SOLICITUD DE COTIZACIÓN

Ítem	Documento Informe Avaluó a entregar	Tipo de Predio	Dirección	Área (m²)	Uso del Suelo	Tipo de Avaluó	Valor Servicio Avaluó	Iva 19 %	Valor total Servicio de Avaluó, gravámenes e IVA incluido
AVALUÓ COMERCIAL									
1	Informe de avalúo comercial especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1.Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2.Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración. 3.Dirección, ubicación y localización. 4.Clase y características del inmueble. 5.Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6.Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7.Uso actual y destinación del inmueble. 8.Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado. 9.Disponibilidad y características de los servicios públicos. 10.Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable. 11.Condiciones de accesibilidad y vías de acceso. 12.Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13.Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración. 14.Impactos o condiciones ambientales relevantes. 15.Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16.Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17.Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18.Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.	Estación Metrolínea UIS	K 25 C 10 K 26 C 11 BR UNIVERSIDAD – ESTACIÓN METROLÍNEA UIS	5.588,00	D	Comercial	$ 26.250.000,00	$ 4.987.500,00	$ 31.237.500,00
2	Informe de avalúo comercial especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1.Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2.Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración. 3.Dirección, ubicación y localización. 4.Clase y características del inmueble. 5.Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6.Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7.Uso actual y destinación del inmueble. 8.Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado. 9.Disponibilidad y características de los servicios públicos. 10.Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable. 11.Condiciones de accesibilidad y vías de acceso. 12.Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13.Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración. 14.Impactos o condiciones ambientales relevantes. 15.Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16.Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17.Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18.Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.	Estación Metrolínea Norte	KM 1 CR RIONEGRO BR MIRAMAR – ESTACIÓN METROLÍNEA NORTE	28.346,00	D ; C-2 ; C-3	Comercial	$ 45.070.000,00	$ 8.563.300,00	$ 53.633.300,00
3	Informe de avalúo comercial especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1.Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2.Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración. 3.Dirección, ubicación y localización. 4.Clase y características del inmueble. 5.Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6.Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7.Uso actual y destinación del inmueble. 8.Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado. 9.Disponibilidad y características de los servicios públicos. 10.Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable. 11.Condiciones de accesibilidad y vías de acceso. 12.Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13.Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración. 14.Impactos o condiciones ambientales relevantes. 15.Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16.Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17.Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18.Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.	Estación Metrolínea Provenza	AU FLORIDABLANCA # 86-30 BR DIAMANTE II – ESTACIÓN METROLÍNEA PROVENZA	5.849,00	D	Comercial	$ 26.250.000,00	$ 4.987.500,00	$ 31.237.500,00
4	Informe de avalúo comercial especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1.Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2.Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración. 3.Dirección, ubicación y localización. 4.Clase y características del inmueble. 5.Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6.Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7.Uso actual y destinación del inmueble. 8.Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado. 9.Disponibilidad y características de los servicios públicos. 10.Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable. 11.Condiciones de accesibilidad y vías de acceso. 12.Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13.Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración. 14.Impactos o condiciones ambientales relevantes. 15.Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16.Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17.Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18.Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.	Lote	CALLE 55 # 17C-01 BR LA CONCORDIA	674,50	M-1	Comercial	$ 7.000.000,00	$ 1.330.000,00	$ 8.330.000,00
5	Informe de avalúo comercial especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1.Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2.Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración. 3.Dirección, ubicación y localización. 4.Clase y características del inmueble. 5.Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6.Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7.Uso actual y destinación del inmueble. 8.Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado. 9.Disponibilidad y características de los servicios públicos. 10.Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable. 11.Condiciones de accesibilidad y vías de acceso. 12.Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13.Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración. 14.Impactos o condiciones ambientales relevantes. 15.Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16.Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17.Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18.Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.	CDI	C 49 9A OCC 36 – C 49 10 OCC 12 36 BR CAMPO HERMOSO – CDI	1.253,00	R-4	Comercial	$ 12.580.000,00	$ 2.390.200,00	$ 14.970.200,00

SOLICITUD DE COTIZACIÓN

Ítem	Documento Informe Avaluó a entregar	Tipo de Predio	Dirección	Área (m²)	Uso del Suelo	Tipo de Avaluó	Valor Servicio Avaluó	Iva 19 %	Valor total Servicio de Avaluó, gravámenes e IVA incluido
6	Informe de avalúo comercial especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1.Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2.Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración. 3.Dirección, ubicación y localización. 4.Clase y características del inmueble. 5.Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6.Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7.Uso actual y destinación del inmueble. 8.Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado. 9.Disponibilidad y características de los servicios públicos. 10.Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable. 11.Condiciones de accesibilidad y vías de acceso. 12.Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13.Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración. 14.Impactos o condiciones ambientales relevantes. 15.Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16.Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17.Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18.Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.	Escuela Minca sede D BE	CL 98 # 97-94 BR LA PEDREGOSA – ESCUELA MINCA SEDE D BE	283,00	D	Comercial	$ 3.880.000,00	$ 737.200,00	$ 4.617.200,00
7	Informe de avalúo comercial especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1.Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2.Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración. 3.Dirección, ubicación y localización. 4.Clase y características del inmueble. 5.Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6.Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7.Uso actual y destinación del inmueble. 8.Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado. 9.Disponibilidad y características de los servicios públicos. 10.Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable. 11.Condiciones de accesibilidad y vías de acceso. 12.Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13.Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración. 14.Impactos o condiciones ambientales relevantes. 15.Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16.Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17.Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18.Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.	Contraloría / Edif. Alcaldía de Bucaramanga	K 11 34 16 40 C 34 10 06 22 36 38 – ALCALDÍA BGA FASE II PISO 4	412,50	D	Comercial	$ 3.880.000,00	$ 737.200,00	$ 4.617.200,00
8	Informe de avalúo comercial especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1.Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2.Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración. 3.Dirección, ubicación y localización. 4.Clase y características del inmueble. 5.Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6.Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7.Uso actual y destinación del inmueble. 8.Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado. 9.Disponibilidad y características de los servicios públicos. 10.Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable. 11.Condiciones de accesibilidad y vías de acceso. 12.Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13.Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración. 14.Impactos o condiciones ambientales relevantes. 15.Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16.Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17.Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18.Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.	Personería de Bucaramanga / Alcaldía de Bucaramanga	C 35 10 37 BR GARCÍA ROVIRA – ALCALDÍA BGA FASE II PISO 4	352,23	D	Comercial	$ 3.880.000,00	$ 737.200,00	$ 4.617.200,00
9	Informe de avalúo comercial especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1.Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2.Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración. 3.Dirección, ubicación y localización. 4.Clase y características del inmueble. 5.Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6.Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7.Uso actual y destinación del inmueble. 8.Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado. 9.Disponibilidad y características de los servicios públicos. 10.Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable. 11.Condiciones de accesibilidad y vías de acceso. 12.Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13.Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración. 14.Impactos o condiciones ambientales relevantes. 15.Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16.Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17.Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18.Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.	Teatro Santander	C 33 18 60 K 19 33 26 28 50 BR EL CENTRO	1.503,00	D	Comercial	$ 12.580.000,00	$ 2.390.200,00	$ 14.970.200,00
10	Informe de avalúo comercial especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1.Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2.Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración. 3.Dirección, ubicación y localización. 4.Clase y características del inmueble. 5.Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6.Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7.Uso actual y destinación del inmueble. 8.Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado. 9.Disponibilidad y características de los servicios públicos. 10.Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable. 11.Condiciones de accesibilidad y vías de acceso. 12.Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13.Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración. 14.Impactos o condiciones ambientales relevantes. 15.Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16.Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17.Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18.Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.	Plaza de Mercado La Rosita	K 23 40 14 LO 2 BR BOLÍVAR	936,00	D	Comercial	$ 7.000.000,00	$ 1.330.000,00	$ 8.330.000,00

SOLICITUD DE COTIZACIÓN

Ítem	Documento Informe Avaluó a entregar	Tipo de Predio	Dirección	Área (m²)	Uso del Suelo	Tipo de Avaluó	Valor Servicio Avaluó	Iva 19 %	Valor total Servicio de Avaluó, gravámenes e IVA incluido
AVALUÓ APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO									
11	Informe de avaluó aprovechamiento económico del espacio público especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1.Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2.Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración. 3.Dirección, ubicación y localización. 4.Clase y características del inmueble. 5.Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6.Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7.Uso actual y destinación del inmueble. 8.Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado. 9.Disponibilidad y características de los servicios públicos. 10.Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable. 11.Condiciones de accesibilidad y vías de acceso. 12.Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13.Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración. 14.Impactos o condiciones ambientales relevantes. 15.Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16.Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17.Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18.Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.	Local	K 11 C 34 K 10 BR GARCÍA ROVIRA – BANCO GNB SUDAMERIS – ALCALDÍA DE BUCARAMANGA	143,70	D	Renta y aprovechamiento económico	$ 3.880.000,00	$ 737.200,00	$ 4.617.200,00
12	Informe de avaluó aprovechamiento económico del espacio público especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1.Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2.Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración. 3.Dirección, ubicación y localización. 4.Clase y características del inmueble. 5.Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6.Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7.Uso actual y destinación del inmueble. 8.Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado. 9.Disponibilidad y características de los servicios públicos. 10.Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable. 11.Condiciones de accesibilidad y vías de acceso. 12.Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13.Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración. 14.Impactos o condiciones ambientales relevantes. 15.Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16.Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17.Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18.Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.	Cajero automático	K 11 C 34 K 10 BR GARCÍA ROVIRA – CAJERO CONTIGUO BANCO GNB SUDAMERIS – ALCALDÍA DE BUCARAMANGA	6,80	D	Renta y aprovechamiento económico	$ 3.880.000,00	$ 737.200,00	$ 4.617.200,00
TOTAL, PROPUESTA COMERCIAL							**$ 156.130.000,00**	**$ 29.664.700,00**	**$ 185.794.700,00**

NOTA 1: PRODUCTOS A ENTREGAR
Como resultado de la ejecución del contrato, el contratista deberá entregar información técnica, jurídica y valuatoria completa, verificable y suficiente para determinar el valor de los predios objeto de avalúo y soportar las decisiones administrativas, financieras y patrimoniales del Municipio de Bucaramanga. Los informes deberán ser entregados en medio digital, debidamente organizados, suscritos por el profesional responsable y acompañados de los soportes técnicos correspondientes.
NOTA 2: IMPUESTOS, GRAVÁMENES Y DEMÁS COSTOS
Al formular la oferta, el PROPONENTE deberá considerar los impuestos, gravámenes, tasas, contribuciones y demás costos asociados a la legalización y ejecución del contrato. En consecuencia, la oferta deberá incluir todos los costos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones contractuales.
NOTA 3: COSTOS DE DESPLAZAMIENTO Y TRANSPORTE
El PROPONENTE deberá incluir en su oferta todos los impuestos, gravámenes y demás costos asociados a la legalización y ejecución del contrato, necesarios para el cumplimiento de las obligaciones contractuales.
NOTA 4: ALCANCE DEL CONTRATO
El presente contrato tiene carácter exclusivamente técnico y valuatorio, y comprende las actividades necesarias para la inspección, análisis, valoración y elaboración de los avalúos de los predios objeto del contrato, así como la entrega de los respectivos informes y soportes técnicos. El contrato no comprende obras, adecuaciones, mantenimiento, reparaciones, intervenciones físicas, suministro de bienes ni actividades diferentes a las requeridas para la elaboración de los avalúos.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA
S.A.S.
NIT: 900.441.334-1
Calle 151 # 18A-34, Bogotá D.C.
601 9159007

Sign.com Document ID: 3378edfabf - 1/7

PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA

AVALÚOS ESPECIALES DE BIENES INMUEBLES Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP

Municipio de Bucaramanga, Santander

Bogotá D.C., 28 de septiembre de 2026

Señores
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP
Municipio de Bucaramanga
Bucaramanga, Santander

Asunto: Propuesta técnica y económica para la elaboración de doce (12) dictámenes de valoración inmobiliaria y de aprovechamiento económico del espacio público sobre bienes inmuebles administrados por el Municipio de Bucaramanga.

Reciban un cordial saludo.

LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S. pone a disposición del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP su equipo de peritos avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A., para la elaboración de avalúos técnicos ágiles, auditables y jurídicamente sustentados, orientados a apoyar a la entidad en la gestión, defensa y administración de sus inmuebles y del espacio público a su cargo.

Nuestros dictámenes se elaboran conforme al marco normativo del Decreto 1420 de 1998, la Ley 388 de 1997, la Ley 9 de 1989, la Ley 1673 de 2013 y la Resolución 0941 de 2026 del IGAC, con control documental, trazabilidad de evidencias y doble revisión técnica interna antes de su entrega.

1. QUIÉNES SOMOS

LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S. es una firma colombiana con más de veinte (20) años de trayectoria en el sector inmobiliario y de la construcción, con sede principal en Bogotá D.C. y cobertura en todo el territorio nacional. La compañía integra cuatro líneas de negocio complementarias: avalúos, desarrollo de proyectos, gestión de licencias de construcción e interventoría de obra.

Esa integración constituye una ventaja directa para el objeto de esta propuesta: la valoración de inmuebles institucionales, equipamientos y bienes de uso público exige leer simultáneamente la norma urbanística, el estado constructivo y la capacidad real de aprovechamiento del bien, competencias que la firma ejerce de manera cotidiana en sus áreas de licencias e interventoría.

Los servicios de valoración son ejecutados por profesionales inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A., conforme lo exige la Ley 1673 de 2013, con idoneidad acreditada en las categorías

Sign.com Document ID: 3378edfabf - 2/7

valuatorias aplicables a cada bien. Los procesos de avalúo se administran mediante plataforma propia de gestión valuatoria, lo que garantiza trazabilidad, control de calidad y estandarización de los informes.

2. SERVICIOS DE VALORACIÓN

Prestamos el servicio en las siguientes áreas:

- Avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos.
- Avalúos comerciales de bienes inmuebles rurales.
- Avalúos de bienes inmuebles especiales: edificaciones institucionales, teatros, plazas de mercado, hoteles, colegios, hospitales y estaciones de servicio.
- Avalúos de bienes inmuebles institucionales y de equipamiento colectivo.
- Avalúos de renta, para la determinación de cánones de arrendamiento de inmuebles y equipos.
- Determinación del aprovechamiento económico del espacio público.
- Estudios de mayor y mejor uso y potencial de desarrollo.
- Avalúos de bienes inmuebles con afectaciones por zonas de protección y recursos naturales.
- Avalúos con fines judiciales y notariales: sucesiones, divisiones y procesos de liquidación.
- Avalúos comerciales aplicando Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.
- Avalúos de maquinaria, equipos y activos operacionales.

3. EXPERIENCIA

La firma presta servicios de valoración de manera permanente a entidades financieras, juzgados, notarías y clientes corporativos en todo el país, atendiendo de forma recurrente volúmenes significativos de avalúos bajo estándares de oportunidad y calidad verificables. Entre sus referencias se cuentan, entre otros:

- Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía – CAJA HONOR: avalúos de inmuebles nuevos y usados a nivel nacional, bajo protocolos y tiempos de respuesta definidos por la entidad.
- BANCOLOMBIA: avalúos con fines hipotecarios y de leasing.
- Juzgados y notarías: dictámenes periciales en procesos de sucesión, división material y liquidación de sociedades.
- Clientes corporativos: avalúos bajo Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para efectos de estados financieros.
- Proyectos de construcción, licenciamiento e interventoría de obra de edificaciones residenciales y comerciales, incluyendo obras de infraestructura y equipamiento.

La atención simultánea de portafolios de inmuebles para entidades con exigencias de auditoría permite a la firma ejecutar encargos multipredio como el que motiva esta propuesta, con equipos paralelos y entregas parciales sucesivas.

4. ¿POR QUÉ ELEGIRNOS?

- Peritos inscritos en el R.A.A. con idoneidad acreditada en las categorías valuatorias que demanda el portafolio: inmuebles urbanos, especiales, institucionales y de renta.

Sign.com Document ID: 3378edfabf - 3/7

- Experiencia específica en bienes con destinación pública e institucional, donde la valoración no se agota en el dato de mercado sino que exige el análisis de la norma urbanística, el régimen jurídico del bien y su capacidad real de explotación.
- Informes con control documental, trazabilidad de evidencias y doble revisión técnica interna, soportados en registro fotográfico, fichas prediales y memorias de cálculo auditables.
- Capacidad de ejecución simultánea y entregas parciales, sin sacrificar el rigor del análisis.
- Confidencialidad sobre la totalidad de la información suministrada por la entidad.
- Acompañamiento posterior para la sustentación técnica del dictamen ante la entidad, sus órganos de control o instancias judiciales.

5. OBJETO DE LA PROPUESTA

Prestar servicios profesionales al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, como peritos idóneos, para la elaboración de dictámenes técnicos de valoración inmobiliaria y de determinación del aprovechamiento económico del espacio público, sobre doce (12) bienes inmuebles y áreas de uso público administradas por el Municipio de Bucaramanga, relacionados en el numeral 9 de la presente propuesta.

6. ALCANCE

Cuando el objeto del encargo corresponda a bienes inmuebles con vida jurídica propia, el dictamen tendrá por objeto la determinación del valor comercial del inmueble, incluyendo terreno, construcciones, mejoras y anexidades, según corresponda a cada bien.

Cuando el objeto del encargo corresponda a áreas de espacio público, el alcance del dictamen no será la determinación de un valor comercial, sino la estimación del aprovechamiento económico del bien público, entendido como la cuantificación económica del uso, ocupación o explotación temporal o permanente del espacio público, de conformidad con la normativa urbanística y administrativa vigente.

No obstante, en el evento en que, aun tratándose de predios de uso público, la entidad requiera la elaboración de un avalúo comercial, el dictamen se ajustará a las disposiciones legales aplicables y a los lineamientos técnicos establecidos para la valoración de bienes de dominio público acorde al objeto del mismo.

En los casos en que el bien objeto de análisis corresponda a infraestructura vial, franjas de circulación o áreas de uso público sin vida jurídica independiente (bienes de uso público no susceptibles de matrícula inmobiliaria autónoma), el dictamen se emitirá como valoración técnica del aprovechamiento económico o del impacto económico asociado, y no como avalúo comercial de inmueble.

Para los predios identificados con los numerales 11 y 12 del presente documento —local y cajero automático ubicados en el edificio de la Alcaldía de Bucaramanga— el dictamen corresponde a un avalúo de renta, orientado a la determinación del canon de arrendamiento de mercado y, de manera concurrente, a la cuantificación del aprovechamiento económico del área institucional objeto de explotación por un tercero.

7. MARCO NORMATIVO Y METODOLOGÍA

Los dictámenes se elaborarán con sujeción a:

Sign.com Document ID: 3378edfabf - 4/7

- Ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997, en materia de avalúos de inmuebles públicos.
- Decreto 1420 de 1998 y sus normas reglamentarias y concordantes.
- Ley 1673 de 2013 y normas que regulan el ejercicio de la actividad del avaluador y el R.A.A.
- Resolución 0941 de 2026 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.
- Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga y normas urbanísticas vigentes.
- Normas Internacionales de Valuación – IVS y Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, cuando el destino del dictamen así lo requiera.

Según la naturaleza de cada bien se aplicarán, de forma individual o combinada, los métodos valuatorios reglamentados: comparación o de mercado, costo de reposición, capitalización de rentas o ingresos y técnica residual, justificando en cada informe la pertinencia del método empleado y la consistencia entre los resultados obtenidos.

8. ENTREGABLES

Por cada predio se entregará un informe de avalúo independiente, en medio digital (PDF) y en medio físico cuando la entidad lo requiera, que contendrá como mínimo:

- Identificación jurídica del bien: matrícula inmobiliaria, tradición y propietario.
- Identificación física: localización, áreas de terreno y construcción, linderos de referencia.
- Descripción del sector, del entorno urbano y de la norma urbanística aplicable.
- Descripción constructiva, estado de conservación y vida útil remanente de las edificaciones.
- Investigación y análisis del mercado inmobiliario del sector, con las fuentes consultadas.
- Memoria de cálculo y justificación del método valuatorio aplicado.
- Conclusión de valor y vigencia del dictamen.
- Registro fotográfico y anexos documentales.
- Firma y número de inscripción en el R.A.A. del perito responsable.

9. RELACIÓN DE PREDIOS OBJETO DE VALORACIÓN

A continuación se relacionan los bienes inmuebles objeto de la presente propuesta, de acuerdo con la información suministrada por la entidad:

No.	Dirección	Matrícula	Área (m²)	Tipo de predio	Uso del suelo	Tipo de dictamen
1	K 25 C 10 K 26 C 11 BR UNIVERSIDAD – ESTACIÓN METROLÍNEA UIS	300-47526	5.588,00	Lote y construcción	D	Avalúo comercial
2	KM 1 CR RIONEGRO BR MIRAMAR – ESTACIÓN METROLÍNEA NORTE	300-27379	28.346,00	Lote y construcción	D ; C-2 ; C-3	Avalúo comercial
3	AU FLORIDABLANCA # 86-30 BR DIAMANTE II – ESTACIÓN METROLÍNEA PROVENZA	300-2425	5.849,00	Lote y construcción	D	Avalúo comercial
4	CALLE 55 # 17C-01 BR LA CONCORDIA	300-479382	674,50	Lote	M-1	Avalúo comercial

Sign.com Document ID: 3378edfabf - 5/7

No.	Dirección	Matrícula	Área (m²)	Tipo de predio	Uso del suelo	Tipo de dictamen
5	C 49 9A OCC 36 – C 49 10 OCC 12 36 BR CAMPO HERMOSO – CDI	300-18155	1.253,00	CDI	R-4	Avalúo comercial
6	CL 98 # 97-94 BR LA PEDREGOSA – ESCUELA MINCA SEDE D BE	300-474010	283,00	Escuela Minca sede D BE	D	Avalúo comercial
7	K 11 34 16 40 C 34 10 06 22 36 38 – ALCALDÍA BGA FASE II PISO 4	300-249083	412,50	Contraloría / Edif. Alcaldía de Bucaramanga	D	Avalúo comercial
8	C 35 10 37 BR GARCÍA ROVIRA – ALCALDÍA BGA FASE II PISO 4	300-249083	352,23	Personería de Bucaramanga / Alcaldía de Bucaramanga	D	Avalúo comercial
9	C 33 18 60 K 19 33 26 28 50 BR EL CENTRO	300-34057	1.503,00	Teatro Santander	D	Avalúo comercial
10	K 23 40 14 LO 2 BR BOLÍVAR	300-133994	936,00	Plaza de Mercado La Rosita	D	Avalúo comercial
11	K 11 C 34 K 10 BR GARCÍA ROVIRA – BANCO GNB SUDAMERIS – ALCALDÍA DE BUCARAMANGA	300-31419	143,70	Local	D	Avalúo de renta y aprovechamiento económico
12	K 11 C 34 K 10 BR GARCÍA ROVIRA – CAJERO CONTIGUO BANCO GNB SUDAMERIS – ALCALDÍA DE BUCARAMANGA	300-31419	6,80	Cajero	D	Avalúo de renta y aprovechamiento económico

Nota: las áreas y características físicas y jurídicas relacionadas fueron tomadas de la información suministrada por el solicitante y se presentan únicamente con fines de referencia para la estimación del alcance del servicio valuatorio. En consecuencia, no sustituyen ni modifican las áreas, linderos o demás datos consignados en los títulos de propiedad, certificados de tradición y libertad, planos aprobados u otros documentos legales que acrediten la titularidad o extensión real de los inmuebles.

10. INFORMACIÓN REQUERIDA POR CADA PREDIO

- Certificado de tradición y libertad actualizado.
- Copia de las escrituras públicas de adquisición.
- Copia del último recibo o estado de cuenta del impuesto predial.
- Certificado de uso del suelo o norma urbanística aplicable (POT, si se tiene).
- Estudio de títulos, donde se especifique la tradición y el saneamiento jurídico.
- Ficha predial que relacione las características del predio y su estado actual.
- Licencia(s) de construcción, si aplica o si se tiene.
- Planos arquitectónicos o planimétricos que relacionen las áreas de terreno y construcción.
- Contratos de arrendamiento, concesión o permiso de uso e ingresos asociados a cada inmueble, si existen, para la aplicación del enfoque de ingreso.
- Para los bienes de uso público: acto administrativo de asignación, entrega o administración del área, y condiciones de aprovechamiento autorizadas.

Sign.com Document ID: 3378edfabf - 6/7

Nota 1: la entidad deberá garantizar el ingreso a los predios objeto de avalúo con el propósito de realizar las visitas de inspección ocular a cada inmueble, en compañía de una persona representante designada por la misma entidad, o mediante autorización expresa de ingreso que permita su realización.

Nota 2: de acuerdo con la normativa valuatoria aplicable, el avalúo comercial únicamente procede respecto de bienes inmuebles con vida jurídica independiente. Para áreas de espacio público, bienes de uso público o infraestructuras que carecen de matrícula inmobiliaria autónoma —tales como vías, calles o franjas de circulación— el dictamen tendrá como objeto la determinación del aprovechamiento económico del espacio público o la estimación económica del uso autorizado, según corresponda.

11. TIEMPO DE ENTREGA

El plazo total estimado para la ejecución contractual y la entrega de los doce (12) dictámenes será de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la suscripción del acta de inicio y de la entrega completa de la documentación y de las condiciones de acceso a los inmuebles. Los informes podrán entregarse de manera parcial y sucesiva, respetando los términos legales que resulten aplicables a cada avalúo.

Nota: el cumplimiento de los plazos establecidos estará supeditado a la entrega oportuna y completa de la información y documentación solicitada. Cualquier retraso en el suministro de estos insumos podrá modificar los tiempos de entrega previstos, en tanto son indispensables para el desarrollo técnico y la correcta elaboración de los informes de avalúo.

12. PROPUESTA ECONÓMICA

En documento anexo a este se presenta la propuesta económica para la prestación de los servicios profesionales de valoración sobre los bienes inmuebles requeridos por el Municipio de Bucaramanga

Valor total de la propuesta: CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE ($185.794.700), IVA incluido.

Nota 1: para los bienes clasificados como espacio público o bienes de uso público, el dictamen resultante no constituye un avalúo comercial del inmueble, sino una estimación técnica del aprovechamiento económico, conforme a su naturaleza jurídica, régimen de uso y competencias del ente administrador del espacio público.

Nota 2: los honorarios incluyen la visita de inspección ocular, la investigación de mercado, la elaboración del informe y su entrega en medio digital. No incluyen los costos de expedición de certificados, escrituras, planos, levantamientos topográficos o estudios especializados que deban ser suministrados por la entidad.

Nota 3: en el evento en que la extensión, complejidad o condiciones de los bienes inmuebles difieran de la información suministrada, la determinación de los honorarios estará sujeta al nivel de análisis, investigación y técnicas aplicadas que demande la valoración, así como a las mejoras y anexidades que puedan existir en cada bien, previo acuerdo escrito entre las partes.

Nota 4: los valores incluyen el impuesto sobre las ventas – IVA a la tarifa del 19%. Las retenciones a que haya lugar se aplicarán conforme al régimen tributario de LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S. y a la normatividad vigente.

13. FORMA DE PAGO

De acuerdo con lo estipulado en la minuta contractual.

Sign.com Document ID: 3378edfabf - 7/7

14. VIGENCIA DE LA PROPUESTA

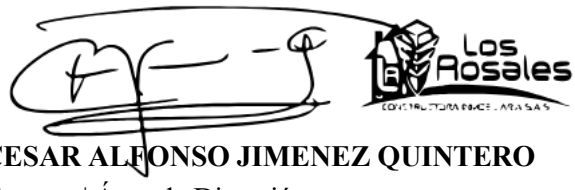
La presente propuesta tiene una vigencia de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha de su recibo.

15. CONSIDERACIONES

En caso de que el informe valuatorio requiera sustentación ante juzgados, órganos de control o cualquier entidad que lo solicite, habrá un cargo adicional por avalúo correspondiente a la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente a la fecha de cada sustentación que se requiera, el cual deberá ser cancelado con antelación a la respectiva intervención, a nombre de LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.

Agradecemos de antemano la confianza brindada y esperamos que la presente propuesta sea de su agrado y cumpla con todas las expectativas de la entidad.

Cordialmente,



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Gerente | Área de Dirección
Sign ID: 621eebd5
LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
PBX: 6019159007 Ext. 100
Email: gerencia@losrosales.com