

LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil

BOMBEROS DE BUCARAMANGA



INFORME DE AVALÚO DE RECONSTRUCCIÓN DE LOS INMUEBLES URBANOS

Direcciones: **CALLE 105 24 IMPAR CALLE 105 24
PAR CARRERA 24 105**

Barrio **PROVENZA**
Ciudad **Bucaramanga**
Departamento **Santander**
País **Colombia**

Bucaramanga, mayo 2025

TABLA DE CONTENIDO

1. CARTA DE PRESENTACIÓN	3
2. CERTIFICADO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES	4
3. GENERALIDADES DEL AVALÚO	5
4. MEMORIA DESCRIPTIVA	5
5. CARACTERÍSTICAS DEL BARRIO Y DELIMITACIONES del PREDIO	5
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN OFICINA DE PLANEACIÓN	8
EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SIGUE VIGENTE SEGÚN EL DECRETO 078 DE 2008	8
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	10
8. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN	12
9. ASPECTO JURÍDICO	12
10. METODOLOGÍA	13
10.1 EL VALOR DE UN TERRENO	14
11. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO	15
12. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	15
13. AVALÚO DE RECONSTRUCCIÓN	17
14. ESTUDIO DE MERCADO Y CÁLCULO DEL VALOR POR M2	18
14.1 PARA EL TERRENO	18
14.2 PARA LA EDIFICACIÓN	19
15. ANEXO No. 1 REGISTRO FOTOGRÁFICO	20
16. ANEXO No. 2 PLANO GENERAL DE LOCALIZACIÓN	25
17. ÁREA TERRENO	27
18. ÁREA CONSTRUÍDA	28
19. FICHA PREDIAL	31
20. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	32

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

1. CARTA DE PRESENTACIÓN

Bucaramanga D.C., mayo 25 DE 2025

INGENIERO:

ALEJANDRO VILLEGAS CABRERA

BOMBEROS DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, Colombia

Asunto: Avalúo Reconstrucción para de seguro del inmueble localizado en la **CALLE 105 24 IMPAR CALLE 105 24 PAR CARRERA 24 105 ó coordenadas esféricas de localización: Longitud -73.1114937723304 | LATITUD 7.085441526474779** barrio **Provenza** Comuna 10 de Bucaramanga Colombia

Respetado Ingeniero:

Esta comunicación tiene por objeto presentar el Informe Final del Avalúo del Bien inmueble solicitado por Uds.

Así mismo, el suscrito declara que:

Que el avalúo se practicó teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 388 de 1997, sus decretos y resoluciones reglamentarias, en especial el Decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y Normas "Contenido de Informes de valuación" NTS S 03 y NTS S 01 de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos USN AVSA.

Que la información suministrada es veraz.

Que se han cubierto todos los aspectos técnicos, operativos, administrativos y financieros requeridos para el correcto y cabal cumplimiento del objeto de este avalúo.

Que el señor Luis E Carvajalino, asistió a las inspecciones y reuniones del avalúo programadas y relacionadas con el objeto de la consultoría.

Que se han realizado el avalúo de reconstrucción del inmueble relacionado.

Que se entrega el presente Informe Final con las observaciones y recomendaciones en el ítem 12.

El valor de avalúo de reconstrucción se encuentra en el **ítem 13**

Atentamente,



LUIS E CARVAJALINO SANCHEZ

AVAL 19.214.464

2. CERTIFICADO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA		Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA		Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	
Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 2010 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio		Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 2010 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio		Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 2010 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio	
El señor(a) LUIS EDUARDO CARVAJALINO SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19214664, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Abril de 2015 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19214664. Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS EDUARDO CARVAJALINO SANCHEZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:		Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil Alcance Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, molinos, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y procesamiento de alimentos. Motores, generadores, bombas, motores, moliendas y otros accesorios de estas máquinas, partes, repuestos, accesorios y otros equipos accesorios de estas. Equipos de medición, electrónica y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motoniveladoras, tractores, cuadríciclos, bicicletas y similares. Fecha de inscripción: 20 Jun 2015 Régimen: Régimen Académico		Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(a) señor(a) LUIS EDUARDO CARVAJALINO SANCHEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 19214664. El(a) señor(a) LUIS EDUARDO CARVAJALINO SANCHEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA. Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código QR, y puede acceder con un dispositivo móvil o otro dispositivo fijo con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA: http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA. El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición. Fin:  Representante Legal	
Categoría 1 Inmuebles Urbanos Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situadas total o parcialmente en áreas urbanas, tales no clasificadas en la estructura ecológica principal, tales en su caso de explotación con plan parcial adoptado. Fecha de inscripción: 06 Dic 2014 Régimen: Régimen Académico		Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales Alcance Naves, aeronaves, traves, bimotores, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automóvil descrito en la clase anterior. Fecha de inscripción: 11 Jun 2008 Régimen: Régimen Académico		Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimonio y Similares Alcance Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. Fecha de inscripción: 11 Jun 2008 Régimen: Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, tales en su caso de explotación en plan parcial adoptado, tales para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situadas totalmente en áreas rurales. Fecha de inscripción: 06 Dic 2014 Régimen: Régimen Académico		Categoría 10 Semovientes y Animales Alcance Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. Fecha de inscripción: 11 Jun 2008 Régimen: Régimen Académico		Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio Alcance Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. Fecha de inscripción: 11 Jun 2008 Régimen: Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección Alcance Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, tales definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y demás ambientales. Fecha de inscripción: 11 Jun 2008 Régimen: Régimen Académico		Categoría 12 Intangibles Alcance Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. Fecha de inscripción: 11 Jun 2008 Régimen: Régimen Académico		Categoría 13 Intangibles Especiales Alcance Derecho emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y fideicomiso y demás derechos de información o calificación compensatoria y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. Fecha de inscripción: 11 Jun 2008 Régimen: Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura Alcance Estructuras especiales para procesos, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, diques, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. Fecha de inscripción: 06 Dic 2014 Régimen: Régimen Académico		Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. Fecha de inscripción: 11 Jun 2008 Régimen: Régimen Académico		Categoría 6 Inmuebles Especiales Alcance Aviones de línea. Fecha de inscripción: 01 Nov 2014 Régimen: Régimen Académico	
Categoría 14 Inmuebles Especiales Alcance Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, oficinas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores. Fecha de inscripción: 06 Dic 2014 Régimen: Régimen Académico		Los datos de contacto del Avaluador son: Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC Dirección: CARRERA 46 # 187 - 30 IN 1 201 Teléfono: 3187516131 Correo Electrónico: luiscarvajalino@hotmail.com Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación: Técnico Laboral por Competencias en Análisis de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales; Esmaeuma Técnico Laboral por Competencias en Análisis; EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales Ingeniero Civil - Universidad Católica de Colombia.		Los datos de contacto del Avaluador son: Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC Dirección: CARRERA 46 # 187 - 30 IN 1 201 Teléfono: 3187516131 Correo Electrónico: luiscarvajalino@hotmail.com Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación: Técnico Laboral por Competencias en Análisis de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales; Esmaeuma Técnico Laboral por Competencias en Análisis; EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales Ingeniero Civil - Universidad Católica de Colombia.	

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

3. GENERALIDADES DEL AVALÚO

SOLICITANTE

BOMBEROS DE BUCARAMANGA

TIPO DE AVALÚO

Avalúo de Reconstrucción

FECHA DE INFORME

25 de mayo de 2025

FECHA DE VISITA

27 de marzo 2025

OBJETO DEL AVALÚO

Determinar el valor reconstrucción del terreno y edificación de la Estación de Bomberos Provenza, Bucaramanga.

4. MEMORIA DESCRIPTIVA

TIPO DE INMUEBLE

Inmueble urbano, de uso público.

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Direcciones: **CALLE 105 24 IMPAR CALLE 105 24
PAR CARRERA 24 105**

Barrio	PROVENZA
Ciudad	Bucaramanga
Departamento	Santander
País	Colombia

DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

El inmueble materia del presente avalúo tiene como única destinación USO PÚBLICO.

5. CARACTERÍSTICAS DEL BARRIO Y DELIMITACIONES DEL PREDIO

DELIMITACIONES DEL PREDIO

Donde se encuentra ubicado el inmueble:

Norte. Calle 105

Sur: Calle 105 A y Carrera 24

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

Occidente: Calle 105 y Carrera 24

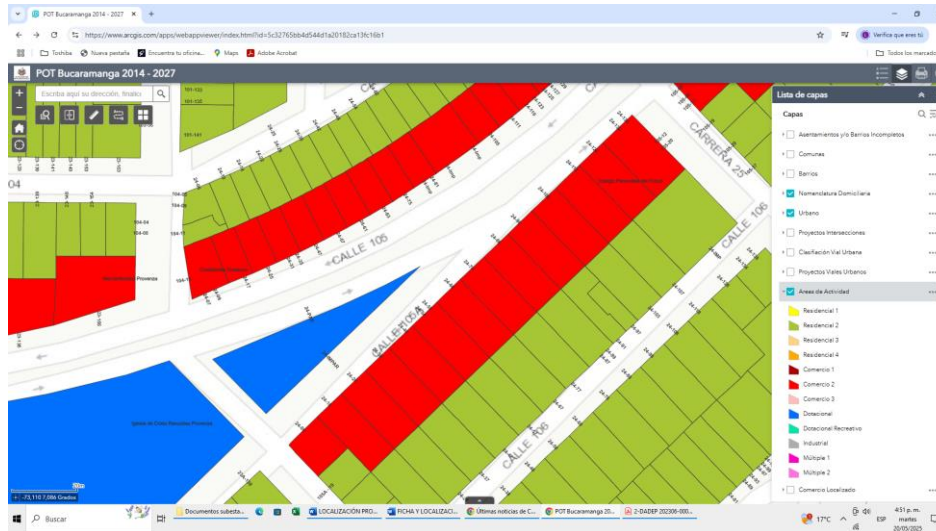
Oriente: Calle 105 A

ACTIVIDADES DE USO PREDOMINANTE

Actividad principal

El sector se caracteriza por presentar el uso de comercial residencial con alturas de dos (2) a 4 pisos con comercio en primer piso.

ÁREA DE ACTIVIDAD: DOTACIONAL



Vías

El sector se encuentra totalmente consolidado, cuenta con vías pavimentadas en concreto asfáltico, la vía de acceso principal es Calle 105..

Amoblamiento urbano

El sector cuenta con una señalización adecuada de nomenclatura tanto vial y reducida nomenclatura domiciliaria, por la actividad económica.

Usos predominantes

El sector donde se ubica el inmueble materia del presente avalúo presenta como uso principal el residencial, pero con comercio en primer piso de los inmuebles colindantes con las calles 105 y 105 del Plan de ordenamiento Territorial de Bucaramanga.

Legalidad de la urbanización

El barrio Provenza – Comuna 10 y en especial la manzana donde se encuentra el inmueble del presente avalúo se proyectó como sector residencial vivienda unifamiliar de la ciudad, las construcciones que se observan en la actualidad son de arquitectura moderna.

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

Topografía

El sector donde se ubica el inmueble materia del presente avalúo presenta una topografía plana a nivel de las vías perimetrales del inmueble.

TIPOS DE EDIFICACIÓN

Se observan construcciones de viviendas unifamiliares, pero con comercio en primer piso sobre el eje vial de Calle 105 y Calle 105 A, las especificaciones de construcción en el entorno son de buena calidad, fachadas en pañete afinado y pintura a color y/ o ladrillo tolete con acabados acordes al uso y estrato socio - económico 4.

ESTRATIFICACIÓN SOCIO – ECONÓMICA

El predio se encuentra ubicado en estrato socio - económico 4.

VÍAS DE ACCESO DE INFLUENCIA DEL SECTOR

Principales Carrera 27, Calle 105 y Calle 105 A

Secundarias Carrera 24

Las vías tanto principales como secundarias, presentan un estado de conservación aceptable, por lo cual se les debe hacer mantenimiento preventivo.

INFRAESTRUCTURA URBANA Y DE SERVICIOS

El desarrollo urbano del sector se encuentra consolidado y actualmente los servicios públicos operan así:

Acueducto	En condiciones de operación
Alcantarillado	En condiciones de operación
Alumbrado	En condiciones de operación
Teléfono	En condiciones de operación
Vías y Aceras	Vías pavimentadas en concreto asfáltico en las vías principales de acceso.

TRANSPORTE PÚBLICO

El sector cuenta con las rutas de transporte público (buses y busetas) que circulan por la carrera 27 y Calle 105, las cuales comunican este sector con los diferentes puntos de la Ciudad.

VALORIZACIÓN

El sector en general se caracteriza por presentar una sensible valorización debido al desarrollo en transición entre vivienda a comercial.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN OFICINA DE PLANEACIÓN

LEY 388 DE 1997, LEY 902 DE 2004

EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SIGUE VIGENTE SEGÚN EL DECRETO 078 DE 2008

Por medio del cual se compilan las normas de los Acuerdos 034 de 2000 “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento territorial para el Municipio de Bucaramanga”,

Acuerdo 018 de 2002 “Por el cual se hace una revisión parcial extraordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga”, del Acuerdo 046 de 2003 “Por el cual se hace la segunda revisión parcial excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga”, y del Acuerdo 046 de 2007 “Por el cual se hace una revisión parcial excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga”, que conforman el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga

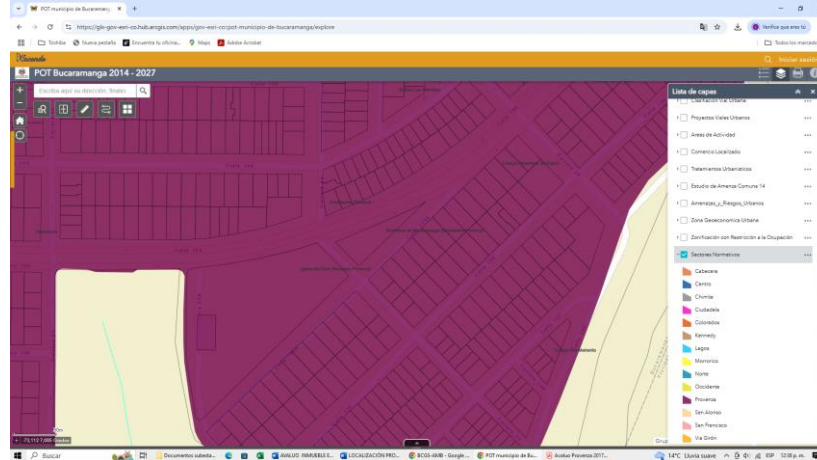
El Plan de Ordenamiento Territorial 2012 – 2027 del municipio de Bucaramanga se constituye en el referente, guía y sustento de la planificación del territorio para los próximos años. Este segundo POT tiene su génesis en la lectura del municipio actual, en el análisis concienzudo de las normas vigentes, en la manifiesta y urgente necesidad de revisar, ajustar, actualizar y/o redireccionar el desarrollo municipal desde el ámbito territorial, y en la potenciación de la vocación del territorio.

El proceso de formulación del segundo plan tomó como punto de partida, el balance presentado en el documento de seguimiento y evaluación del POT1, de acuerdo a lo estipulado en la Ley 388 de 1997 - Ley de Desarrollo Territorial, en relación con la suficiencia y coherencia de sus contenidos; la articulación entre objetivos, estrategias y proyectos; los avances en la construcción del modelo de ordenamiento territorial; el cumplimiento de sus objetivos y la ejecución de sus proyectos.

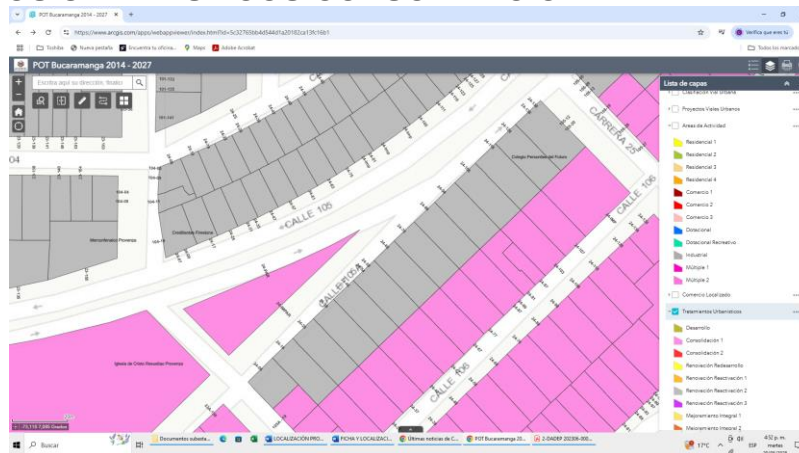
El Expediente Municipal definido por el artículo 112 de la Ley 388 de 1997, como el instrumento de seguimiento y evaluación del POT, se constituye en el soporte fundamental para el proceso de formulación del POT 2012 - 2027.

El inmueble en particular se encuentra reglamentado bajo el Decreto 078 de 2008, por el cual se adopta la modificación excepcional de las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial para Bucaramanga.

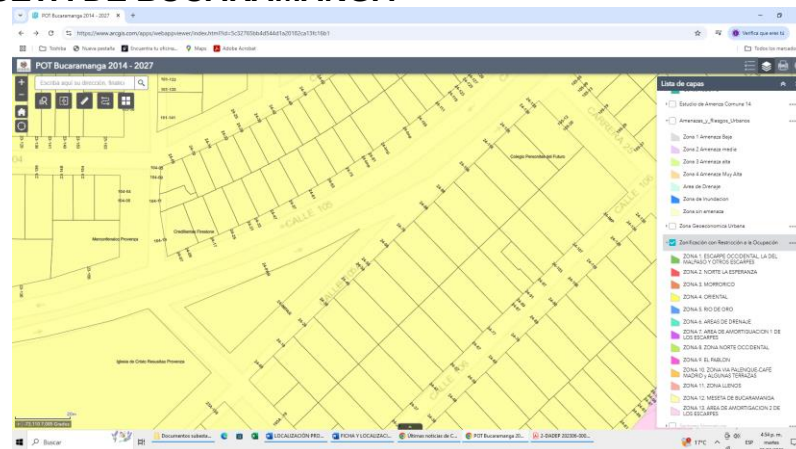
SECTOR NORMATIVO: PROVENZA



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS CONSOLIDACIÓN



CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO: URBANO ZONIFICACIÓN CON RESTRICCIÓN A LA OCUPACIÓN: ZONA 12 MESETA DE BUCARAMANGA

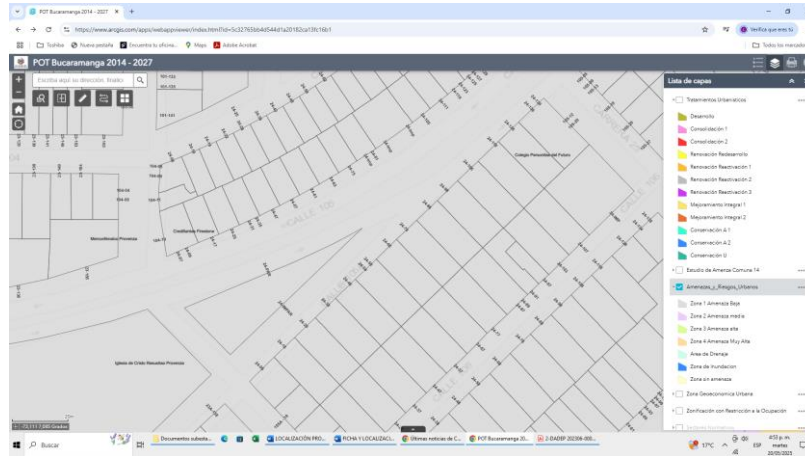


7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

ENTORNO DEL PREDIO

El inmueble, se encuentra rodeado de construcciones de viviendas con comercio en primer piso en buen estado de conservación por la vetustez de estos, debido al estrato socio - económico 4 donde se ubican.

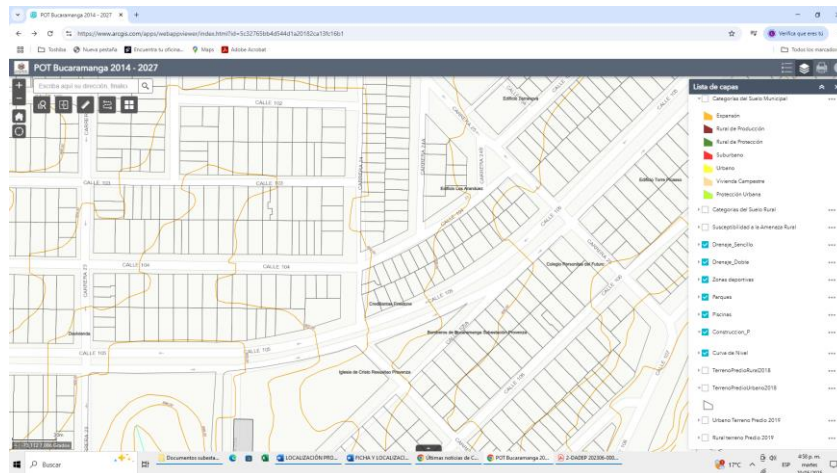
AMENAZAS DE RIESGOS URBANOS: ZONA 1 AMENAZA BAJA



GENERALIDADES DEL TERRENO

El terreno donde se ha construido la edificación de la estación de bomberos Provenza de Bucaramanga, siendo un terreno de forma piramidal irregular, con una relación 1:4 fondo: frente, sobre la calle 105, de topografía plana con vegetación conformada por cerca en mampostería y malla eslabonada.

CURVAS DE NIVEL



LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble en particular cuenta con servicio de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica.

LOCALIZACIÓN

El lote donde se levanta la edificación es único, y localizado en el Barrio Provenza Comuna 10 Sur de Bucaramanga, manzana 129.

NIVELES

La edificación cuenta con dos (2) niveles, con una distribución arquitectónica de: en primer piso zona de parqueo de carro de bomberos, oficina, batería de baños, archivo documental y en segundo piso cocina, comedor, alcobas y batería de baños.

VETUSTEZ

El inmueble materia del presente avalúo presenta una vetustez de (57) años y una vida útil de cien (100) años, de acuerdo con el uso actual.

DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble, presenta la siguiente distribución a saber:

Con una distribución arquitectónica de: en primer piso zona de parqueo de carro de bomberos, oficina, batería de baños, oficina y archivo documental y en segundo piso cocina, comedor, alcobas y batería de baños.

Espacios arquitectónicos con ventilación natural y con moderado mantenimiento preventivo y correctivo.

CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

El inmueble presenta adecuada condición de iluminación tanto natural como iluminación eléctrica; la ventilación es por medio de basculantes.

ACABADOS

El inmueble en general presenta acabados de buena calidad que requieren mantenimiento de pintura de muros y arreglos locativos de cielo rasos, pisos en baldosa de cerámica, baños con piso y muros enchapados en porcelana puertas con vidrio enmarcados en lámina metálica de aluminio e interiores en las duchas en vidrio templado, estructura del edificio en concreto reforzado, fachada en ladrillo tolete a la vista en las cuatro fachadas del edificio.

8. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

ESTACIÓN DE BOMBEROS PROVENZA		
ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE LAS DEPENDENCIAS		
NÚMERO DE PISOS		2
1	Dependencias	primer piso zona de parqueo de carro de bomberos, oficina, batería de baños, cuarto depósito, cocina y en segundo piso, hall de alcobas, alcobas y batería de baños
	Baños	3 enchapados en porcelana sanitaria 20 x 20, 3 lavamanos, 3 sanitarios, y 2 duchas.
3	Pisos	En baños baldosa en cerámica, y en oficina, hall, comedor cocina alcobas en tablón de gres esmaltado.
4	Techos	Cubierta en estructura metálica con teja en asbesto cemento
5	Muros	Ladrillo tolete cerámico a la vista interiormente y en fachadas.
6	Ventanas	En hierro y vidrio transparente
7	Puertas	En hierro laminado plegado color rojo
8	Estructura	Estructura aporticada en concreto reforzado y cubierta en estructura metálica perfil rectangular en lámina de CR y teja en asbesto cemento
ESTADO DE CONSERVACIÓN		mal estado de mantenimiento general de la edificación (pintura cielo rasos y pisos..
MÉTODO UTILIZADO EN EL PRESENTE AVALÚO		Método valor de mercado para el avalúo comercial de terreno y de reconstrucción o neto reposición para el edificio

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

El inmueble de acuerdo con las especificaciones de construcción, en general se encuentra en mas estado de conservación en los acabados.

9. ASPECTO JURÍDICO**DOCUMENTOS OBSERVADOS**

Certificado de libertad

Escritura pública

Normatividad

Diagnóstico físico de la estructura y acabados

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

TITULO DE PROPIEDAD

MATRÍCULA INMOBILIARIA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA.

300-294043

CÓDIGO ANTERIOR 68001010401290001000

NPN 680010104000001290001000000000

FICHA PREDIAL

N° 2279582

ÁREAS

ÁREA TERRENO: 691,00 M2

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 198,70 M2

ÁREA ZONA DURA Y PATIO: 64 M2

CERRAMIENTO: 155,22 ML

LINDEROS

Los linderos particulares los inmuebles, se encuentran ampliamente descritos en la 2779 de 31 de agosto de 1967. Notaria Segunda del circuito de Bucaramanga.

FUENTE

Visita Técnica de Inspección

Matrícula inmobiliaria

Escritura pública

Normatividad.

Índices de Precios al Productor IPP Banco de la República:

[https://suameca.banrep.gov.co/estadisticas-economicas/reporte-oac.html?path=%2Festadisticas Banco de la Republica%2F1 Precios e Inflacion%2F4 Indice de precios del productor%2F3 IPP base 2014%2F4 IPP 2014 Resumen segun uso o destino economico de bienes](https://suameca.banrep.gov.co/estadisticas-economicas/reporte-oac.html?path=%2Festadisticas+Banco+de+la+Republica%2F1+Precios+e+Inflacion%2F4+Indice+de+precios+del+productor%2F3+IPP+base+2014%2F4+IPP+2014+Resumen+segun+uso+o+destino+economico+de+bienes)

10. METODOLOGÍA

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.

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 13°.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse.

para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso de que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.- Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

9. Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados. Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento. Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes. Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura. Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%

10.1 EL VALOR DE UN TERRENO

En Bucaramanga varía significativamente dependiendo de varios factores, como la ubicación, el tamaño y la calidad del terreno, así como las regulaciones urbanísticas locales.

Factores que influyen en el valor:

- **Ubicación:**

La ubicación del terreno es un factor crucial. Un terreno ubicado en una zona céntrica, con alta densidad de población o cerca de lugares de interés público, tendrá un valor más alto.

- **Tamaño:**

El tamaño del terreno también afecta su valor. Un terreno más grande generalmente tiene un valor más alto, aunque este puede variar según el uso previsto.

- **Calidad del terreno:**

Factores como la pendiente, el tipo de suelo y la existencia de restricciones ambientales pueden afectar la calidad del terreno y, por lo tanto, su valor.

- **Uso previsto:**

El tipo de uso que se le puede dar al terreno también influye en su valor. Un terreno con la posibilidad de desarrollar proyectos de gran impacto, como parques, plazas o áreas verdes, podría tener un valor más alto.

- **Regulaciones urbanísticas:**

Las regulaciones urbanísticas locales, como las zonificaciones y los códigos de construcción, pueden limitar el uso y la densificación del terreno, lo que puede afectar su valor.

11. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO

Adicionalmente a las características más relevantes expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- ✓ Se realiza un avalúo integral es decir que se incluye terreno y construcción ya que se logra precisar aún más el valor de mercado en el sector.
- ✓ Las características generales del sector de localización en la zona de la ciudad de Bucaramanga.
- ✓ La ubicación específica del predio en una zona de uso industrial.
- ✓ El estado de conservación y mantenimiento que tienen los inmuebles, no demostrando la vetustez que tienen.
- ✓ Los servicios generales de infraestructura urbana con los que cuenta la zona y el sector de localización. El estado de conservación de las vías perimetrales del sector.
- ✓ El avalúo practicado considera el valor técnico del predio expresado en dinero, entendiéndose por valor técnico, aquel calculado de acuerdo con su condición de uso público.
- ✓ El avalúo practicado no considera aspectos de orden jurídico de ninguna índole, por no ser parte del estudio realizado.
- ✓ Para efectos de determinación del probable valor técnico se ha tenido en cuenta los valores o costo de reposición de la edificación y valor del terreno en el entorno de este en el sector o de condiciones iguales en el municipio de Bucaramanga.
- ✓ En concordancia con el Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.

12. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

El terreno se adquiere en el año 1967, es decir no cumple los requisitos de la NSR-10 expedida en el año 2010 en consecuencia se recomienda realizar un estudio de

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

vulnerabilidad sísmica y de esta manera certificar la edificación en el cumplimiento de la norma NSR-10.

LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil

13. AVALÚO DE RECONSTRUCCIÓN

AVALÚO DE INMUEBLE LOCALIZADO EN EL CALLE 105 24 IMPAR CALLE 105 24 PAR CARRERA 24 105 PROVENZA Comuna 10 Sur				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO DE RECONSTRUCCIÓN A 2025 POR M2	VALOR TOTAL DE RECONSTRUCCIÓN A 04-2025
EDIFICACIÓN SUBESTACIÓN (incluye cerramiento, zona dura y patio)	M2	198,70	\$1.127.658	\$224.065.704
TERRENO	M2	691,00	\$2.120.242	\$1.465.086.984
VALOR TOTAL INMUEBLE				\$1.689.152.688

Bucaramanga D.C., mayo 25 de 2025
Cordialmente,

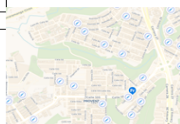
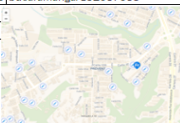
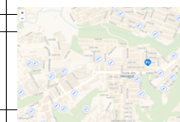


LUIS E CARVAJALINO S
RAA AVAL 19.214.464

Mediante compromiso de confiabilidad, el Avaluador se compromete a no revelar la información contenida en este estudio, a una persona natural o jurídica, distinta a quien solicito el presente, salvo autorización escrita o de autoridad competente. Adicionalmente, se deja constancia que no se tiene interés actual o contemplado sobre el inmueble avaluado.

14. ESTUDIO DE MERCADO Y CÁLCULO DEL VALOR POR M2

14.1 PARA EL TERRENO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA (M2)	ÁREA PRIVADA (M2)	EDAD (AÑOS)	VALOR DE REPOSICIÓN O A NUEVO (M2)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	ESTADO TABLA FITTO Y CORVINI	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR ACTUAL DE CONSTRUCCIÓN/ M2	VALOR TOTAL ACTUAL DE CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL ACTUAL ÁREA PRIVADA O DE TERRENO	VALOR UNITARIO ACTUAL ÁREA PRIVADA O DE	LINK DE OFERTA
1	Casa en Venta en Granjas de provenza, Bucaramanga	\$1.280.000.000	230	450	30	\$2.021.000	100	1	19,5	\$1.626.905	\$374.188.150	\$905.811.850	\$2.012.915	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-granjas-de-provenza-bucaramanga/191447343
	Ubicación Principal													
	Granjas de provenza													
	Casa comercial de dos pisos: PRIMER PISO: 5 espacios para oficina independientes, sala de juntas, recepción, 6 cubículos, 1 oficina independiente para contabilidad, archivo, cocina, zona de preparación de alimentos y almacenamiento, zona de aseo, espacio reuniones, patio interior, baterías de baño y 2 privados SEGUNDO PISO: Salon grande para reuniones, cocina amplia, 3 habitaciones, 2 baños, hall de juegos. 704-10375													
	Código Fincaraiz: 191447343													
	Área Construida													
	430.00 m2													
	Área Privada													
	230.00 m2													
2	Ubicación Principal	\$400.000.000	125	137	30	\$1.433.000	100	3	34,07	\$944.777	\$118.097.113	\$281.902.888	\$2.057.685	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-el-bosque-bucaramanga/192037538
	Descripción													
	En venta, se encuentra esta hermosa casa ubicada en la ciudad de Bucaramanga, en el departamento de Santander. Con una superficie total de 147 M2, esta propiedad es ideal para familias de cualquier tamaño que busquen un lugar espacioso y acogedor para vivir. Con 5 amplias alcobas, esta casa ofrece una excelente distribución del espacio, brindando privacidad y comodidad a todos sus habitantes. Además, cuenta con 2 baños completos que han sido equipados con													
	Si te gusta estar rodeado de áreas verdes en tu entorno, esta casa es perfecta para ti. Con parques cercanos a so													
	Código Fincaraiz: 192037538													
3	Ubicación Principal	\$800.000.000	226	230	25	\$1.433.000	100	1	15,62	\$1.209.165	\$273.271.380	\$526.728.620	\$2.290.124	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-comuna-10-provenza-bucaramanga/192017515
	Comuna 10 - provenza													
	Descripción													
	En Venta Casa en Bucaramanga, en el Mejor sector de Provenza, Dos pisos, 230 M2, parqueadero para 5 Carros. Se recibe casa en conjunto, Cerrado de menor valor Área 230 M2 3 habitaciones (La principal con baño privado / sala de Star Tv privada / Mirador 5 baños Sala													
	Antigüedad: +30 Años, cañerías renovadas													
	Código Fincaraiz: 192017515													
												PROMEDIO	\$2.120.242	
												DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$148.816	
												COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,0%	

LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil

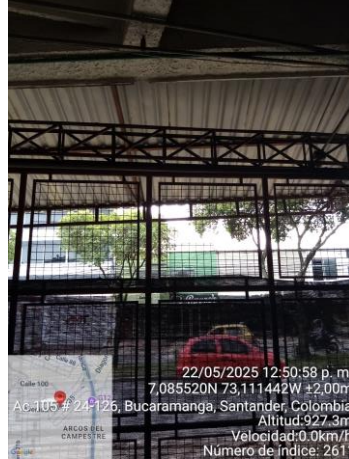
14.2 PARA LA EDIFICACIÓN

AVALÚO DE INMUEBLE LOCALIZADO EN EL CALLE 105 24 IMPAR CALLE 105 24 PAR CARRERA 24 105 PROVENZA Comuna 10 Sur					
DESCRIPCIÓN	VALOR DE ADQUISICIÓN TOTAL EL 2001-10-01	FECHA DE ADQUISICIÓN	UNIDAD	ÁREA PRIVADA Y TERRENO (M2)	VALOR UNITARIO DE ADQUISICIÓN DE EDIFICACIÓN SUBESTACIÓN (\$/M2)
EDIFICACIÓN SUBESTACIÓN (incluye cerramiento, zona dura y patio)	\$77.314.941	2001-10-01	M2	198,70	\$389.104
TERRENO			M2	691,00	

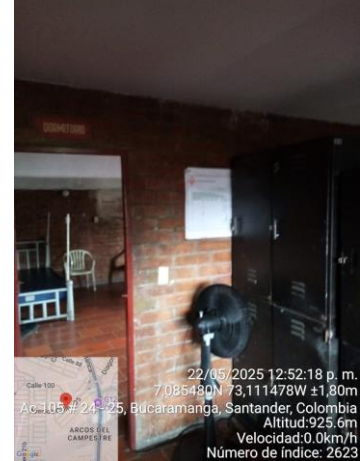
ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN BANREP FECHA DE ADQUISICIÓN	FECHA DE AVALÚO	ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN BANREP FECHA DE AVALÚO 31-04-2025	% DE VARIACIÓN DEL ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR	VALOR A NUEVO POR M2	EDAD DE LA EDIFICACIÓN (AÑOS)
30,24	2025-04-30	158,65	425%	\$2.041.380	57,0

VIDA ÚTIL (AÑOS)	ESTADO TABLA FITTO Y CORVINI	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO DE RECONSTRUCCIÓN A 2025 POR M2	VALOR TOTAL DE RECONSTRUCCIÓN A 04-2025
100	1,5	44,76%	\$1.127.658	\$224.065.704
			\$2.120.242	\$1.465.086.984
				\$1.689.152.688

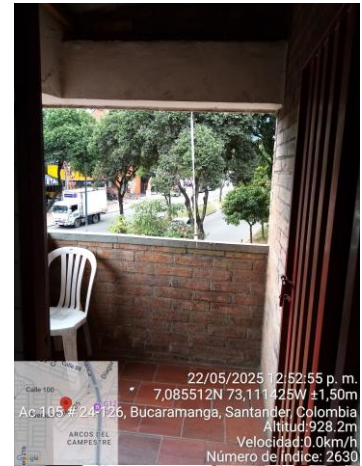
15. ANEXO NO. 1
REGISTRO
FOTOGRAFICO



LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil



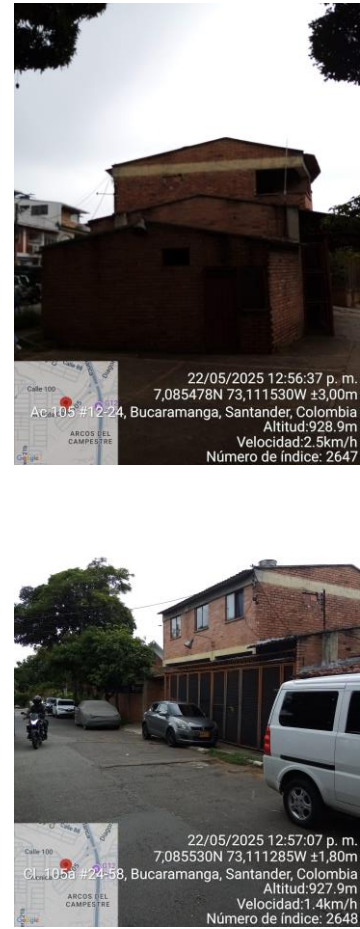
LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil



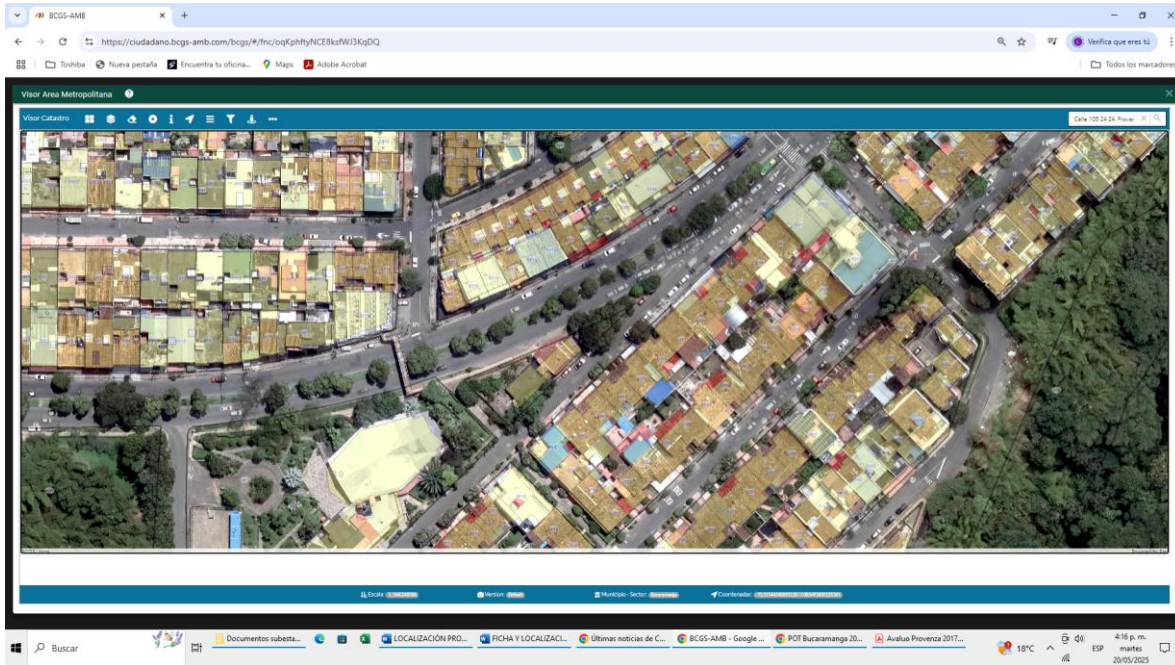
LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil



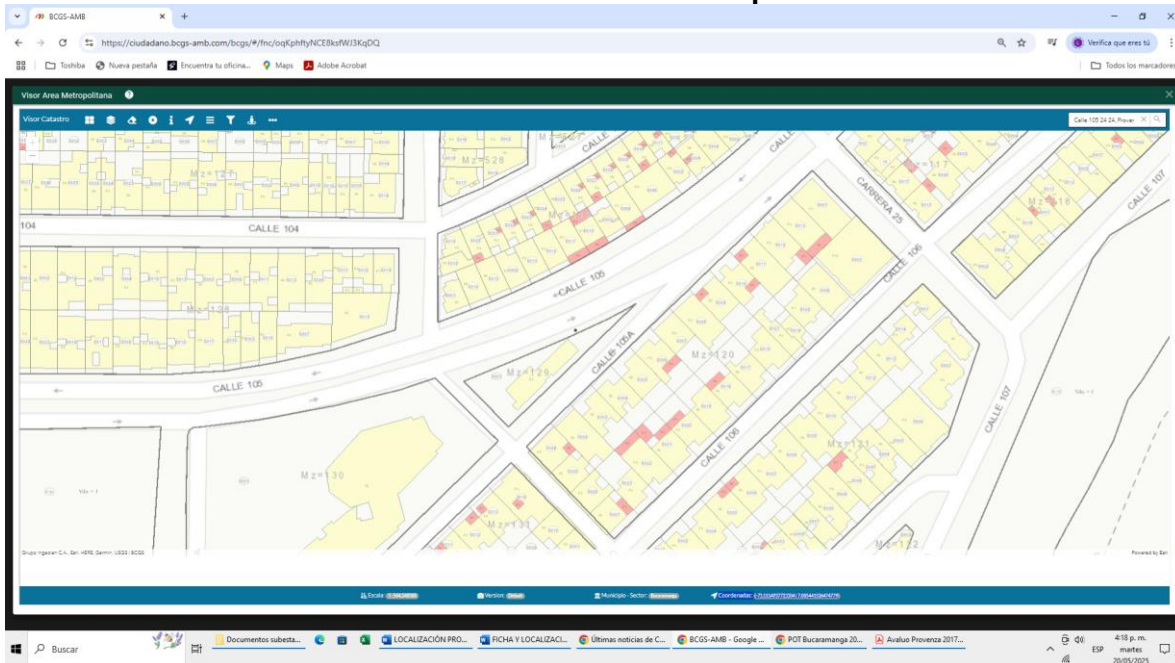
LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil



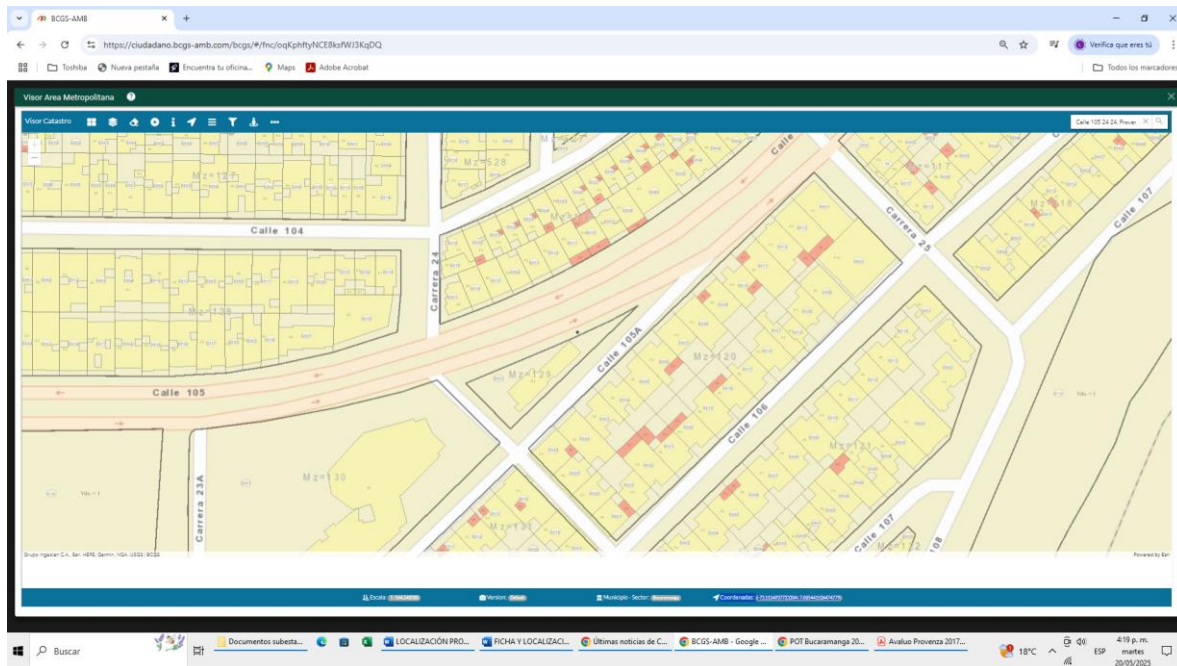
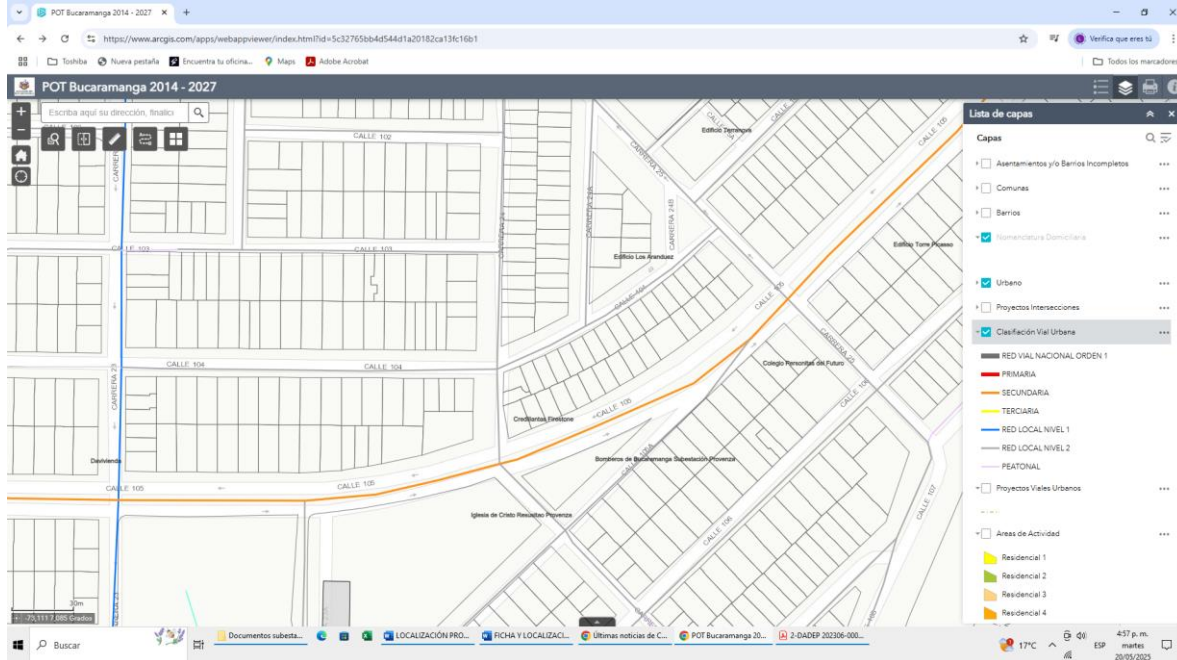
16. ANEXO NO. 2 PLANO GENERAL DE LOCALIZACIÓN



COORDENADAS: LONGITUD -73.1114937723304 | LATITUD 7.085441526474779

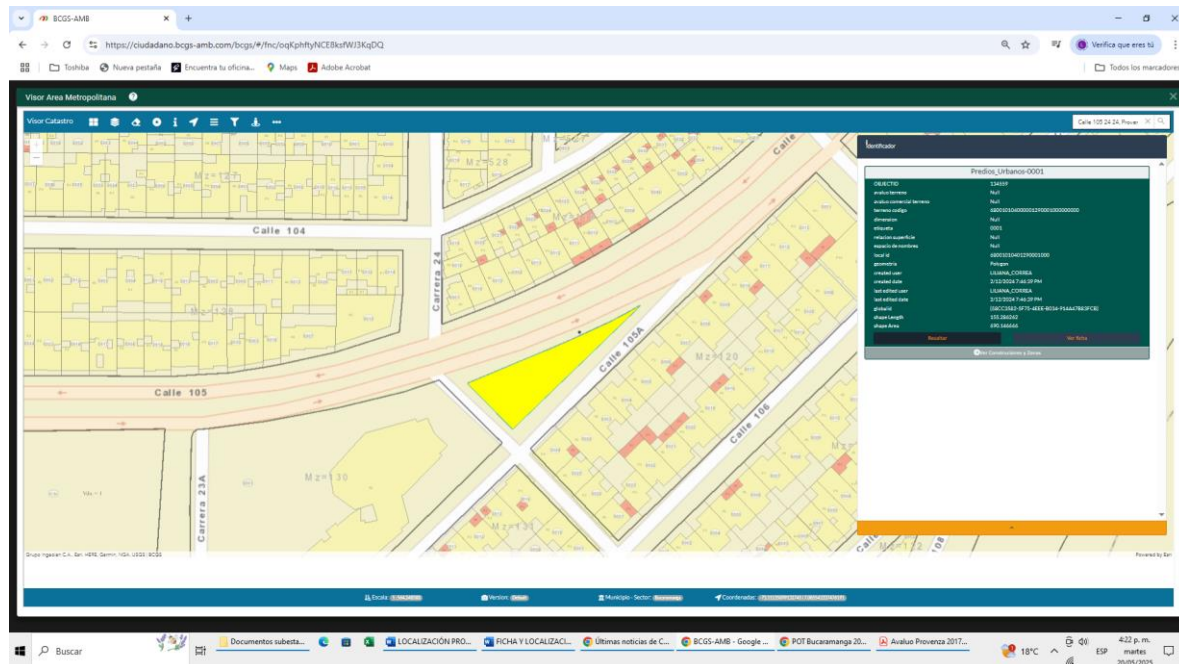


CLASIFICACIÓN DE VÍAS URBANAS VÍAS



17. ÁREA TERRENO

ÁREA TOTAL: 690,14 M2

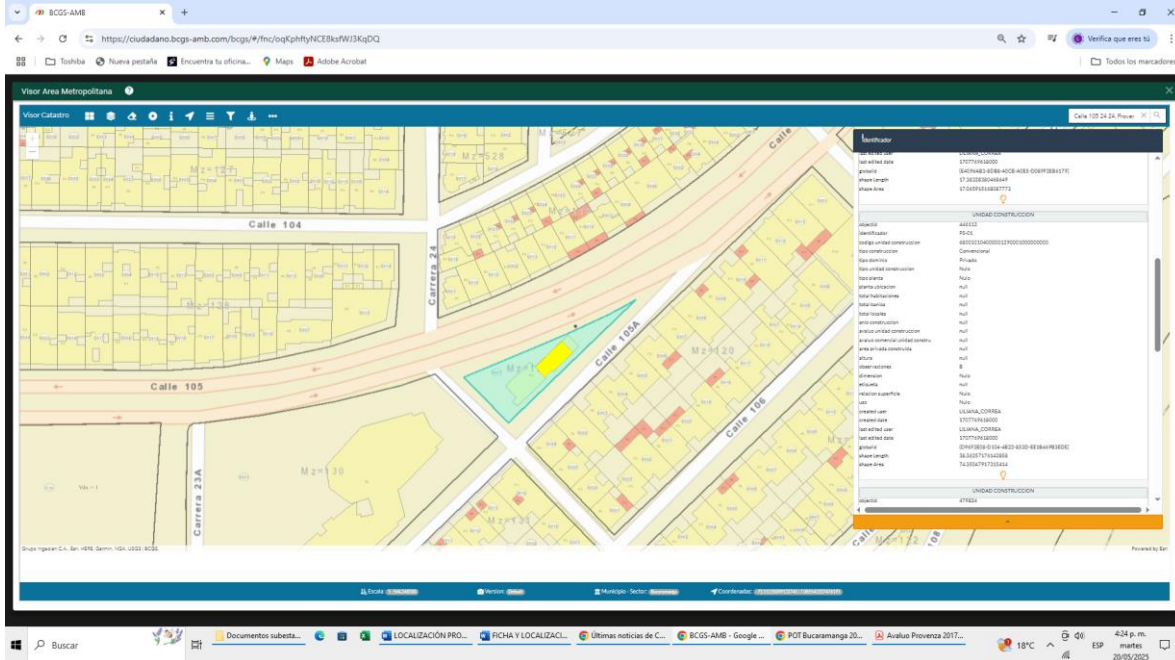


The screenshot shows a web browser window with the URL <https://ciudadano.bcps-amb.com/bcgu/#/mc/qgkghyHC3kskWWJ3KqDQ>. The browser's address bar and tabs are visible at the top. The main content area is the 'Visor Catastro' application, which displays a map of a city grid. The map shows several streets, including 'Calle 104', 'Calle 105', 'Calle 106', 'Calle 107', 'Calle 108', 'Calle 109', 'Calle 110', 'Calle 111', 'Calle 112', 'Calle 113', 'Calle 114', 'Calle 115', 'Calle 116', 'Calle 117', 'Calle 118', 'Calle 119', 'Calle 120', 'Calle 121', 'Calle 122', 'Calle 123', 'Calle 124', 'Calle 125', 'Calle 126', 'Calle 127', 'Calle 128', 'Calle 129', 'Calle 130', 'Calle 131', 'Calle 132', 'Calle 133', 'Calle 134', 'Calle 135', 'Calle 136', 'Calle 137', 'Calle 138', 'Calle 139', 'Calle 140', 'Calle 141', 'Calle 142', 'Calle 143', 'Calle 144', 'Calle 145', 'Calle 146', 'Calle 147', 'Calle 148', 'Calle 149', 'Calle 150', 'Calle 151', 'Calle 152', 'Calle 153', 'Calle 154', 'Calle 155', 'Calle 156', 'Calle 157', 'Calle 158', 'Calle 159', 'Calle 160', 'Calle 161', 'Calle 162', 'Calle 163', 'Calle 164', 'Calle 165', 'Calle 166', 'Calle 167', 'Calle 168', 'Calle 169', 'Calle 170', 'Calle 171', 'Calle 172', 'Calle 173', 'Calle 174', 'Calle 175', 'Calle 176', 'Calle 177', 'Calle 178', 'Calle 179', 'Calle 180', 'Calle 181', 'Calle 182', 'Calle 183', 'Calle 184', 'Calle 185', 'Calle 186', 'Calle 187', 'Calle 188', 'Calle 189', 'Calle 190', 'Calle 191', 'Calle 192', 'Calle 193', 'Calle 194', 'Calle 195', 'Calle 196', 'Calle 197', 'Calle 198', 'Calle 199', 'Calle 200'. The map also shows various lots and buildings. A specific lot is highlighted in green. The right sidebar contains a 'usuario' profile and a list of 'CONSTRUCCIONES UBICADAS'. The bottom of the browser shows the Windows taskbar with various icons and the system clock.

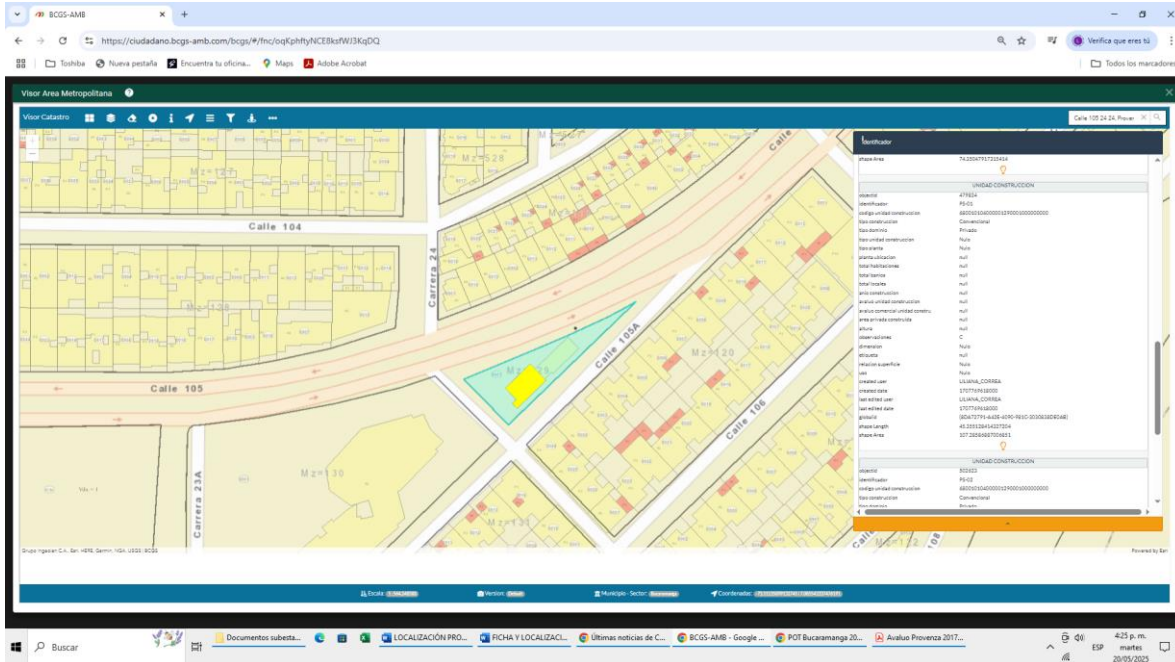
LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

PRIME PISO ÁREA A: 74,35 M2

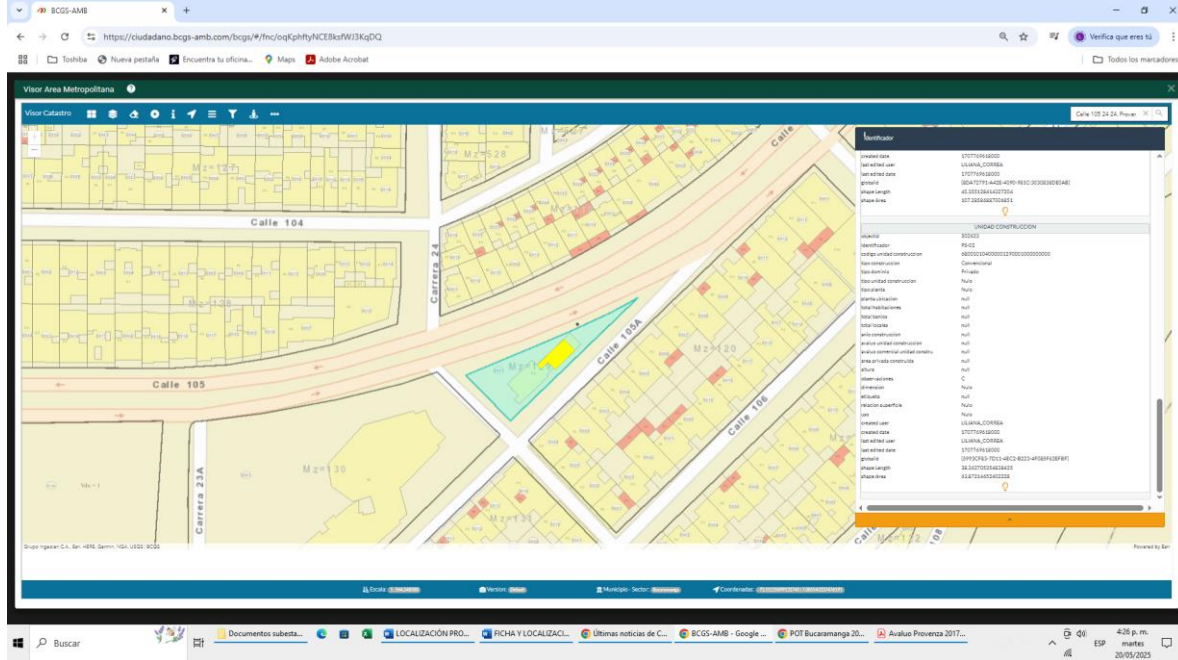


PRIMER PISO ÁREA 45,36 M2



LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil

SEGUNDO PISO: 63,87 M2



BOGOTA D.C. CARRERA 46 No 187-30 IN 1 201 Tels 601 7291157 móvil 3187516131
E-mail: luiscarvajalino@hotmail.com

19. FICHA PREDIAL

BCGS-AMB

https://ciudadano.bogs-amb.com/bogs/#/fnc/oaqKphfyACE8ufWJ3KqDQ

Toshiba Nueva pestaña Encuentra tu oficina... Maps Adobe Acrobat

Verifica que eres tú

Todos los marcadores

FICHA PREDIAL N° 2279582 - NORMAL

Nro Ficha - 2279582

INFORMACIÓN GENERAL

Municipio:	0911 - BUCARAMANGA	Zona:	URBANO
Corregimiento:	Casio Urbano	Sector:	0904 - SECTOR 4
Mercado/Venda:	UR2-0129	Predio:	00001
Característica:	KAC II	Informalidad:	No
Tipo predio:	No disponible	Extrato:	No disponible
Destino:	INSTITUCIONALES		
Cédula catastral:	00110030401700001000000000		
Número Predial Anterior:	68001010401200001000		
NPI:	680010104000001200001000000000		
Código Homotopado:	8700000W00C		
Nombre:	No disponible		

Ver Predio: [Ver Predio](#)

DIRECCIONES DEL PREDIO

Principal	Tipo	Dirección
Si	Real	C 103 24 IMP C 103 24 PAR K 24 103

INFORMACIÓN DE ÁREAS

Área Aterrizajes	Área Construida Privada	Área Geométrica
Área Total Lote:	591 m²	Área Total: 690,15 m²

INFORMACIÓN DEL ASPECTO ECONÓMICO

Zonas Fiscales	Zonas Geométricas																
<table><tr><th>Código</th><th>Área Zona</th><th>Porcentaje</th><th>Tipo Zona</th></tr><tr><td>81</td><td>591 m²</td><td>0,00 %</td><td>NORMAL</td></tr></table>	Código	Área Zona	Porcentaje	Tipo Zona	81	591 m²	0,00 %	NORMAL	<table><tr><th>Código</th><th>Área Zona</th><th>Porcentaje</th><th>Tipo Zona</th></tr><tr><td>172</td><td>591 m²</td><td>0,00 %</td><td>NORMAL</td></tr></table>	Código	Área Zona	Porcentaje	Tipo Zona	172	591 m²	0,00 %	NORMAL
Código	Área Zona	Porcentaje	Tipo Zona														
81	591 m²	0,00 %	NORMAL														
Código	Área Zona	Porcentaje	Tipo Zona														
172	591 m²	0,00 %	NORMAL														
<table><tr><th>Código de zona</th><th>Área Zona</th><th>Tipo</th></tr><tr><td>81</td><td>690,15 m²</td><td>Área Privada</td></tr></table>	Código de zona	Área Zona	Tipo	81	690,15 m²	Área Privada	<table><tr><th>Código de zona</th><th>Área Zona</th><th>Tipo</th></tr><tr><td>172</td><td>690,15 m²</td><td>Área Privada</td></tr></table>	Código de zona	Área Zona	Tipo	172	690,15 m²	Área Privada				
Código de zona	Área Zona	Tipo															
81	690,15 m²	Área Privada															
Código de zona	Área Zona	Tipo															
172	690,15 m²	Área Privada															

INFORMACIÓN DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

CONSTRUCCIONES	MEJORAS																								
<table><tr><th>Detalle</th><th>Número</th><th>Fotos</th><th>Tipo Construcción</th><th>Área</th><th>% Construido</th></tr><tr><td>DETALLE</td><td>1</td><td>FOTOS</td><td>COMERCIAL</td><td>17 m²</td><td>100,00</td></tr><tr><td>DETALLE</td><td>2</td><td>FOTOS</td><td>RESIDENCIAL</td><td>74 m²</td><td>100,00</td></tr><tr><td>DETALLE</td><td>3</td><td>FOTOS</td><td>INDUSTRIAL</td><td>171 m²</td><td>100,00</td></tr></table>	Detalle	Número	Fotos	Tipo Construcción	Área	% Construido	DETALLE	1	FOTOS	COMERCIAL	17 m²	100,00	DETALLE	2	FOTOS	RESIDENCIAL	74 m²	100,00	DETALLE	3	FOTOS	INDUSTRIAL	171 m²	100,00	
Detalle	Número	Fotos	Tipo Construcción	Área	% Construido																				
DETALLE	1	FOTOS	COMERCIAL	17 m²	100,00																				
DETALLE	2	FOTOS	RESIDENCIAL	74 m²	100,00																				
DETALLE	3	FOTOS	INDUSTRIAL	171 m²	100,00																				

Buscar

Documentos subesta...

LOCALIZACIÓN PRO...

FICHA Y LOCALIZACI...

Últimas noticias de C...

BCGS-AMB - Google...

POT Bucaramanga 20...

2-DADER 202306-000...

17°C

4:40 p. m.
martes
20/05/2025

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.carrulundepago.gov.co/certificados/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

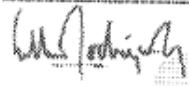
Certificado generado con el Pin No: 190513735020249262 Nro Matrícula: 300-294043
Pagina 2

Impreso el 13 de Mayo de 2019 a las 02:49:13 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos
USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-300-1-102035 FECHA: 13-05-2019
EXPEDIDO EN: BOGOTA


El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública