



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Bucaramanga, 17 de febrero de 2010

Doctora  
ALBA ROCÍO VARGAS MEDINA  
Subgerente Administrativo  
LOTERÍA SANTANDER  
Bucaramanga


FEB 19 2010

Cordial saludo doctora Alba Rodó:

De acuerdo al Contrato GG-006-47-011 de fecha 27 de enero de 2010, asentamente estamos enviando el Avalúo Corporativo Comercial N° 009-10 del Lote 198, ubicado en el Sector de la Ciudadela Real de Minas, Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander.

Estamos a su disposición para suministrarle la información adicional que estime conveniente.

Cordialmente,

  
JULIO CÉSAR ARDILA  
Director Ejecutivo

Los felicitamos.

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
www.lonjadesantander.com  
Bucaramanga - Colombia





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## DATOS GENERALES DEL AVALÚO CORPORATIVO Nº 009-10

|                        |  |
|------------------------|--|
| CLASE DE AVALÚO        | CORPORATIVO COMERCIAL  |
| SOLICITANTE            | DRA. ALBA ROCÍO VARGAS MEDINA<br>SUBGERENTE ADMINISTRATIVA<br>LOTERÍA SANTANDER                        |
| DIRECCIÓN DEL INMUEBLE | LOTE Nº 19B<br>SECTOR CIUDADELA REAL DE MINAS<br>MUNICIPIO DE BUCARAMANGA<br>DEPARTAMENTO DE SANTANDER |
| TIPO DE INMUEBLE       | LOTE DE TERRENO  |
| PROPIETARIO            | BENEFICIENCIA DE SANTANDER   |
| VALUADOR DESIGNADO     | ARQ. GERMÁN ANTONIO SANDOVAL NÓCUA   |
| FECHA DE VISITA        | 8 DE FEBRERO DE 2010   |

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
www.lonjadesantander.com  
Bucaramanga - Colombia





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo a la solicitud el presente informe se refiere al Avalúo Corporativo Comercial de un predio urbano en la Ciudad de Bucaramanga.

### 1.2. DEFINICIÓN

**AVALÚO CORPORATIVO:** Es aquel que elabora la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, como Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación del Comité Técnico de Revisión y siguiendo los procedimientos establecidos en el reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes inmuebles, muebles e intangibles.

**AVALÚO COMERCIAL:** Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir **DE CONTADO** respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

## 2. LIMITACIONES DEL AVALÚO

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

1. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del evaluador.
2. De acuerdo con el conocimiento, la opinión del evaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
3. El presente informe es propiedad intelectual de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en el, sin la aprobación escrita de la Lonja.
4. Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, los evaluadores que en el intervinieron, y para el (los) usuario(s) a quien(es) se dirige y que la Lonja de Propiedad Raíz de Santander ni los evaluadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
www.lonjadesantander.com  
Bucaramanga - Colombia





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

5. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
6. El evaluador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.
7. La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.
8. La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del evaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los evaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está evaluando.

## 3. MEMORIA DESCRIPTIVA

El inmueble objeto del presente avalúo corresponde a un Lote de terreno medianero urbano, de forma regular y sin muros de cerramiento en su perímetro, localizado en el costado nor occidental de la vía de acceso al predio, ubicado en la parte sur - occidental del casco urbano de la Meseta de Bucaramanga y en zona netamente Residencial y predio con acceso vehicular por la avenida Los Bucaros y acceso peatonal por la vía antigua al barrio Mutis pasado por el barrio Balconcitos, en el sector de Ciudadela Real de Minas, Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander.

### 3.1. NOMENCLATURA

De acuerdo al certificado de Tradición N° 300-150058 el predio se identifica con la siguiente nomenclatura:

Lote N° 198, Barrio Ciudadela Real de Minas, Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander.

### 3.2. PROPIETARIO

De acuerdo al Certificado de Tradición N° 300-150058 el inmueble es propiedad de la BENEFICIENCIA DE SANTANDER, por compraventa a la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BUCARAMANGA CIUADELA REAL DE MINAS LIMITADA; según consta en la Escritura Pública N° 1622 de fecha 23 de septiembre de 1.987, de la Notaría Sexta de Bucaramanga.

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
www.lonjadesantander.com  
Bucaramanga - Colombia





# Lonja de Propiedad Raíz de Santander

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## 3.3. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACIÓN ACTUAL

El inmueble es un Lote de terreno medianero urbano, de forma regular y sin muros de cerramiento en su perímetro. Este inmueble en la actualidad está ocupado por una cancha de fútbol.

## 4. EL SECTOR

El Barrio Ciudadela Real de Minas se encuentra en la parte sur occidental del casco urbano de la Meseta de Bucaramanga, con acceso al sector por la Calle 61, la Avenida de los Samanes y la vía antigua al barrio Mutis pasado por el barrio balconitos en el sector de Ciudadela Real de Minas, vías que lo delimitan y bordean; Se encuentra Clasificado como RESIDENCIAL TIPO 2, con Tratamiento ACTUALIZACIÓN TIPO 1, muy cerca se encuentran los conjuntos residenciales Vista del Parque, Samanes VI, Conjunto Residencial de la Contraloría, Los Laureles y además funcionan varios Colegios y facultades de enseñanza intermedia. En un principio fueron terrenos del Antiguo Aeropuerto de Bucaramanga GÓMEZ NIÑO y en sus alrededores conformado en su mayoría por casas unifamiliares de una planta y dos plantas con grandes extensiones, pero la decisión de trasladar el Aeropuerto dio como resultado el desarrollo de grandes cantidades de conjuntos residenciales construidos en su mayoría de cinco pisos hasta doce pisos de altura, la zona ha presentado una positiva reactivación con el pasar de los años, que ha incidido en una valorización por los desarrollos arquitectónicos que han permitido una vivienda más cerca del centro de Bucaramanga.

Se destacan dentro de las obras en el sector, el centro Comercial Acrópolis, el Parque de Las Cigarras y la futura Construcción de la continuación de la Carrera Novena (9) el cual mejora la movilidad vehicular en el sector. Obras que le dan un desarrollo y valorización al sector.

En términos generales las condiciones de ordenamiento y saneamiento urbano del sector son buenas.

## 4.1. VÍAS DE ACCESO AL SECTOR

**Del Predio:** Las vías de acceso al predio son la Calle 17 en sentido Occidente - Oriente y la Carrera 12 en sentido Norte - Sur.

**Del Sector:** Al sector se accede por la vía principal Calle 17 en sentido Occidente - Oriente y la Carrera 97 en ambos sentido Sur - Norte y Norte - Sur, que son vías

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
www.lonjadesantander.com  
Bucaramanga - Colombia





# Lonja de Propiedad Raíz de Santander

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

de pocas especificaciones técnicas de calzada, en dos sentidos a un solo carril y sardineles en concreto y servicio de alumbrado público. El estado de conservación y mantenimiento es aceptable en términos generales, son además vías de poco tráfico.

## 4.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y URBANIZACIONES ADYACENTES

### 4.2.1. VÍAS DELIMITANTES:

**Por el Norte:** Con la vía antigua de acceso al Barrio Mutis, con el conjunto Torres de la Contraloría al medio. **Por el Sur:** Con vía en proyección. **Por el Oriente:** Con la Avenida Los Búcaros. **Por el Occidente:** Con la vía antigua de acceso al Barrio Mutis pasando por el Barrio Balconcitos.

### 4.2.2. URBANIZACIONES ADYACENTES:

**Por el Norte:** Con el Conjunto Torres de la Contraloría y escarpa. **Por el Occidente:** Con el Barrio Balconcitos. **Por el Sur:** Con el Conjunto Residencial Los Laureles. **Por el Oriente:** Con el Conjunto Residencial Vista del Parque.

## 4.3. ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR

La zona y especialmente el entorno del predio objeto del avalúo, tiene como actividad predominante la Residencial y en sus eje viales importantes predomina el dotacional, la mayor parte de las actividades que se desarrollan en el sector son residenciales, edificaciones de cinco hasta doce pisos y más, además de edificaciones de dos pisos en viviendas unifamiliares en conjuntos cerrados.

## 4.4. TIPOS DE EDIFICACIÓN

Son pocos los terrenos que se encuentran sin construcciones y las edificaciones existentes son casas de dos pisos y torres que van de cinco a doce y más pisos todas estas en conjunto residencial cerrado en su gran mayoría, se crea un comercio puntual en los primeros pisos de los conjuntos en donde funcionan apartamentos residenciales llegando al máximo la densidad permitida.

Pero el desarrollo urbanístico que ha tenido este sector ha sido de grandes proporciones hasta el punto de encontrarse saturada la zona creando caos e impacto en la malla vial existente en la zona.

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
www.lonjadesantander.com  
Bucaramanga - Colombia





## 5. EL PREDIO

### 5.1. EL LOTE

Corresponde a un Lote de terreno medianero urbano, de forma regular y sin muros de cerramiento en su perímetro, cuenta con una cancha de fútbol, localizado en el costado nor occidental de la vía de acceso al predio, ubicado en la parte sur - occidental del casco urbano de la Meseta de Bucaramanga. Se encuentra legalmente identificado en planos y en terreno, no presenta problemas urbanísticos, de linderos ni de suelos. Para su desarrollo se tendrá en cuenta la Reglamentación del POT del Municipio de Bucaramanga.

## 6. IDENTIDAD PREDIAL

De acuerdo al Certificado de Tradición N° 300-150058, el predio se identifica así:

Lote N° 198, Barrio Ciudadela Real de Minas, Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander.

Predio N° 01-05-0624-0023-000

Matrícula Inmobiliaria N° 300 - 150058

## 7. ÁREAS

De acuerdo con la Escritura suministrada, el cuadro de áreas es el siguiente:

| CUADRO AREAS |                         |
|--------------|-------------------------|
| DESCRIPCIÓN  | DATOS                   |
| Lote         | 1,799,72 m <sup>2</sup> |

**Nota 1:** Dado que el área fue tomada de una escritura de 1987 que a su vez se basa en documentos de esa fecha, se sugiere realizar levantamiento topográfico del lote y hacer las respectivas correcciones de áreas de manera más precisa.

**Nota 2:** En caso de existir diferencias en las áreas; éstas deberán corregirse de acuerdo al valor unitario estimado en el presente informe.

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
www.lonjadesantander.com  
Bucaramanga - Colombia







# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Nota: Se no nos responsabilizamos por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en los documentos legales suministrados por el solicitante.

## 8. LINDEROS

De acuerdo con la Carta Catastral de fecha de 7 de octubre de 2009 y la Escritura Pública N° 1622 de compraventa, de fecha 23 de septiembre de 1987, de la Notaría Sexta de Bucaramanga, los linderos del predio son los siguientes:

**Por el Norte:** Del punto P -74 al P -75 con un rumbo N 80° 48' 03" W, en una distancia de 30,87 metros, alinderado con zona verde comunal que lo separa del predio de la Contraloría. **Por el Sur:** Del punto P -76 al P -77 con un rumbo N 80° 48' 03" E, en una distancia de 30.87 metros, alinderando con el lote N° 19F, destinado para la construcción del Parque Los Búcaros. **Por el Oriente:** Del punto P -77 al P -74 con un rumbo N 09° 11' 57" E, en una distancia de 58.30 metros, alinderando con el lote N° 19A, Transferido por la EDUB a La Fundación Cardiovascular del Oriente Colombiano. **Por el Occidente:** Del punto P -75 al P -76 con un rumbo S 09° 11' 57" W, en una distancia de 58.30 metros, alinderando con el lote N° 19F, destinado para la construcción del Parque Los Búcaros.

## 9. SERVICIOS

El sector cuenta con servicio de alcantarillado matriz con sus respectivas redes matrices de acueducto, energía eléctrica y gas natural. La malla vial se encuentra toda pavimentada con andenes y sardineles en concreto y servicio de alumbrado público.

El predio cuenta con disponibilidad de todos los servicios públicos básicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas natural domiciliario y red telefónica.

## 10. REGLAMENTACIÓN

El Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga POT, según el decreto 089 de Junio 9 de 2004 que compila los acuerdos N° 034 de septiembre 25 de 2000, N° 018 de 2002 y N° 046 de 2003 además el Decreto N° 078 de fecha 11 de junio de 2008 que conforman el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
www.lonjadesantander.com  
Bucaramanga - Colombia







# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Bucaramanga. En el Plano de Tratamientos se encuentra definido como: **ACTUALIZACIÓN TIPO 1 y con uso RESIDENCIAL TIPO 2.**

**Artículo 259°. Del Tratamiento de Actualización Tipo 1.** Es aquel orientado a los sectores con predios o lotas edificables no edificados o inmuebles susceptibles de ser demolidos para su reedificación o para su adecuación, situados en las zonas urbanas desarrolladas en los cuales se adopten normas que difieran con las normas originales del sector.

**Parágrafo 1.** Este tipo de actualización es aplicable a conjuntos que bajo el régimen de copropiedad permiten la modificación de predios individuales o colectivos sin afectar la densidad habitacional e índices de ocupación existentes

**Artículo 232°. De las Áreas de Actividad Residencial.** Las áreas de actividad residencial son aquellas previstas para uso predominante en vivienda o como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas. A su interior posee usos principales y usos complementarios como se observa en el siguiente cuadro:

| Tipo de Área | Usos Principales   | Usos Complementarios   |
|--------------|--|--|
| AV – Tipo 2  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vivienda tradicional</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Comercio local</li><li>▪ Equipamiento comunitario local</li><li>▪ Oficinas grupo 1</li></ul> |

**Parágrafo.** Todos los usos que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios en el cuadro del presente artículo, se consideran prohibidos.

## 1.1. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente avalúo, se analizaron previamente los documentos, suministrados por la doctora Alba Rocío Vargas Medina – Subgerente Administrativo – Lotería Santander, de los que se tomó parte de la información contenida en el presente informe; por lo tanto, se considera que las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales, además se tuvo en cuenta la siguiente información:

- ✓ Contrato GG-006-47-011 de fecha 27 de enero de 2010 firmado por la doctora Marina Gutiérrez de Piñeres Luna – Gerente General – Lotería de Santander.

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
www.lonjadesantander.com  
Bucaramanga - Colombia





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

- ✓ Escritura Pública N° 1622 con fecha 23 de septiembre de 1.987, de la Notaría Sexta de Bucaramanga.
- ✓ Carta Catastral.
- ✓ Certificado de Tradición y Libertad N° 300-150058 de fecha 5 de febrero de 2010.
- ✓ Fotocopia Recibo de Impuesto Predial.
- ✓ Se efectuó visita al predio el pasado 8 de febrero de 2010 y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.
- ✓ Secuencia fotográfica.
- ✓ Se revisaron en los archivos las últimas transacciones y valoraciones realizadas en el sector para verificar promedio de valores.
- ✓ Se realizó consulta a varios peritos afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz de Santander para conocer sus conceptos de valor sobre el inmueble evaluado.

## 12. CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

1. Ubicación del inmueble en un sector residencial.
2. Vías de acceso y comunicación. Cuenta con la Avenida los Búcaros y la vía antigua al barrio Mutis pasando por el barrio Balconcitos en el sector de Ciudadela Real de Minas como vías principales de acceso al inmueble.
3. Servicio de alumbrado público y en buen estado de conservación y mantenimiento. Las vías perimetrales normales para el tráfico vehicular de la zona.
4. Área, frente y forma del lote. Es un lote que es considerado atípico dentro del loteo de la manzana, sin embargo, tiene frente y fondo bien proporcionado sobre la Calle en proyección que es el acceso vehicular y peatonal al mismo.
5. Uso potencial del terreno definido como residencial tipo 2 y actualización tipo 1, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga.
6. Calidad de servicios públicos del sector y los servicios del inmueble son buenos.

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
www.lonjadesantander.com  
Bucaramanga - Colombia





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

7. Valores del mercado inmobiliario para este tipo de predios analizados y cuantificados con base en la oferta, demanda, valoraciones y transacciones recientes en el sector.
8. El valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.
9. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
10. Certificamos que la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander, sus directivos y los evaluadores que intervinieron en la presente valoración, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
11. Estuvieron en el Comité de Revisión de Avalúos los señores Luis Fernando Calderón Fernández, Guillermo Vargas Caballero, Miguel Rueda Ramírez, el arquitecto Germán Antonio Sandoval Nócuca – Avaluador Designado para la elaboración del presente informe – y el arquitecto Juan Francisco Javier Duarte Bayona – Coordinador del Departamento de Avalúos (E), Peritos con Registro Nacional de Avaluadores vigente, e Inscritos en la Superintendencia de Industria y Comercio, quienes de acuerdo a las características del predio determinaron la siguiente valoración:

## 1.3. METODOLOGÍA AVALUATORIA

Para efectos del presente avalúo se utiliza la metodología valuatoria establecida en el Decreto 1420 de julio 24 de 1998 especialmente en el ITEM 3 del artículo 21. Capítulo IV "DE LOS PARÁMETROS Y CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS" y la Resolución 0620 del 23 de septiembre de 2008.

**Artículo 4º. Método (técnica) residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
www.lonjadesantander.com  
Bucaramanga - Colombia





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

**Parágrafo.-** Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

**Artículo 1.4º.- Método (técnica) residual.** En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:

Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma:

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
[www.lonjadesantander.com](http://www.lonjadesantander.com)  
Bucaramanga - Colombia





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

El análisis que se realizó de acuerdo al predio es el siguiente:

I.O.N. 0,6

I.C.N. 3,0 - 7,0

ÁREA DEL LOTE: 1.799,72 m<sup>2</sup>.

| ÁREAS                                 |            | FACTOR                   | ÁREA           | TOTAL                |
|---------------------------------------|------------|--------------------------|----------------|----------------------|
| Área Bruta                            |            | 1,00                     | 1.799,72       | 1.799,72             |
| Afectaciones :                        |            |                          | 0,00           |                      |
| Reserva Forestal                      |            | 0                        | -              | 1.799,72             |
| Ronda de Río                          |            | 0                        | -              | 1.799,72             |
| Vías                                  |            | 0%                       | -              | 1.799,72             |
| Índice Ocupación                      |            | 60%                      | 1.799,72       | 1.079,83             |
| Cesiones B                            |            | 0%                       | -              | 1.079,83             |
| Índice Constr.                        |            | 5,50                     |                |                      |
| Área neta urbanizable                 |            |                          | 1.079,83       | 1.079,83             |
| Área construcción total               |            |                          |                | 9.898,46             |
| Factor afect. *a.común                |            | 0,40                     |                | 3.959,38             |
| Área neta vendible                    |            |                          |                | 5.939,08             |
| <b>VALORES</b>                        | <b>%</b>   | <b>VR./M<sup>2</sup></b> | <b>VALOR</b>   | <b>VR. NETO</b>      |
| Vr. Ventas                            |            | 1.850.000                | 10.987.290.600 | 10.987.290.600       |
| Costos :                              |            |                          |                |                      |
| Urbanismo                             | 7%         | 427.350                  | 769.110.342    | 10.218.180.258       |
| Directos                              | 49%        | 543.900                  | 5.383.772.394  | 4.834.407.864        |
| Indirectos                            | 14%        | 259.000                  | 1.538.220.684  | 3.296.187.180        |
| Ventas                                | 5%         | 92.500                   | 549.364.530    | 2.746.822.650        |
| Financieros                           | 7%         | 129.500                  | 769.110.342    | 1.977.712.308        |
| Beneficios                            | 7%         | 129.500                  | 769.110.342    | 1.208.601.966        |
| <b>VALOR LOTE</b>                     | <b>11%</b> |                          |                | <b>1.208.601.966</b> |
| <b>VR. RESIDUAL POR M<sup>2</sup></b> |            |                          |                | <b>\$ 671.550</b>    |

Se asume como valor del metro cuadrado para el área de lote en \$671.550.

Carrera 35 No. 46-31  
 Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
 www.lonjadesantander.com  
 Bucaramanga - Colombia







# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## 14. DETERMINACIÓN DEL VALOR

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

| DESCRIPCIÓN         | UND              | DIMENSIÓN | VR. UNITARIO | VR. TOTAL               |
|---------------------|------------------|-----------|--------------|-------------------------|
| Lote                | m <sup>2</sup> . | 1.799,72  | \$ 671.550   | \$ 1.208.601.966        |
| <b>VALOR TOTAL:</b> |                  |           |              | <b>\$ 1.208.601.966</b> |

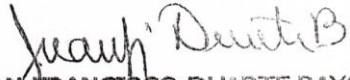
**SON: UN MIL DOSCIENTOS OCHO MILLONES SEISCIENTOS UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS.**

"El Comité Técnico de Revisión está de acuerdo con lo consignado en el presente Avalúo Corporativo, el cual ha sido elaborado bajo coordinación de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, y cumplido el trámite institucional establecido por los Estatutos y Reglamento Interno de Avalúos Corporativos, se le declara incorporado a los archivos de la institución autorizando su entrega al destinatario. Bucaramanga, 17 de febrero de 2009.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de Junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

Cordialmente,

  
**GERMÁN ANTONIO SANDOVAL NÓCUA**  
 Avalúador Designado  
 R.N.A. N° 1677

  
**JUAN FRANCISCO DUARTE BAYONA**  
 Coordinador Dpto. de Avalúos (E)  
 R.N.A N° 1992

14

Carrera 35 No. 46-31  
 Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
 www.lonjadesantander.com  
 Bucaramanga - Colombia



