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	$ 22.000.000,00	$ 4.180.000,00	$ 26.180.000,00
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	$ 40.000.000,00	$ 7.600.000,00	$ 47.600.000,00
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	$ 22.000.000,00	$ 4.180.000,00	$ 26.180.000,00
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	$ 9.000.000,00	$ 1.710.000,00	$ 10.710.000,00
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	$ 15.000.000,00	$ 2.850.000,00	$ 17.850.000,00

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
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	$ 5.000.000,00	$ 950.000,00	$ 5.950.000,00
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	$ 5.000.000,00	$ 950.000,00	$ 5.950.000,00
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	$ 5.000.000,00	$ 950.000,00	$ 5.950.000,00
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	$ 10.000.000,00	$ 1.900.000,00	$ 11.900.000,00
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	$ 5.000.000,00	$ 950.000,00	$ 5.950.000,00

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	$ 5.000.000,00	$ 950.000,00	$ 5.950.000,00
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	$ 2.000.000,00	$ 380.000,00	$ 2.380.000,00
TOTAL, PROPUESTA COMERCIAL							**$ 145.000.000,00**	**$ 27.550.000,00**	**$ 172.550.000,00**

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.

Javier Eduardo Duarte
INMOBILIARIA SANTA CRUZ
NIT: 901.337.064-7
Calle 13 N. 9 – 52/56, San Gil, Santander
317 510 9380
duarte1javier@hotmail.com

INMOBILIARIA SANTA CRUZ

San Gil · Santander

Propuesta técnica y económica

Avalúos especiales sobre bienes inmuebles y áreas de uso público del Municipio de Bucaramanga

DIRIGIDA A	**Municipio de Bucaramanga**
MUNICIPIO	Bucaramanga, Santander
OBJETO	Doce (12) dictámenes de valoración inmobiliaria, renta y aprovechamiento económico
FECHA	28 de septiembre de 2026

San Gil, Santander, 28 de septiembre de 2026

Señores
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.
Alcaldía de Bucaramanga
Bucaramanga, Santander

Referencia: presentación de propuesta para la elaboración de doce (12) avalúos sobre inmuebles y áreas de uso público administradas por el Municipio.

Respetados señores:

Nos permitimos presentar a su consideración la propuesta de INMOBILIARIA SANTA CRUZ para atender el portafolio de doce inmuebles relacionado por la entidad. Se trata de un conjunto heterogéneo: estaciones del sistema de transporte masivo, un teatro, una plaza de mercado, sedes administrativas y áreas comerciales arrendadas dentro de edificios públicos. Cada uno exige una lectura distinta, y así fue estructurada esta oferta.

Nuestra firma opera desde San Gil con cobertura sobre el departamento de Santander y el área metropolitana de Bucaramanga. Esa proximidad se traduce en dos ventajas concretas para la entidad: conocimiento directo de las dinámicas del mercado inmobiliario santandereano —que es el referente de comparación para la mayoría de estos bienes— y disponibilidad para atender las visitas de inspección sin los sobrecostos de desplazamiento que asumen las firmas foráneas.

Los dictámenes serán suscritos por avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A., en la categoría que corresponde a cada bien, conforme a la Ley 1673 de 2013, y se elaborarán con sujeción al Decreto 1420 de 1998, la Ley 388 de 1997, la Ley 9 de 1989 y la Resolución 0941 de 2026 del IGAC.

Quedamos atentos a cualquier aclaración y agradecemos la oportunidad de participar.

Atentamente,



JAVIER EDUARDO DUARTE
DIRECTOR DE AVALUOS
INMOBILIARIA SANTA CRUZ

01 RESUMEN DE LA OFERTA

PREDIOS	ÁREA TOTAL	PLAZO	VALOR TOTAL
12	**45.347,73 m²**	**60 días**	**$ 172.550.000**
con vida jurídica y de uso público	según información de la entidad	calendario, con entregas parciales	IVA del 19% incluido

La oferta cubre la totalidad del portafolio relacionado por la entidad. El valor por predio no es uniforme: responde al área, a la complejidad del bien y al tipo de dictamen requerido, de modo que la entidad paga por el esfuerzo técnico que cada inmueble demanda y no por un promedio.

02 LA FIRMA

INMOBILIARIA SANTA CRUZ presta servicios inmobiliarios en San Gil y su zona de influencia, con actividad permanente en arrendamientos, comercialización y valoración de inmuebles urbanos y rurales. Esa operación cotidiana en el mercado es la base de los avalúos que emite: los datos de oferta, demanda y cierre efectivo de negocios provienen de la propia gestión comercial de la firma y no exclusivamente de fuentes secundarias.

Para encargos institucionales como el presente, la firma conforma un equipo de trabajo dedicado, encabezado por un avaluador líder responsable ante la entidad y apoyado por profesionales de inspección y análisis de mercado.

03 ENTENDIMIENTO DEL ENCARGO

El portafolio no es homogéneo y, por lo tanto, no admite un único tratamiento valuatorio. Identificamos cuatro grupos, cada uno con una pregunta técnica distinta:

Grupo 1 · Estaciones del sistema de transporte masivo (predios 1, 2 y 3)

Suman 39.783 m² y concentran el 58% del valor de la oferta. Son lotes con construcción asociados a infraestructura de transporte, con usos del suelo dotacional y comercial. La dificultad no está en el área sino en establecer qué porción del bien tiene vocación de aprovechamiento económico real y cuál está afecta al servicio público, pues de esa delimitación depende el valor.

Grupo 2 · Equipamientos urbanos singulares (predios 5, 9 y 10)

El CDI de Campo Hermoso, el Teatro Santander y la Plaza de Mercado La Rosita son bienes sin comparables directos en el mercado. Requieren la aplicación del enfoque de costo de reposición depreciado sobre la edificación, contrastado con el valor del terreno por comparación, y en el caso del Teatro, la consideración de su condición patrimonial si se encuentra declarado como bien de interés cultural.

Grupo 3 · Sedes y áreas administrativas (predios 4, 6, 7 y 8)

Áreas institucionales dentro de edificaciones públicas o predios con destinación educativa y administrativa. Se valoran por comparación de mercado de oficinas y equipamientos del sector, con ajuste por estado de conservación y régimen de propiedad horizontal cuando aplique.

Grupo 4 · Áreas arrendadas a terceros (predios 11 y 12)

El local del Banco GNB Sudameris y el cajero automático contiguo no requieren valor comercial sino la determinación del canon de arrendamiento de mercado. El cajero, con 6,80 m², se valora por su capacidad de generación de renta asociada a la ubicación y no por su área, criterio que explica la diferencia de honorarios frente al local.

04 ENFOQUE METODOLÓGICO

Según la naturaleza de cada bien se aplicarán, de forma individual o combinada, los métodos valuatorios reglamentados por el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 0941 de 2026 del IGAC:

Tipo de bien	Método principal	Resultado del dictamen
Lote con construcción	Comparación de mercado para el terreno y costo de reposición depreciado para la construcción	Valor comercial discriminado de terreno y edificación
Lote sin construir	Comparación de mercado; técnica residual cuando el potencial de desarrollo lo justifique	Valor comercial del terreno y valor unitario por m²
Equipamiento singular	Costo de reposición depreciado, contrastado con capitalización de rentas cuando el bien genere ingresos	Valor comercial con memoria de depreciación y vida útil remanente
Local y cajero arrendados	Comparación de cánones de mercado y capitalización de ingresos	Canon de arrendamiento mensual de mercado y valoración del aprovechamiento económico del espacio público
Área de uso público	Cuantificación del aprovechamiento económico conforme al régimen de uso autorizado	Estimación económica del uso, no avalúo comercial

Precisión técnica: el avalúo comercial solo procede respecto de bienes inmuebles con vida jurídica independiente. Si durante la ejecución se establece que alguno de los bienes relacionados carece de matrícula inmobiliaria autónoma —por corresponder a vías, franjas de circulación u otras áreas de uso público— el producto será una valoración del aprovechamiento económico y así se advertirá expresamente en el informe, sin modificación de los honorarios pactados.

05 PLAN DE TRABAJO

El encargo se ejecuta en cuatro fases, con entregas parciales que permiten a la entidad disponer de los primeros dictámenes sin esperar el cierre del contrato:

Fase	Actividades	Duración	Entrega
1 · Alistamiento	Acta de inicio, revisión documental, verificación jurídica de matrículas y programación de visitas con la entidad	Días 1 a 15	Cronograma de visitas y reporte de documentos faltantes
2 · Inspección	Visita de inspección ocular a los doce inmuebles, levantamiento de fichas prediales y registro fotográfico	Días 16 a 40	Fichas prediales de los doce predios
3 · Investigación	Estudio del mercado inmobiliario por sector, análisis normativo urbanístico y aplicación de los métodos valuatorios	Días 40 a 50	Primer grupo de informes (predios 4, 6, 7, 8, 11 y 12)
4 · Informes	Elaboración, revisión técnica interna y entrega de los dictámenes restantes	Días 60 a 60	Segundo grupo de informes (predios 1, 2, 3, 5, 9 y 10)

El plazo total es de sesenta (60) días calendario contados desde la suscripción del acta de inicio. Las fases 2 y 3 se traslapan deliberadamente: la investigación de mercado de un sector comienza tan pronto se completa la inspección de los predios que lo integran.

Condición de plazo: el cronograma parte de la entrega completa de los insumos relacionados en el numeral 07 y de la disponibilidad de acceso a los inmuebles. Los días que transcurran a la espera de documentación o de autorización de ingreso no se computan dentro del plazo.

06 PRODUCTOS ENTREGABLES

Por cada predio se entrega un informe independiente, en archivo PDF firmado digitalmente y en dos ejemplares impresos, con el siguiente contenido mínimo:

- Identificación jurídica: matrícula inmobiliaria, titular y situación de tradición.
- Identificación física: localización, áreas, linderos de referencia y registro fotográfico.
- Análisis del sector y de la norma urbanística aplicable según el POT de Bucaramanga.
- Descripción constructiva, estado de conservación, edad y vida útil remanente.
- Investigación de mercado con relación explícita de las ofertas y transacciones consultadas.
- Memoria de cálculo y justificación del método aplicado.
- Conclusión de valor, vigencia del dictamen y firma del avaluador con su número de R.A.A.

Adicionalmente se entrega a la entidad un cuadro resumen consolidado de los doce dictámenes, en formato editable, útil para su incorporación en los inventarios de bienes de la administración.

07 INSUMOS A CARGO DE LA ENTIDAD

Para cada predio se requiere:

- Certificado de tradición y libertad con expedición no mayor a treinta (30) días.
- Escritura pública de adquisición o título que acredite la propiedad.
- Último recibo o estado de cuenta del impuesto predial.
- Concepto de uso del suelo o certificación de norma urbanística vigente.
- Ficha predial catastral y planos disponibles de terreno y construcción.
- Licencia de construcción, cuando exista.
- Contratos de arrendamiento, concesión o permiso de uso vigentes, para los predios 11 y 12.
- Acto administrativo de asignación o administración del área, para los bienes de uso público.

Acceso a los inmuebles: la entidad garantizará el ingreso a cada predio para la inspección ocular, en compañía de un funcionario designado o mediante autorización escrita. Las visitas fallidas por causas ajenas a la firma que obliguen a reprogramar el desplazamiento podrán generar un costo adicional, previamente informado y aprobado por la entidad.

Alcance de la información recibida: las áreas y características consignadas en esta propuesta fueron tomadas del listado suministrado por la entidad y se emplean únicamente para dimensionar el servicio. No sustituyen ni modifican los datos de los títulos de propiedad, certificados de tradición o planos aprobados.

08 INVENTARIO DE PREDIOS

No.	Dirección	Área (m²)	Tipo de predio	Uso	Dictamen
1	K 25 C 10 K 26 C 11 BR UNIVERSIDAD – ESTACIÓN METROLÍNEA UIS	5.588,00	Lote y construcción	D	Avalúo comercial
2	KM 1 CR RIONEGRO BR MIRAMAR – ESTACIÓN METROLÍNEA NORTE	28.346,00	Lote y construcción	D ; C-2 ; C-3	Avalúo comercial
3	AU FLORIDABLANCA # 86-30 BR DIAMANTE II – ESTACIÓN METROLÍNEA PROVENZA	5.849,00	Lote y construcción	D	Avalúo comercial
4	CALLE 55 # 17C-01 BR LA CONCORDIA	674,50	Lote	M-1	Avalúo comercial
5	C 49 9A OCC 36 – C 49 10 OCC 12 36 BR CAMPO HERMOSO – CDI	1.253,00	CDI	R-4	Avalúo comercial
6	CL 98 # 97-94 BR LA PEDREGOSA – ESCUELA MINCA SEDE D BE	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	412,50	Contraloría / Edif. Alcaldía de Bucaramanga	D	Avalúo comercial
8	C 35 10 37 BR GARCÍA ROVIRA – ALCALDÍA BGA FASE II PISO 4	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	1.503,00	Teatro Santander	D	Avalúo comercial
10	K 23 40 14 LO 2 BR BOLÍVAR	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	143,70	Local	D	Renta y aprovechamiento económico del espacio público
12	K 11 C 34 K 10 BR GARCÍA ROVIRA – CAJERO CONTIGUO BANCO GNB SUDAMERIS – ALCALDÍA DE BUCARAMANGA	6,80	Cajero automático	D	Renta y aprovechamiento económico del espacio público

09 OFERTA ECONÓMICA

Se aduntan en documento adjunto

Qué incluyen los honorarios

- Visita de inspección ocular y levantamiento de la ficha predial.
- Investigación y análisis del mercado inmobiliario del sector.
- Elaboración del informe, revisión técnica interna y entrega en medio digital e impreso.
- Una (1) reunión de presentación de resultados ante la entidad, por grupo de entrega.

Qué no incluyen

- Expedición de certificados de tradición, escrituras, planos o certificaciones de uso del suelo.
- Levantamientos topográficos, estudios de suelos, peritajes estructurales o avalúos de maquinaria y equipo, si la entidad llegare a requerirlos.
- Sustentación del dictamen ante instancias judiciales o de control, cuyo valor se indica en el numeral siguiente.

10 CONDICIONES COMERCIALES

Forma de pago	Según lo estipulado en la minuta contractual. A falta de estipulación, se propone un cuarenta por ciento (40%) a la suscripción del acta de inicio y el saldo contra entrega de cada grupo de informes.
Vigencia de la oferta	Treinta (30) días calendario contados desde la fecha de recibo de esta propuesta.
Vigencia del dictamen	Un (1) año contado desde la fecha de expedición de cada informe, conforme al Decreto 1420 de 1998.
Sustentación	Si el informe requiere sustentación ante juzgados, órganos de control o cualquier autoridad, se causa un valor adicional equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente por avalúo y por diligencia, pagadero con antelación a la intervención.

Confidencialidad	La firma se obliga a mantener reserva sobre la información suministrada por la entidad y sobre el contenido de los dictámenes, salvo requerimiento de autoridad competente.
Garantías	La firma constituirá las pólizas de cumplimiento y calidad del servicio en los montos y plazos que determine la entidad en la minuta contractual.

Cordialmente,



Javier Eduardo Duarte cc1100948609
INMOBILIARIA SANTA CRUZ
NIT 9013370647· San Gil, Santander
317 5109380