CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

ASOLONJAS

ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

San José de Cúcuta, 28 de Enero del 2026.

EIS

Rad No. 2026-133-000323-2
2026-01-28 10:32 -EISVENTANI
Destino: OFICINA JURIDICA
Rem-D: Corporacion Lonj
Asunto: PROPUESTA PROCE
EIS Cucuta
20261330003232

Señores
EIS CUCUTA
DR.DIEGO MORA
GERENTE

REFERENCIA: PROPUESTA ECONOMICA AVALUO EIS

AVALUO COMERCIAL DE 06 PREDIOS EN EL AREA URBANA PROPIEDAD DE LA EIS CUCUTA CON SOPORTE FOTOGRAFICO Y METODOLOGIA DEL IGAC RESOLUCION 620 DEL 2008.

ITEM	DESCRIPCIÓ	COSTO
1	LOTE CANCHA LA CABRERA INCLUYE CASA CONOCIDAD COMO PUENTE BARCO PREDIO CON FOLIO No.260-130257 y numero predial 01-07-0307-0002-000	$ 2.000.000
2	MERCADO EL CONTENTO CALLE 13 No.12-49 Y AVENIDA 13 No.13-21 BARRIO EL CONTENTO,CALLE 13 No..12-99 CON FOLIO NO.260-4663 Y NUMERO PREDIAL 01-07-0151-0001-000	$ 8.000.000
3	MERCADO LA CABRERA CALLE 18 No.4-45 con FOLIO No.260-4665 Y NUMERO PREDIAL 01-07-0304-0003-000	$ 8.000.000
4	MERCADO LOS ECONOMICOS CALLE 12 No.5-64/5-86 BARRIO CENTRO CON FOLIO No.260-4658 y numero predial 01-07-0104-0005-000	$ 8.000.000

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVENIDA 2E 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO
CAOBOS TEL: 6075009803 CELS: 3174388775 - 3143622370
Clinsasolonjas.com - Cucuta - Colombia

5	PLANTA EL MATADERO INCLUYE TRES LOCALES AVENIDA 7 No.7AN-130 BARRIO SEVILLA CON FOLIO 260-42140 Y CON NUMERO PREDIAL 01-04-0487-0001-000 LOCAL MATADERO 01 LOCAL MATADERO 02 LOCAL MATADERO 03	$ 16.000.000 $ 3.000.000 $ 3.000.000 $ 2.000.000
6	LOCAL CENTRO COMERCIAL BOLIVAR CALLE 20 AV 3 A-17 CON FOLIO No.260-91261 Y CON NUMERO CATASTRAL 01-01-0240-0017-901	$ 2.700.000
7	CASA LOMA DE BOLIVAR CALLE 7 # 11-47-49 B. LOMA DE BOLIVAR CON FOLIO No. 260-58843	$ 2.000.000
8	MERCADO LAS ANGUSTIAS CALLE 22 N°19A- 107 BARRIO SANTANDER CON FOLIO 260-42865	$ 2.000.000
9	LOS POPULARES AVENIDA 7 # 11a-03 / 07 / 11 B. CENTRO CON FOLIO No. 260-58778	$ 2.000.000
	SUBTOTAL	$ 58.700.000
	IVA DEL 19%	$ 11.153.000
	VALOR TOTAL	$ 69.853.000

METODOLOGIA
APLICAR:

LOS METODOS APLICADOS EN LA RESOLUCION 620 DEL 2008

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.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

SUBTOTAL	**$58.700. 000.oo**
IVA 19%	**$11.153. 000.oo**
VALOR TOTAL	**$69.853. 000.oo**

VALOR DE LA PROPUESTA: SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS M/CTE. - INCLUYE ESCRITURAS Y FOLIOS DE MATRICULA.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

TIEMPO DE EJECUCION	30 DIAS
VALIDEZ DE LA OFERTA	30 DIA
FORMA DE PAGO	PRIMER PAGO 40% AVANCE SOBRE INSUMOS ENTREGADOS Y SALDO CONTRAENTREGA.

EQUIPO DE PROFESIONALES:

ING.LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO	ING.CATASTRAL ESPECIALISTA EN AVALUOS-AVALUADOR PROFESIONALCON RAA VIGENTE
ING.JOSE LUIS BAEZ FUENTES	ING.CIVIL -AVALUADOR ESPECIALISTA EN GESTION Y PLANEACION DEL TERRITORIO CON RAA VIGENTE

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

CLiNS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ASOLONJAS

ANAV CORPORACION COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

DRA. CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ — **ABOGADA**

CON RAAVIGENTE

RECONOCEDOR PREDIAL — **GIOVANY BAYONA**

Atentamente,

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ING.JOSE LUIS BAEZ FUENTES

RAA-AVAL13505975 DE ARAV