

BOMBEROS DE BUCARAMANGA



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE LOS INMUEBLES URBANOS

Direcciones: **LOTE 1 PROVINCIA DE SOTO Ó
CALLE 73 No 4W-66 Ó
CESIÓN TIPO A 2 URBANIZACIÓN
PROVINCIA DE SOTO II**

Barrio Quebrada la iglesia I – Comuna 11
Ciudad Bucaramanga
Departamento Santander
País Colombia

Bucaramanga, abril 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	7
EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SIGUE VIGENTE SEGÚN EL DECRETO 078 DE 2008	7
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	10
8. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN	12
9. ASPECTO JURÍDICO	13
10. METODOLOGÍA	14
10.1 EL VALOR DE UN TERRENO CON USO DE ESPACIO PÚBLICO	15
11. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO	16
12. AVALÚO COMERCIAL	18
13. AVALÚO DE REPOSICIÓN O A NUEVO	19
14. ESTUDIO DE MERCADO Y CÁLCULO DEL VALOR POR M2	20
14.1 PARA EL TERRENO	20
14.2 PARA LA EDIFICACIÓN	21
15. ANEXO No. 1 REGISTRO FOTOGRÁFICO	23
16. ANEXO No. 2 PLANO GENERAL DE LOCALIZACIÓN	27
17. ÁREA CONSTRUIDA	28
18. FICHA PREDIAL	28
19. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	29
20. ESCRITURA PÚBLICA	30

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

1. CARTA DE PRESENTACIÓN

Bucaramanga D.C., abril 16 DE 2025

INGENIERO:

ALEJANDRO VILLEGAS

BOMBEROS DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, Colombia

Asunto: Avalúo Comercial y Avalúo de Reposición o a nuevo del inmueble localizado en la **LOTE 1 PROVINCIA DE SOTO Ó CALLE 73 No 4W-66 Ó CESIÓN TIPO A 2 URBANIZACIÓN PROVINCIA DE SOTO** 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 comercial del inmueble relacionado. Que se entrega el presente Informe Final

Atentamente,



LUIS E CARVAJALINO SANCHEZ

Cédula de ciudadanía: No 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, molienda 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, vehículos, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automóvil descrito en la clase anterior. Fecha de inscripción: 11 Jun 2015 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 2015 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 2015 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 2015 Régimen: Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelo 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 2015 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 2015 Régimen: Régimen Académico		Categoría 13 Intangibles Especiales Alcance Dato 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 2015 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 2015 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; Esquema Técnico Laboral por Competencias en Análisis; EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales; Ingeniero Civil - Universidad Católica de Colombia.	
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		Categoría 15 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		Categoría 16 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	

3. GENERALIDADES DEL AVALÚO

SOLICITANTE
BOMBEROS DE BUCARAMANGA

TIPO DE AVALÚO
Avalúo Técnico

FECHA DE INFORME
16 de abril de 2025

FECHA DE VISITA
26 de marzo 2025

OBJETO DEL AVALÚO
Determinar el valor comercial y avalúo de reposición o a nuevo del terreno y edificación de la Estación de Bomberos Provincia de Soto.

4. MEMORIA DESCRIPTIVA

TIPO DE INMUEBLE
Inmueble urbano, de uso público o zona de cesión.

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE
Direcciones: **CALLE 73 No 4W-66 Ó**
CESIÓN TIPO A 2 URBANIZACIÓN PROVINCIA DE SOTO

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
El Barrio Quebrada la iglesia I – Comuna 11, donde se encuentra ubicado el inmueble:

Norte 680010104000007510201000000000. **LOTE PROYECCIÓN VÍA**
METROPOLITANA TR

Sur 680010104000008590002000000000 **LOTE 1 PROVINCIA DE SOTO**

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

Oriente 680010104000007510200000000000 **ÁREA DE AFECTACIÓN**
ESCORRENTÍA

Occidente: 680010104000007510204000000000 **LOTE ZONA VERDE 4**
URBANIZACIÓN PROVINCIA DE SOTO y el predio
680010104000007510802800000000 **C 73 41W 261 LOTE 1 II ET CONJUNTO**
PROVINCIA DE SOTO.

ACTIVIDADES DE USO PREDOMINANTE

Actividad principal

El sector se caracteriza por presentar el uso de industrial, con alturas de uno (1) piso con bodegas de doble y triple altura.

Vías

El sector se encuentra totalmente consolidado, cuenta con vías pavimentadas en concreto asfáltico, la vía de acceso principal es la Calle 73.

Amoblamiento urbano

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

Usos predominantes

El sector donde se ubica el inmueble materia del presente avalúo presenta como uso principal de industrial, basados en el "CUADRO N° 2. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO POR TIPO, GRUPO Y UNIDADES DE USO EN LAS DIFERENTES ESCALAS del Plan de ordenamiento Territorial de Bucaramanga se determina que el uso es industrial.

Legalidad de la urbanización

El barrio Quebrada la iglesia I – Comuna 11 y en especial la manzana donde se encuentra el inmueble del presente avalúo se proyectó como sector industrial y de bodegas de almacenamiento de la ciudad, las construcciones que se observan en la actualidad son de arquitectura moderna.

Topografía

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

TIPOS DE EDIFICACIÓN

Se observan construcciones heterogéneas para bodegas de industrial y de almacenamiento de materias primas y de producto terminado, en primer piso y segundo piso sobre el eje vial de la calle 73; las especificaciones de construcción en el entorno son de buena calidad, fachadas en pañete afinado y pintura a color y/ o ladrillo tolete a la vista con acabados acordes al uso y estrato socio - económico 2.

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

ESTRATIFICACIÓN SOCIO – ECONÓMICA

El predio se encuentra ubicado en estrato socio - económico 2.

VÍAS DE ACCESO DE INFLUENCIA DEL SECTOR

Principales Calle 73

Secundarias Autopista Bucaramanga Girón

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 Autopista Bucaramanga Girón, 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 urbano e industrial.

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”,

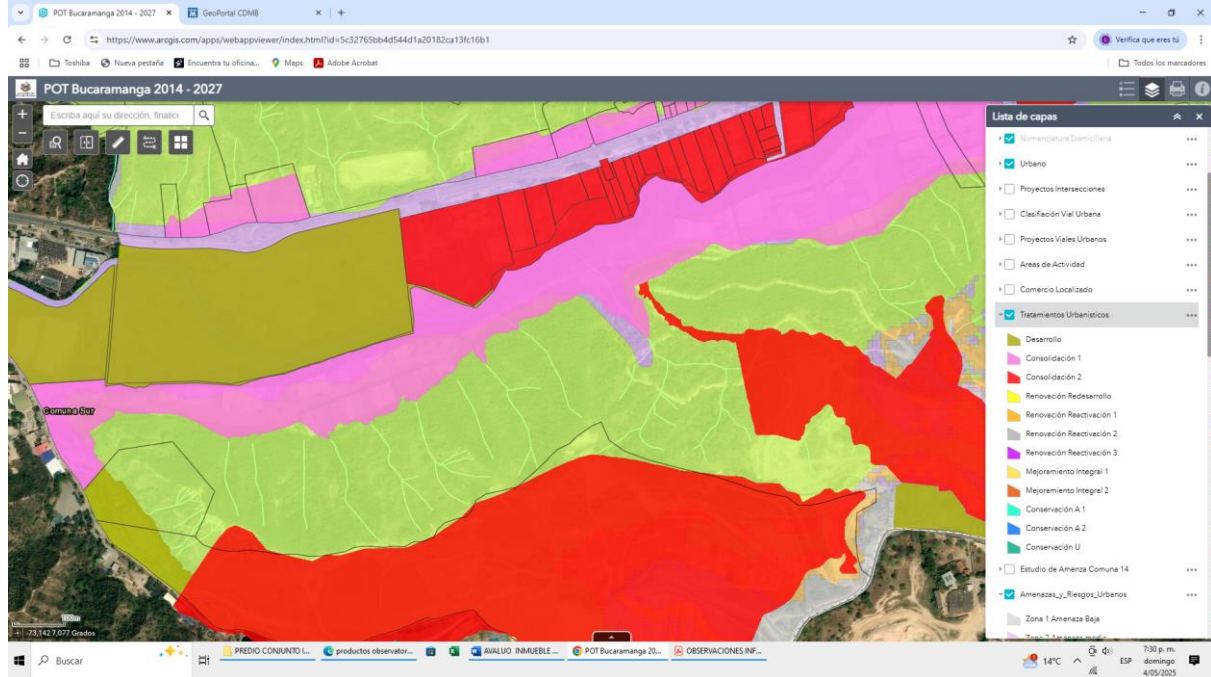
El Plan de Ordenamiento Territorial 2012 – 2027 del municipio de Bucaramanga se constituye en el referente, guía y sustento de la planificación del territorio para los próximos años. Este segundo POT tiene su génesis en la lectura del municipio actual, en el análisis concienzudo de las normas vigentes, 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 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 Vía Girón

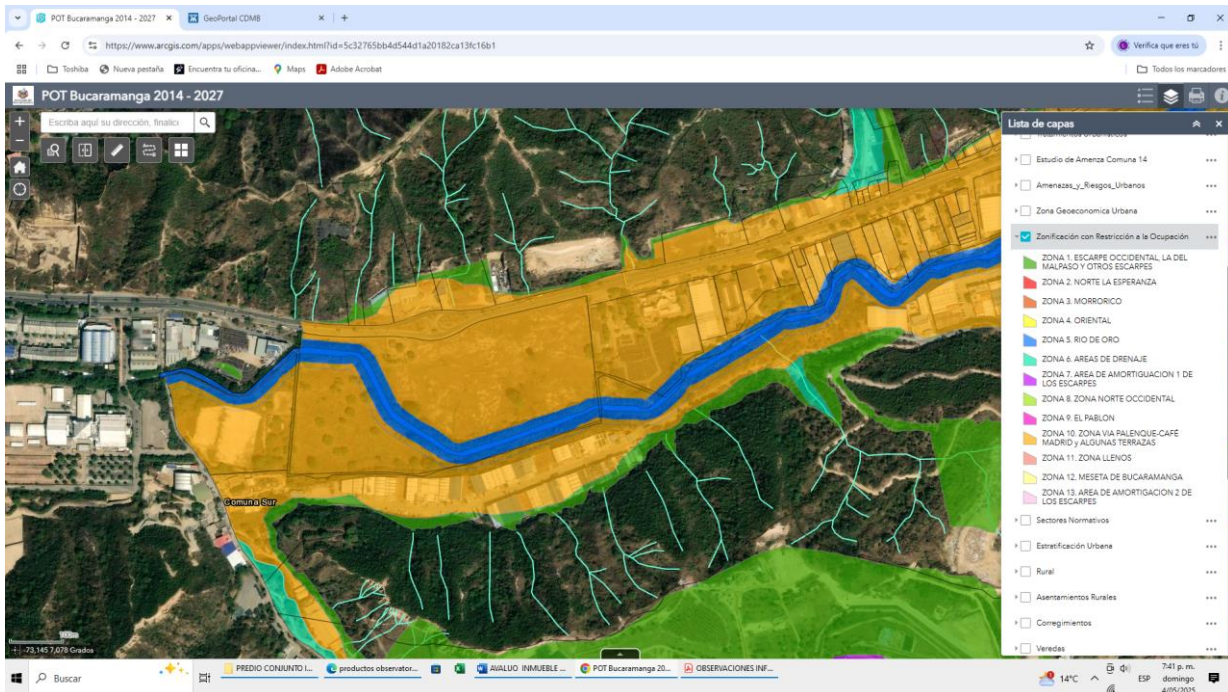
TRATAMIENTO



Tratamiento: Consolidación 1

CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO: URBANO

ZONIFICACIÓN CON RESTRICCIÓN A LA OCUPACIÓN:



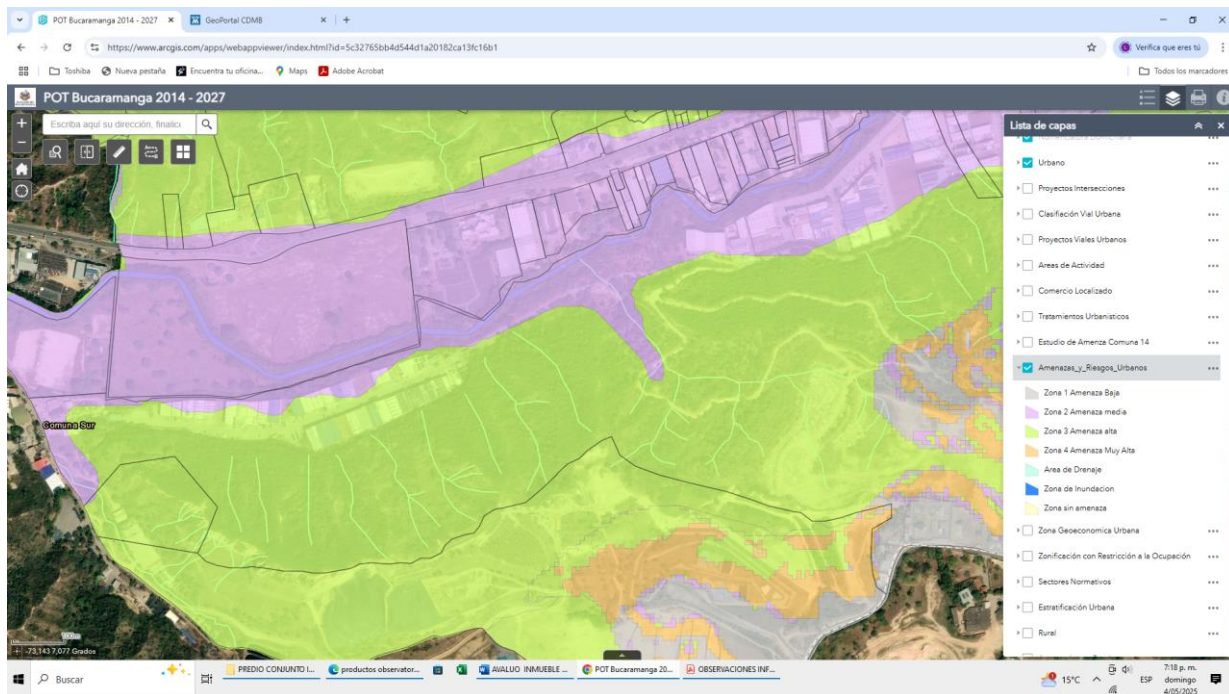
ZONA 10

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

ENTORNO DEL PREDIO

El inmueble, se encuentra rodeado de construcciones con uso industrial en buen estado de conservación por la vetustez de estos, adicionalmente debido al estrato socio-económico 2 donde se ubica considerado de uso público.

ANÁLISIS RIESGOS ASOCIADOS A FALLAS GEOLÓGICAS, INUNDACIONES O DESLIZAMIENTOS DEL PREDIO EN ESTUDIO

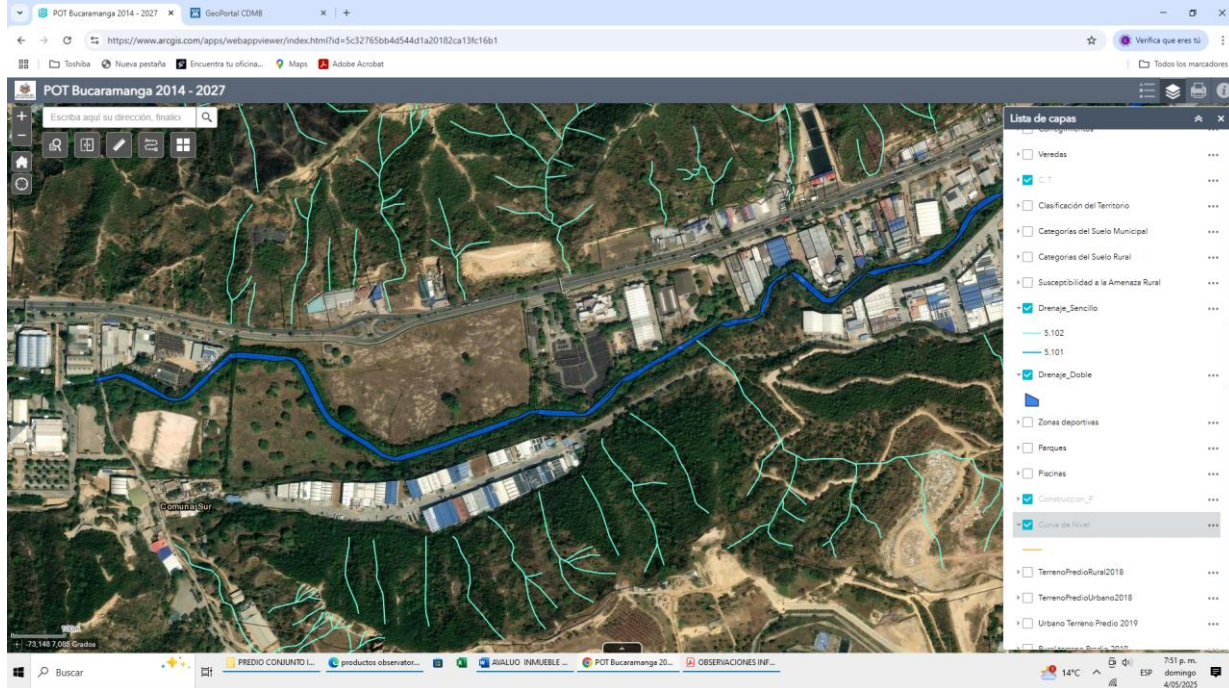


El predio pertenece a la Zona 3 Amenaza Alta

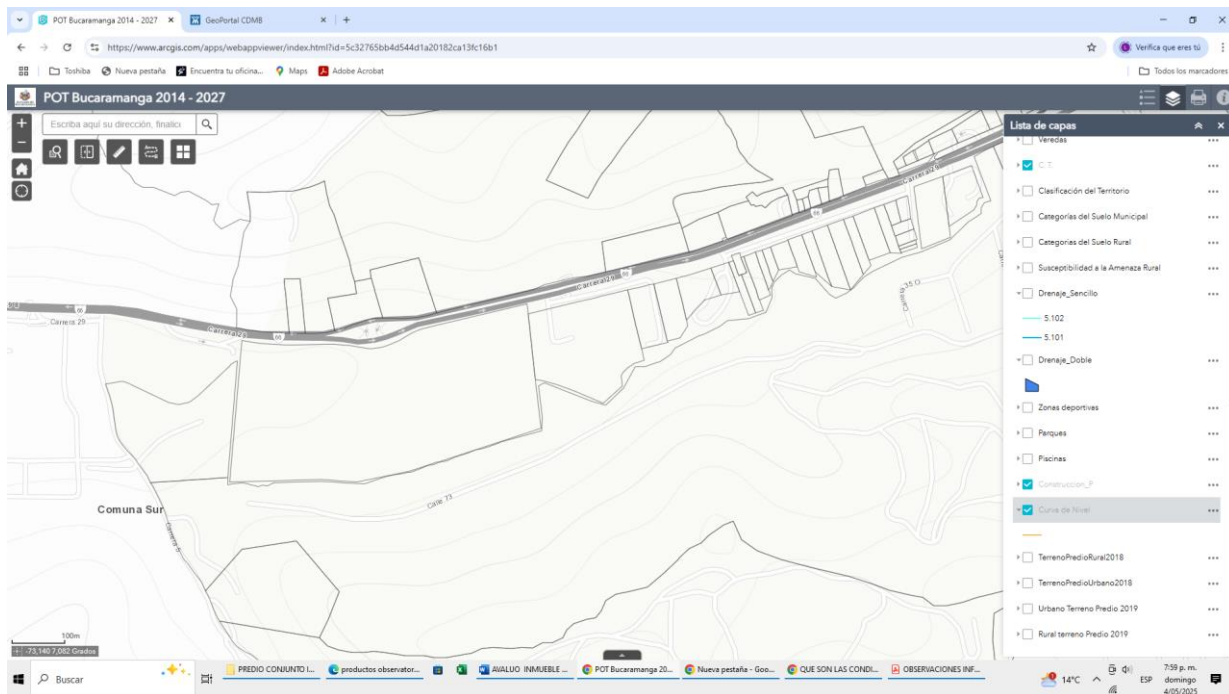
GENERALIDADES DEL TERRENO

El terreno donde se ha construido la edificación de la estación de bomberos de Bucaramanga, siendo un lote de forma irregular, con una relación 1:8 fondo: frente sobre la calle 73, de topografía plana e inclinada y con vegetación conformada por bosque primario.

CONDICIONES GEOMORFOLÓGICAS Y DRENAJES EN EL PREDIO



DRENAJES SENCILLOS



CURVAS DE NIVEL

SERVICIOS PÚBLICOS

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

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

LOCALIZACIÓN

El lote donde se levanta la edificación es medianero, y localizado en el Provincia de Soto II comuna 11 Sur Bucaramanga, manzana 751.

NIVELES

La edificación cuenta con un (1) nivel, con una distribución arquitectónica de: sala de estar u oficina, cocina, batería de baños, cuarto de almacén y alcoba.

VETUSTEZ

El inmueble materia del presente avalúo presenta una vetustez de (11) 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:

sala de estar oficina, cocina, batería de baños y alcoba, cuarto de almacén con una cubierta en estructura metálica termoacústica aluzinc.

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 acabado de primera calidad, pisos en baldosa de gres o cerámico, baños con piso y muros enchapados en porcelana puertas de acceso en aluminio e interiores en madera entamborada, estructura en concreto reforzado, fachada en ladrillo tolete a la vista y enmarcado con muros pañetados color blanco.

8. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

ESTACIÓN DE BOMBEROS		
ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE LAS DEPENDENCIAS		
NÚMERO DE PISOS		1
1	Dependencias	sala de estar oficina, cocina, cuarto de almacén batería de baños y alcoba
	Baños	2 enchapados en porcelana, 2 lavamanos, 2 sanitarios, 2 orinales y una ducha.
3	Pisos	En baños baldosa en cerámica blanca de 32x32, en sala de estar tablón de gres de 25x25

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

4	Techos	Cubierta en estructura metálica con teja termoacústica aluzinc
5	Muros	Ladrillo tolete cerámico pañete estuco y pintura en vinilo 3 manos
6	Ventanas	En aluminio blanco y vidrio transparente
7	Puertas	En aluminio blanco y vidrio transparente
8	Estructura	Estructura aporticada en concreto reforzado y cubierta en estructura metálica perfil rectangular en lámina de CR
ESTADO DE CONSERVACIÓN		Buen estado de mantenimiento general de la edificación.
MÉTODO UTILIZADO EN EL PRESENTE AVALÚO		Método valor de mercado para el avalúo comercial

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

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

9. ASPECTO JURÍDICO**DOCUMENTOS OBSERVADOS**

Certificado de libertad

TITULO DE PROPIEDAD**MATRÍCULA INMOBILIARIA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA.**

300-379720

CÉDULA CATASTRAL

0011001004075100199000000000

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

680010104000007510199000000000

FICHA PREDIAL

N° 2301841

ÁREAS**ÁREA TERRENO: 10.502,58 M2****ÁREA CONSTRUCCIÓN: 81,00 M2****LINDEROS**

Los linderos particulares los inmuebles, se encuentran ampliamente descritos en la escritura pública 1243 del 27 de mayo de 2014 notaría única del municipio de Piedecuesta.

FUENTE

Visita Técnica de Inspección

Matrícula inmobiliaria

Normatividad.

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 13º.- 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 CON USO DE ESPACIO PÚBLICO

en Bucaramanga varía significativamente dependiendo de varios factores, como la ubicación, el tamaño y la calidad del terreno, así como las regulaciones urbanísticas locales. Generalmente, este tipo de terrenos se encuentra bajo la propiedad pública y no está disponible para la venta en el mercado abierto.

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.

Información adicional:

- El Plan Maestro de Espacio Público de Bucaramanga busca transformar el espacio público de la ciudad, con el objetivo de aumentar la disponibilidad de parques, plazas, zonas verdes y otros espacios de recreación.
- Es importante tener en cuenta que el valor de un terreno con uso de espacio público no se refleja directamente en el mercado inmobiliario, ya que estos terrenos suelen estar bajo la propiedad pública y no están disponibles para la venta.
- Si estás interesado en conocer el valor de un terreno con uso de espacio público en Bucaramanga, te recomendamos consultar con las autoridades locales, como la Alcaldía de Bucaramanga o la Secretaría de Planeación, para obtener información precisa sobre las regulaciones y los valores de referencia.



Alguna vez se ha preguntado, ¿cuánto vale el parque donde lleva a sus hijos a jugar? Esta pregunta es muy importante, aunque son muy pocos los ciudadanos que se la hacen y menos los que tratan de responderla.

La Defensoría del Espacio Público representada por la subdirección de registro inmobiliario, que tiene como uno de sus elementos misionales “registrar los predios públicos”, ha desarrollado una metodología económica, con el fin de calcular el valor razonable de los bienes públicos, debido a la falta de herramientas técnicas para tal fin. Este procedimiento asegura que el valor determinado sea acorde a la dinámica del mercado inmobiliario de Bogotá.

El estudio fue elaborado por un conjunto interdisciplinario de profesionales entre ellos, economistas, ingenieros, geógrafos y arquitectos, entre otros, pertenecientes al centro de estudios de espacio público de la Defensoría del

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 buen 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 a su condición de

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

uso público o zona de cesión del proyecto del conjunto industrial Provincia de Soto II.

- ✓ 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 del mismo en el sector o de condiciones iguales en el municipio de Bucaramanga, para encontrar el valor técnico del terreno con uso público o zona de cesión.
- ✓ 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.

LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil

12. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE INMUEBLE LOCALIZADO EN LA CALLE 73 No 4W-66 Ó CESIÓN TIPO A 2 URBANIZACIÓN PROVINCIA DE SOTO II				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL AVALÚO 2025
TERRENO	M2	10.502,58	\$131.250	\$1.378.463.625
EDIFICACIÓN	M2	81,00	\$2.599.000	\$210.519.000
VALOR TOTAL DE AVALÚO 2025				\$1.588.982.625

Bucaramanga D.C., abril 12 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.

LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil

13. AVALÚO DE REPOSICIÓN O A NUEVO

AVALÚO DE REPOSICIÓN O A NUEVO DE INMUEBLE LOCALIZADO EN LA CALLE 73 No 4W-66 Ó CESIÓN TIPO A 2 URBANIZACIÓN PROVINCIA DE SOTO II				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL AVALÚO 2025
TERRENO	M2	10.502,58	\$131.250	\$1.378.463.625
EDIFICACIÓN	M2	81,00	\$2.839.000	\$229.959.000
VALOR TOTAL DE AVALÚO DE REPOSICIÓN O A NUEVO 2025				\$1.608.422.625

Bucaramanga D.C., abril 12 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

[illegible]

14.2 PARA LA EDIFICACIÓN

Presupuesto de Obra por Capítulos 2025			
<i>Capítulo</i>	<i>Descripción</i>	<i>Total capítulo</i>	<i>% en presupuesto</i>
1,00	PRELIMINARES Y DEMOLICIONES	\$ 5.562.013,00	2,57%
2,00	CIMENTACIONES	\$ 7.215.693,48	3,34%
3,00	ESTRUCTURAS Y CONCRETOS	\$ 16.311.514,00	7,55%
4,00	MUROS Y REPELLOS	\$ 24.156.622,55	11,18%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 4.190.400,55	1,94%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 2.972.887,59	1,38%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE SEGURIDAD AUTOMATIZACIÓN Y ESPECIALES	\$ 13.812.226,00	6,39%
8,00	INSTALACIONES INTERNAS DE GAS DOMICILIARIO	\$ 6.544.406,29	3,03%
9,00	ESTRUCTURAS DE CIELO RASO Y CUBIERTAS	\$ 25.651.329,00	11,87%
10,00	ACABADOS DE MUROS Y PISOS	\$ 10.375.274,26	4,80%
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS Y ESPECIALES	\$ 8.373.402,32	3,88%
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 1.940.548,03	0,90%
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 4.714.924,16	2,18%
14,00	VIDRIOS Y FACHADAS	\$ 909.116,00	0,42%
15,00	PINTURAS	\$ 6.026.742,46	2,79%
16,00	CERRAJERÍA	\$ 492.303,00	0,23%
17,00	OBRAS EXTERIORES Y VÍAS	\$ 3.263.654,00	1,51%
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 10.196.291,44	4,72%
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 63.333.611,00	29,32%
Porcentaje de valor indirecto 15%	Valor total presupuesto	\$ 216.042.959,12	100,00%
	Valor m2	\$ 2.469.062,39	
	m2 costos indirectos	\$ 370.359,36	
	Valor total m2	\$ 2.839.421,75	
	Valor total m2 redondeado	\$ 2.839.000,00	

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

CÁLCULO DEL DETERIORO DE LA EDIFICACIÓN EDAD 21 AÑOS					
VALOR DE REPOSICIÓN O A NUEVO (M2)	EDAD	VIDA ÚTIL	CLASE	% DE DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % TABLA FITTO Y CORVINI	VALOR DEL M2 DE AVALÚO 2025
\$2.839.000	11	100	2	8,47%	\$ 2.599.000

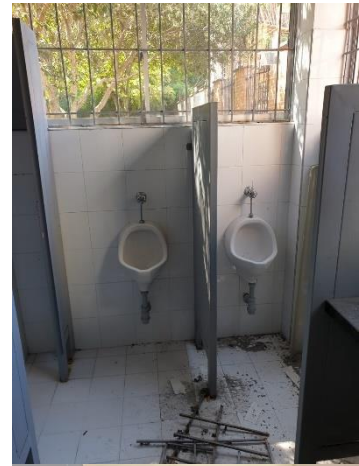
15. ANEXO NO. 1 REGISTRO FOTOGRÁFICO



LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil



LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil

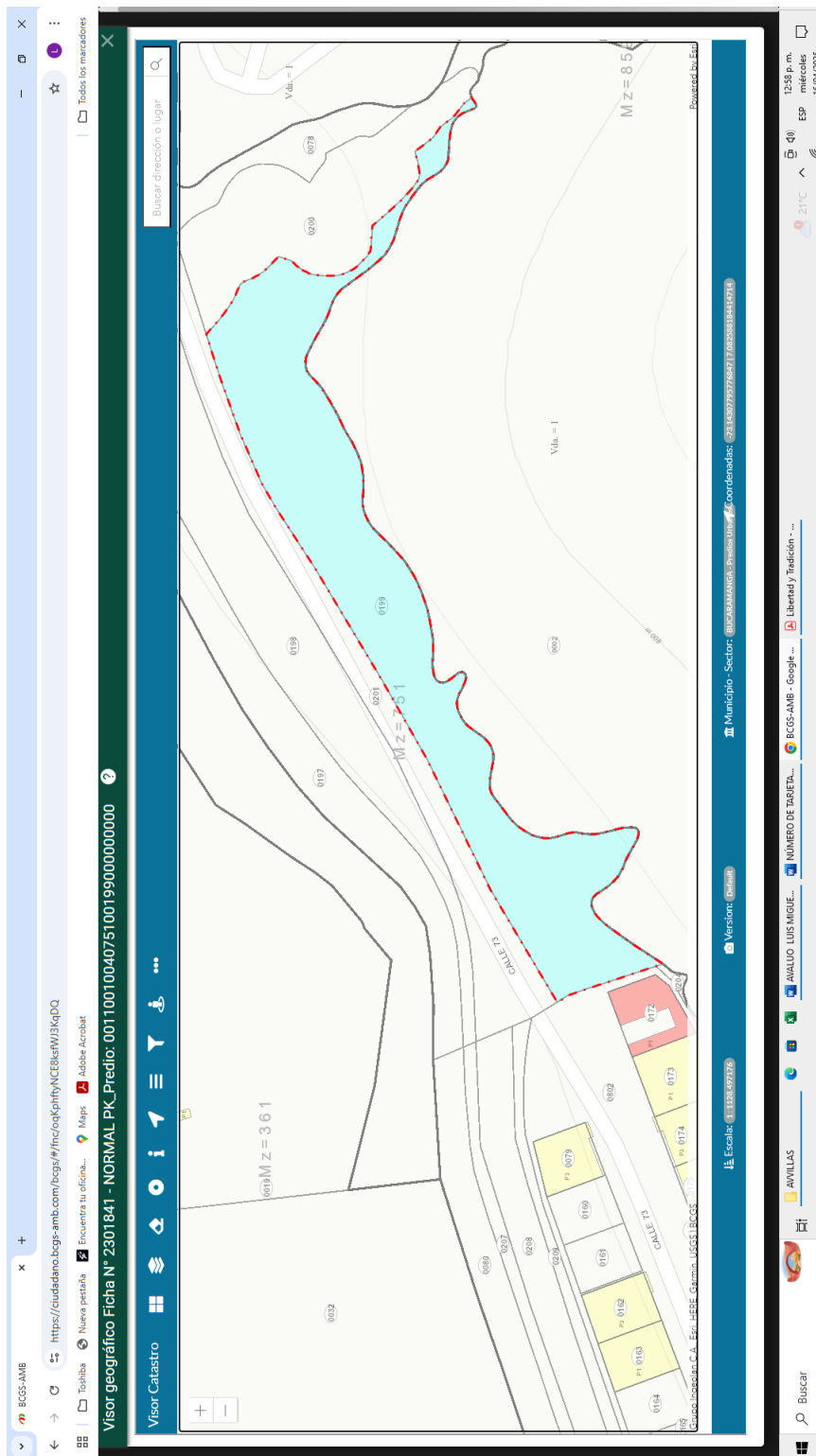


BOGOTÁ D.C. CARRERA 46 No 187-30 IN 1 201 Tels 601 7291157 móvil 3187516131
E-mail: luisarvajalino@hotmail.com

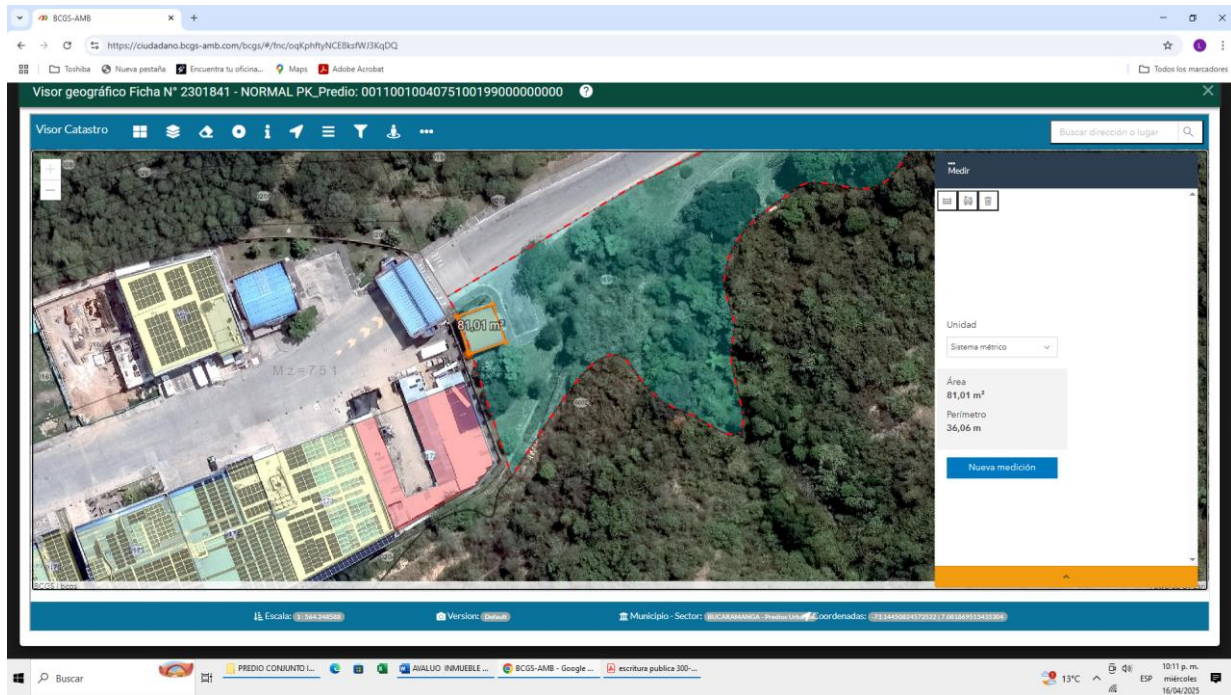
LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil



16. ANEXO NO. 2 PLANO GENERAL DE LOCALIZACIÓN



17. ÁREA CONSTRUÍDA



18. FICHA PREDIAL

FICHA PREDIAL N° 2195224 - NORMAL

Nro ficha - 2195224

INFORMACIÓN GENERAL

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Municipio:	[001] - BUCARAMANGA	Zona:	RURAL
Corregimiento:	Rural	Sector:	[003] - SECTOR 3
Manzana/Vereda:	VRD-0001	Predio:	00002
Característica:	IGAC 8	Informalidad:	No
Tipo predio:	No disponible	Estrato:	No disponible
Destino:	LOTE NO URBANIZABLE		
Cédula catastral:	0010000003000100002000000000		
Número Predial Anterior:	68001000300010002000		
NPN:	6800100030000000010002000000000		
Código Homologado:	BTO0001ZWYA		
Nupre:	No disponible		

EXPORTAR Seleccione

DIRECCIONES DEL PREDIO

Principal	Tipo	Dirección
Si	Real	LO 1 PROVINCIA DE SOTO

INFORMACIÓN DE ÁREAS

Áreas Alfanuméricas		Áreas Geográficas	
Área Total Lote:	49,5120 ha	Área Construida Privada:	0 m²
		Área Total:	53,5336 ha

19. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA



Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 11/03/2025
Hora: 10:17 AM
No. Consulta: 639305663
No. Matricula Inmobiliaria: 300-379720
Referencia Catastral:

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 04-08-2014 Radicación: 2014-300-6-29124
Doc: ESCRITURA 1243 DEL 2014-05-27 00:00:00 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. URBANAS S.A. NIT. 8902008771 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 04-08-2014 Radicación: 2014-300-6-29124
Doc: ESCRITURA 1243 DEL 2014-05-27 00:00:00 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 0124 CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. URBANAS S.A. NIT. 8902008771

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

A: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA NIT. 8902012220 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 04-08-2014 Radicación: 2014-300-6-29125

Doc: ESCRITURA 1839 DEL 2014-07-25 00:00:00 NOTARIA UNICA DE PIEDECUESTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1243 DE 27/5/2014, LO RELACIONADO AL VALOR DE LA CESION. (OTRO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA NIT. 8902012220 X

A: URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. URBANAS S.A. NIT. 8902008771

20. ESCRITURA PÚBLICA