion un punto estrategico para cualquier empresa que quiera tener un punto de distribuicion estrategico.
Contacta al vendedor


mercado libre
Buscar productos, marcas y más...
¡Llega Cyberlunes! Hasta 60%Off
Volver al listado | Inmuebles > Casas > Venta > Propiedades Individuales > Santander > Bucaramanga > Centro
Compartir
Casa en Venta
Venta Casa Centro Bucaramanga Comercial Tipo2
Publicado hace 2 años
$ 600.000.000
177 m² totales
2 habitaciones
3 baños
Contactar
¿La propiedad ya no está disponible? Avísanos.
Información del vendedor
Innovacioninmobiliariasanta...
Venta
Tiempo vendiendo en Mercado Libre
6 años
Ver teléfono
Ver propiedades
Ubicación
Centro, Bucaramanga, Santander
Ver información de la zona
Características
Área total 177 m²
Área construida 177 m²
Superficie de terreno 177 m²
Habitaciones 2
Baños 3
Estacionamientos 1
Antigüedad 41 años
Características adicionales
Gas natural
Información de la zona
Son los puntos más cercanos al inmueble en un rango de 2km.
Transporte
Educación
Áreas verdes
Comercios
Salud
Paraderos
Consejos de seguridad
Desde Mercado Libre, nunca te pediremos contraseñas, PIN o códigos de verificación a través de WhatsApp, teléfono, SMS o email.
Verifica que el inmueble exista y desconfía si te dicen que necesitan vender o arrendar con urgencia.
Revisa el remitente de los e-mails para asegurarte que los envía Mercado Libre.
Solicita la mayor cantidad posible de información sobre el inmueble, así como fotos y/o videos para comprobar su veracidad.
Sospecha si el precio te parece demasiado barato como para ser cierto.
No uses servicios de pago anónimos para pagar, reservar o adelantar dinero sin haber visto el inmueble.



OFERTAS DE INMUEBLES PARA ARRIENDO EN LA ZONA





Dirección
Preguntar al anunciante

Barrio
centro - Bucaramanga

Características

- ✓ Bahía exterior de parqueo
- ✓ Altura restringida
- ✓ Mezzanine
- ✓ Piso de alta resistencia
- ✓ Cerca a sector comercial
- ✓ Sobre vía principal
- ✓ Altura libre
- ✓ Instalación de gas
- ✓ Parqueadero interno
- ✓ Área Urbana
- ✓ Restaurantes
- ✓ Trans. Público cercano

Mostrar más características

Anuncio publicado por:

Casa Urbana Inmobiliaria SAS
Hace 16 días

Precio del canon (COP)
$ 4.500.000
Admón. no incluída Ver detalle

¿Te interesó este inmueble?
Ver teléfono
Contactar por WhatsApp
Quiero que me contacten

Reportar anuncio



Fincaraiz
Buscador Ingresar Publica gratis

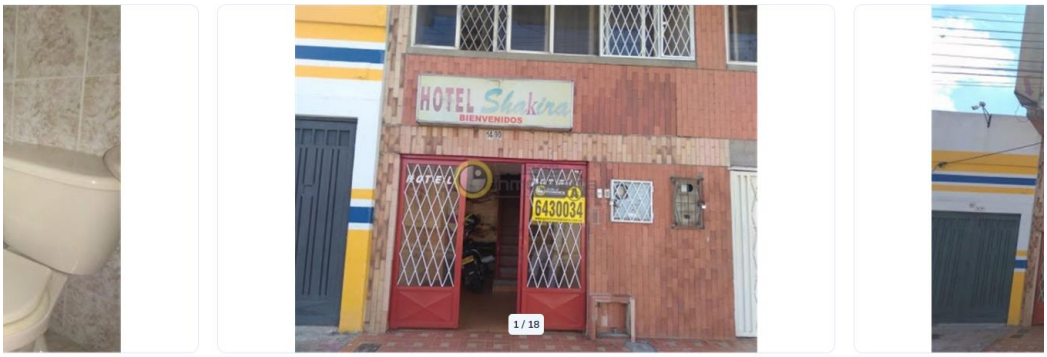
Inicio › Santander › Bucaramanga › Zona Centro › Centro

Casa en arriendo

Centro - Bucaramanga

Usado Inmobiliaria

Compartir



Fotos Vídeo

Descripción general

Casa comercial de 3 niveles, ubicada en el centro de la ciudad de Bucaramanga, área 440 M, 20 habitaciones, 20 baños, barra, pisos en baldosa y cerámica, parqueadero. 704-7691.

Precio del canon (COP)
$ 6.000.000
Admón. no incluída Ver detalle

Descripción general

Casa comercial de 3 niveles, ubicada en el centro de la ciudad de Bucaramanga, área 440 M, 20 habitaciones, 20 baños, barra, pisos en baldosa y cerámica, parqueadero. 704-7691.

Código Fincaraíz: 5926746

Ocultar

Habitaciones **20**	Baños **10**	Área construída **440 m²**
Área privada **440 m²**	Estrato **3**	Antigüedad **16 a 30 años**
Administración **No definida**		

La clasificación del estrato es potestativo del municipio, el anunciante no puede comprometerse con una clasificación determinada del estrato el cual queda definido en el momento de recibo de la obra.

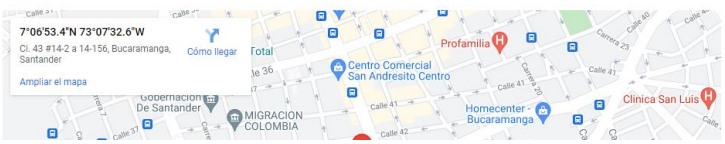
Precio del canon (COP)
$ 6.000.000
Admón. no incluída Ver detalle

¿Te interesó este inmueble?
Ver teléfono
Contactar por WhatsApp
Quiero que me contacten

Reportar anuncio



Ubicación



General Ubicación Características

Dirección
Preguntar al anunciante

Barrio
Centro - Bucaramanga

Características

- ✓ En zona Comercial
- ✓ Garaje Cubierto
- ✓ Piso en Baldosa / Mármol
- ✓ Área Urbana
- ✓ Cerca a sector comercial
- ✓ Cómodas vias de acceso
- ✓ En zona residencial
- ✓ Vista panorámica
- ✓ Servicios Públicos
- ✓ Bombas de gasolina
- ✓ Cerca centro comercial
- ✓ Parques cercanos

Mostrar más características

Anuncio publicado por:

Galeria Inmobiliaria
Hace 1 año

Precio del canon (COP)
$ 6.000.000
Admón. no incluída Ver detalle

¿Te interesó este inmueble?

Ver teléfono
Contactar por WhatsApp
Quiero que me contacten

Reportar anuncio



Fincaraiz

Buscador Ingresar Publica gratis

Inicio › Santander › Bucaramanga › Zona Centro › Centro

Local en arriendo

Centro - Bucaramanga

Usado Inmobiliaria

Compartir

Inmueble sin fotografías

Descripción general

Hermosa casa comercial de 500 m2, tipo 1, con sótano con capacidad para 10 vehículos, aire acondicionado, con local, puertas en vidrio, gato eléctrico, cortina, luz trifásica, oficina, muy fresca con luz natural, sector comercial, en el centro de la ciudad. precio de oportunidad, AGENDA TU CITA YA..

Código Fincaraíz: 6345895

Precio del canon (COP)
$ 5.000.000
Admón. no incluída Ver detalle

General Ubicación Características

Ocultar

Baños **4**	Parqueaderos **10**	Área construída **500 m²**
Área privada **0 m²**	Estrato **5**	Estado **Bueno**
Antigüedad **16 a 30 años**	Administración **No definida**	

La clasificación del estrato es potestativo del municipio, el anunciante no puede comprometerse con una clasificación determinada del estrato el cual queda definido en el momento de recibo de la obra.

Precio del canon (COP)
$ 5.000.000
Admón. no incluída Ver detalle

¿Te interesó este inmueble?

Ver teléfono
Contactar por WhatsApp
Quiero que me contacten

Ubicación



Dirección

Preguntar al anunciante

Barrio

Centro - Bucaramanga

Anuncio publicado por:

INNOVACION INMOBILIARIA Y ASESORIAS JURIDICAS

Hace 2 años

Precio del canon (COP)

$ 5.000.000

Admón. no incluída Ver detalle

¿Te interesó este inmueble?

Ver teléfono

Contactar por WhatsApp

Quiero que me contacten

Reportar anuncio

