DATOS GENERALES DEL AVALUO

CLASE DE AVALUO: COMERCIAL CORPORATIVO

SOLICITANTE: MARVAL SAS

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

Carrera 33 No. 42 - 17 Bucaramanga, Departamento de Santander

CLASE DE INMUEBLE: **OFICINA**

IDENTIDAD LEGAL:

Matricula Inmobiliaria: 300-462211
Numero Predial Nacional: 680010102000002580001901130091
Escritura Pública:
Escrituras del RPH Torre Vitro: **EP. 2935 del 2022 – RPH.**

FECHA DE LA VISITA: **Octubre de 2026**
FECHA DE VALORACIÓN: **1 de Octubre de 2026**

AVALUADOR: ING. OSCAR MAURICIO TAPIAS URIBE
MATRICULA: No. 68202087520 STD.

1. INTRODUCCION

1.1 TIPO DE AVALUO

De acuerdo con la solicitud el presente informe avalúo corresponde al Avalúo Comercial Corporativo que se desarrollará en la OFICINA1311 ubicado en la **Carrera 33 No. 42 - 17 Edificio Torre Vitro, Bucaramanga**, inmueble urbano identificado con la matrícula inmobiliaria **300-462211**

1.2 DEFINICION

AVALÚO COMERCIAL De acuerdo con el Decreto 1420 de 1998 (Julio 24): *"Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio por el cual se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afecten el bien."*

Con base en lo anterior este estudio e investigación tiene como objeto determinar el valor comercial de un inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un vendedor y un comprador estaría dispuestos a pagar y a recibir en DE CONTADO respectivamente por una propiedad, da acuerdo con las características generales; área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

1.3 LIMITACIONES DEL AVALÚO

Las siguientes especificaciones y condiciones límites se aplican al avalúo aquí presentado.

- Las características técnicas se tomaron de la observación personal del valuador.

- De acuerdo con el conocimiento y la opinión del valuador las explicaciones y conceptos obtenidas en este informe son demostrables.

- El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.

- El valuador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de estos.

- La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.

- La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del valuador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los

valuadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está avaluando.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. NOMENCLATURA.

DIRECCION: **Carrera 33 No. 42 - 17 Edificio Torre Vitro**. MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER.

De acuerdo con la información tomada del folio de matrícula inmobiliaria suministrado por el solicitante del avalúo el predio materia de este avalúo.

2.3. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACIÓN ACTUAL

El inmueble motivo del avalúo son unas oficinas del EDIFICIO TORRE VITRO, el cual tiene servicio de vigilancia las 24 horas y las distintas zonas comunes en buen estado y servicio, caracterizándose por tener uso EMPRESARIAL.

3. EL SECTOR

Es un sector Residencial y Comercial; se encuentra sobre la arteria de movilidad principal denominada Carrera 33 en uno de los sectores más reconocidos de la ciudad.

3.1. VÍAS DE ACCESO AL SECTOR

Las principales vías de acceso al sector son: la carrera 33, la calle 42, el edificio se ubica en la intersección de estas dos importantes vías.

3.2. TIPO DE EDIFICACIÓN

La edificación posee internamente servicios de oficinas y comercio. La zona tiene como actividad predominante edificaciones de Vivienda tipo apartamento y algunos locales comerciales, tambien en sus cercanias algunas oficinas y centros administrativos de reconocidas universidades.

3.3. ESTRATO SOCIEOCONÓMICO

Según el mapa de estratificación socioeconómica de BUCARAMANGA el predio se encuentra definido como estrato COMERCIAL.

4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1. TIPO DE INMUEBLE.

El inmueble es una OFICINA en el EDIFICIO TORRE VITRO con vigilancia las 24 horas y dotado con equipamiento comunal y áreas comunes.

4.2. CONSTRUCCIÓN

Descripción del inmueble

EL EDIFICIO TORRE VITRO es un inmueble con destinacion principalmente de oficinas, con comercio y servicios, ubicado en el Barrio CABECERA en el Municpio de BUCARAMANGA.

Cuenta con un área construida de **41.21 m2**, ubicado en el Piso 13 del EDIFICIO TORRE VITRO.

4.3. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

PISOS: Enchape total de la oficina en la referencia entregada por la empresa. MUROS: En Drywall y acabado en pintura tipo 1. CIELORASOS: Áreas de oficinas abierta: Con cielo raso en drywall. ILUMINACIÓN: cuenta con iluminación. SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO: Cuenta con el sistema de aire acondicionado. PUERTAS: Acceso REDES: Hidráulicas, sanitarias, eléctricas y red de comunicaciones según diseño.

5. IDENTIDAD PREDIAL

En las oficinas de Catastro y de Registro de Instrumentos Públicos el inmueble se identifica así: **Carrera 33 No. 42 - 17 Edificio Torre Vitro**. MUNICIPIO BUCARAMANGA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER. Matricula inmobiliaria número **300-462211.**

6. LINDEROS

LOCAL 1311. CON IGUALES AREAS DE PRIVADAS Y CONSTRUIDAS: CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA EP. 2935 del 2022 - RPH Torre Vitro.

7. CUADRO DE ÁREAS

DETALLE	AREA
AREA PRIVADA LOCAL	37.65 m2
AREA CONSTRUIDA LOCAL	41.21 m2

8. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con alcantarillado y sus respectivas conexiones domiciliarias, redes matrices de acueducto, energía eléctrica, y telefónico, Vías pavimentadas, andenes y alumbrado público.

El predio cuenta con el servicio de luz.

8.1. TRANSPORTE

La movilización en el sector está conformada por buses de servicio público, taxis de transporte público, cuya frecuencia varía en razón a que estas rutas de transporte comunican el sector donde se encuentra ubicado el inmueble con toda el Área Metropolitana de Bucaramanga.

9. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

De acuerdo con la visita realizada al sector, en el mismo no se observa algún problema de impacto ambiental y ni de condiciones de salubridad.
El impacto ambiental por emisión de gases y ruido del transporte y vehículos es el estándar para este tipo de zonas.

10. SEGURIDAD

En el sector no se observó ningún problema que altere el orden público.

11. HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

El desarrollo y uso del sector no induce a presentar hipótesis inusuales.

12. ESTRATO

Sector Estrato COMERCIAL. Zona Geoeconómica Igac.

13 REGLAMENTACIÓN

LOCAL 1311. CON IGUALES AREAS DE PRIVADAS Y CONSTRUIDAS: CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA EP. 2935 del 2022 - RPH Torre Vitro.

14. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la elaboración del avalúo se tuvo en cuenta la siguiente información:

- Copia de la escritura pública.
- Copia del Certificado de Tradición matricula inmobiliaria.
- Visita al predio.
- Secuencia fotográfica de diferentes aspectos del predio avaluado.

14.1 SERVICIO INCLUIDO EN LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN:

- Dispositivo de seguridad 24 horas del día y Circuito Cerrado de televisión con monitoreo personal 24 horas.
- Aseo en zonas comunes, incluido el parqueadero.
- Mantenimiento general parte exterior de las oficinas.
- Servicio de planta eléctrica de suplencia total y combustible de las mismas.
- Parqueadero vigilado.

15. CONSIDERACIONES

No obstante, la información tenida en cuenta en los numerales anteriores el perito ha considerado para la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones valuatorias:

a. Ubicación y zona de influencia del predio.
b. Vías de acceso y comunicación completamente pavimentados y en buen estado.
c. Áreas, frente y fondo, así como forma de los lotes que componen el inmueble, presentan frente y fondos proporcionados y son lotes tipo en el sector.
d. La topografía del lote es plana.

e. La calidad de servicios públicos con que cuenta el sector y los predios respectivamente.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

16. METODOLOGÍA AVALUATORIA

Se utiliza la metodología valuatoria establecida por el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, las metodologías allí establecidas permiten valorar los terrenos y las construcciones levantadas en ellos.

16.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL PREDIO

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.

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se sugiere verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes, aspecto que debe coincidir con lo aprobado por la Secretaria de Planeación.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacía donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Artículo 9º.- Consulta a expertos avaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatarse que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.
El perito avaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Parágrafo. - En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

Para la valoración del predio motivo del presente informe valuatorio se han utilizado las metodologías establecidas en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC por el cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1.997.

16.1.1 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.

Resultado de la proyección de valores a octubre de 2026:

OFICINA	**1311**
Área	**41,21 m²**

a. Valor del Terreno

1	Muestra 1	**8.751.191**
2	Muestra 2	**8.950.082**
3	Muestra 3	**8.525.291**
	Promedio Aritmético	**8.742.188**
	Desviación Estándar	**212.539**
	Coeficiente de Var.	**2,43%**
	Mediana	**8.751.191**

VALOR DEL M2 DE TIERRA: $ 8.742.188

17. DETERMINACIÓN DEL VALOR

Hechas las anteriores consideraciones el valor comercial del inmueble es el siguiente:

b. Determinación del Valor

Descripción	und	Area	Vr Unitario	Vr Parcial
Lote Ponderado	m2	9,1 m2	8.742.188	79.258.426
Costo Construcción	m2	41,2 m2	12.195.147	502.562.005
				-
VALOR TOTAL				581.820.431

EL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE ES DE: ($ 581.820.431).

NOTA IMPORTANTE: Se deja constancia que el presente avalúo es simplemente una aproximación y que tiene vigencia de un año contado a partir de la fecha de su realización.

Cordialmente,



ING. OSCAR MAURICIO TAPIAS URIBE
Matrícula Profesional No. 68202087520 STD

REGISTRO FOTOGRAFICO

FACHADA EDIFICIO



