

INFORME 1122

PANDORA 9302



**AVALUÓ COMERCIAL DE VENTA TOTAL, RENTA DE ÁREAS
PARCIALES Y RENTA TOTAL
CENTRAL COMUNEROS
KR 19 No. 9 – 03
COMUNEROS
BUCARAMANGA
SANTANDER**

AVALÚO COMERCIAL DE VENTA TOTAL, RENTA DE ÁREAS PARCIALES Y RENTA TOTAL

**CENTRAL COMUNEROS
KR 19 No. 9 – 03
COMUNEROS
BUCARAMANGA
SANTANDER**

SOLICITADO POR:

COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. ESP

**BOGOTÁ D.C.
17 de diciembre de 2018**

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA.....	4
2. INFORMACIÓN SOBRE TITULACIÓN.....	5
3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	6
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	14
5. DESCRIPCIÓN PARTICULAR PARA RENTA	16
6. CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO	17
7. METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA.....	19
8. AVALÚO COMERCIAL	22
9. AVALÚO RENTA.....	23
10. ANÁLISIS NORMATIVO.....	24

ANEXOS

- ARCHIVO FOTOGRÁFICO
- PLANO DE LOCALIZACION

1. INFORMACION BASICA

- 1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO** : COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. ESP
- 1.2. PROPÓSITO** : Determinar los factores físicos, económicos y de orden normativo, que permitan establecer el valor comercial de venta total, de renta mensual de la propiedad (Área parcial y área total), cuyas características más adelante se describen.
- 1.3. TIPO DE AVALÚO** : Avalúo comercial de venta total y de renta mensual de áreas parciales y área total, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología valuatoria se refiere, establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC– conforme a la Resolución No. 620 de 2008.
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE** : Se trata de un lote de terreno con una edificación de tres pisos de altura y sótano.
- 1.5. DIRECCIÓN** : KR 19 No. 9 - 03, Barrio Comuneros, Bucaramanga Santander (Geoportal- IGAC).
- 1.6. SECTOR CATASTRAL** : Comuneros
(POT Bucaramanga - Santander).
- 1.7. MUNICIPIO** : Bucaramanga - Santander.
- 1.8. DESTINACIÓN ECONÓMICA** : En la actualidad en el inmueble se encuentra parcialmente ocupado con equipos de telecomunicaciones.
- 1.9. FECHA DE VISITA** : 7 de diciembre de 2018.
- 1.10. FECHA DEL INFORME** : 17 de diciembre de 2018.
- 1.11. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:** Certificado de tradición de la Matricula No. 300-17810 con fecha del 6 de diciembre de 2018.
Copia de Escritura Pública No. 4126 del 26 de noviembre de 1997, Notaría Segunda de Bucaramanga.
Planos Arquitectónicos del Edificio.

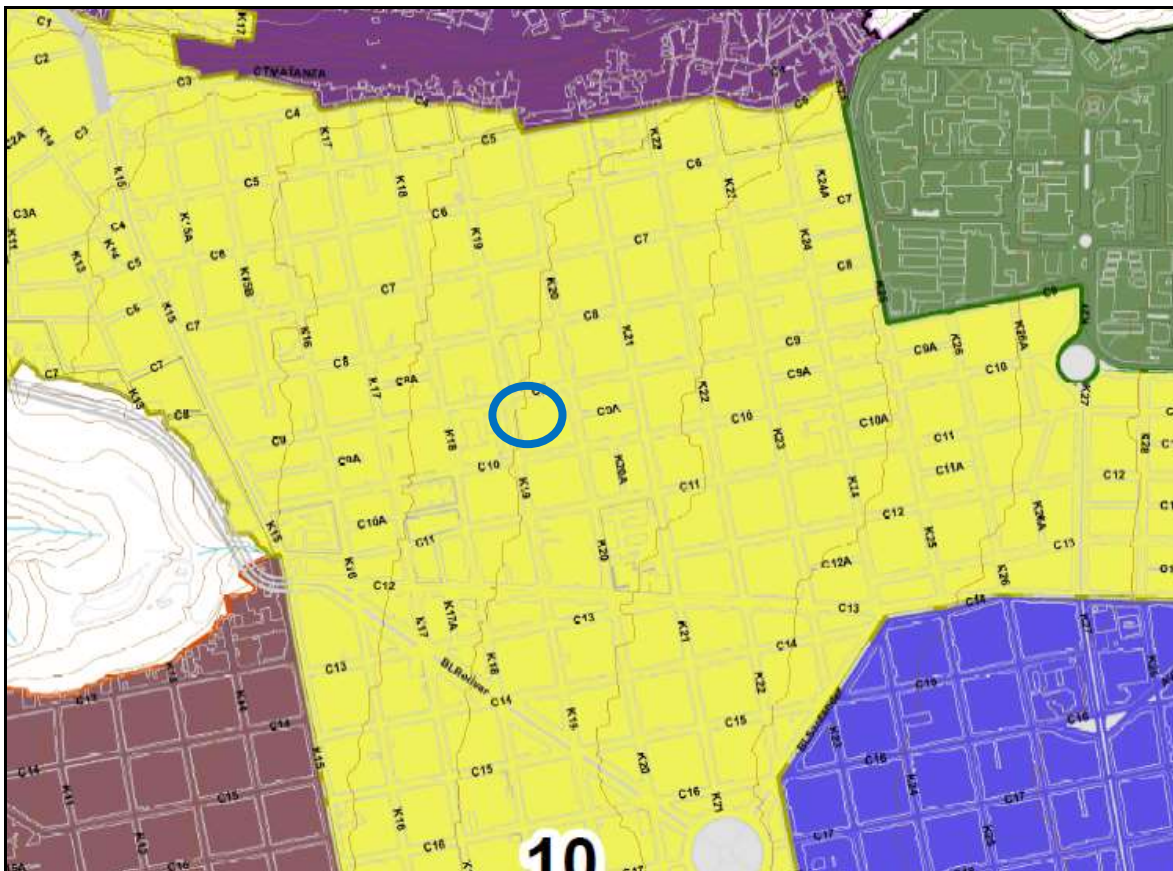
2. INFORMACIÓN SOBRE TITULACIÓN.

- 2.1. PROPIETARIO** : EMPRESA DE TELECOMUNICACIONES DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P. TELEBUCARAMANGA
- 2.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN** : Escritura Pública No. 4126 del 26 de noviembre de 1997, Notaría Segunda de Bucaramanga.
- 2.3. MATRICULA INMOBILIARIA** : 300 - 17810
- 2.4. CEDULA CATASTRAL** : 01-06-0083-0001-000
- 2.5. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL** : El Inmueble NO se encuentra sometido al régimen de Propiedad Horizontal.
- 2.6. OBSERVACIONES JURÍDICAS** : Ninguna en particular.

Nota: La información fue extraída de los documentos suministrados y no constituye un estudio de títulos.

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

El inmueble objeto del presente avalúo se localiza en el barrio Comuneros, en jurisdicción del municipio de Bucaramanga, el cual se ubica en el Sector Normativo 10, de acuerdo con el plano de Sectores Normativos POT de Bucaramanga.



Ubicación predio (círculo azul) en Plano de Sectores Normativos del POT de Bucaramanga.

3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES

En el sector de localización predomina el uso residencial con presencia importante de comercio y servicios sobre las vías principales, en los primeros pisos se encuentran establecimientos variados sobre las vías principales, en general la presencia de comercio de bienes y servicios, estaciones de servicio, y también de usos institucionales, como la Universidad Santo Tomás. Estas actividades se desarrollan en diversas edificaciones, la mayoría de tipología arquitectónica tradicional dependiendo del uso con el cual fueron construidas.

3.2. TIPOS DE EDIFICACION

En el sector se observan edificaciones de tipología arquitectónica tradicional, los cuales presentan alturas de uno a tres pisos en promedio para los inmuebles unifamiliares y hasta 16 pisos en edificaciones multifamiliares. Se destacan en el entorno inmediato la Universidad Santo Tomás, la Iglesia de Cristo Rey, el Parque de Cristo Rey, entre otros.

3.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Por tratarse de un inmueble con destino diferente al de vivienda, no es susceptible de estratificación socioeconómica.

3.4. VÍAS DE ACCESO

Dentro del grupo de vías para acceder al sector, se cuenta con la Carrera 15, la Calle 9 y la Calle 11; todas pavimentadas, por las cuales se puede llegar al inmueble objeto de avalúo, el cual tiene frente sobre la Carrera 19, esta vía se encuentra pavimentadas y en buen estado de conservación y mantenimiento.

3.5. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

El sector posee la infraestructura urbanística y de servicios necesaria para la destinación económica que en la actualidad se desarrolla. Dispone de servicios instalados de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, como también dispone de un adecuado amoblamiento urbano conformado por elementos básicos como calzadas vehiculares pavimentadas, andenes y áreas de tránsito peatonal, sardineles y alumbrado público.

El servicio de transporte público para el sector es oportuno y permanente, ya que, sobre las diferentes vías de acceso, transitan diferentes rutas tradicionales de buses, busetas, colectivos y taxis, proporcionando un fácil desplazamiento a los diversos puntos de la ciudad.

3.6. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Por tratarse de un sector en consolidado, se observa una actividad edificatoria baja.

3.7. REGLAMENTACION URBANISTICA VIGENTE

Acorde con lo establecido en el Acuerdo No. 014 del 30 de mayo de 2012 “Por el cual se aprueba y adopta el plan de desarrollo económico, social y de obras públicas 2012 – 2015, “BUCARAMANGA CAPITALSOSTENIBLE” La normativa urbanística para los predios objeto de avalúo es la siguiente:

Uso del suelo: Urbano

Tratamiento Urbanístico: Consolidación. (Plano U6)

Área de Actividad: Comercio y Servicios. (Plano U5)

Sub-Sector Área de Actividad: C - 2

Sector Normativo: Sector No. 10.San Francisco. (Plano U8)

Sector Edificabilidad: 1

Sub -Sector Edificabilidad: 1 - D

Fichas Reglamentarias 10:

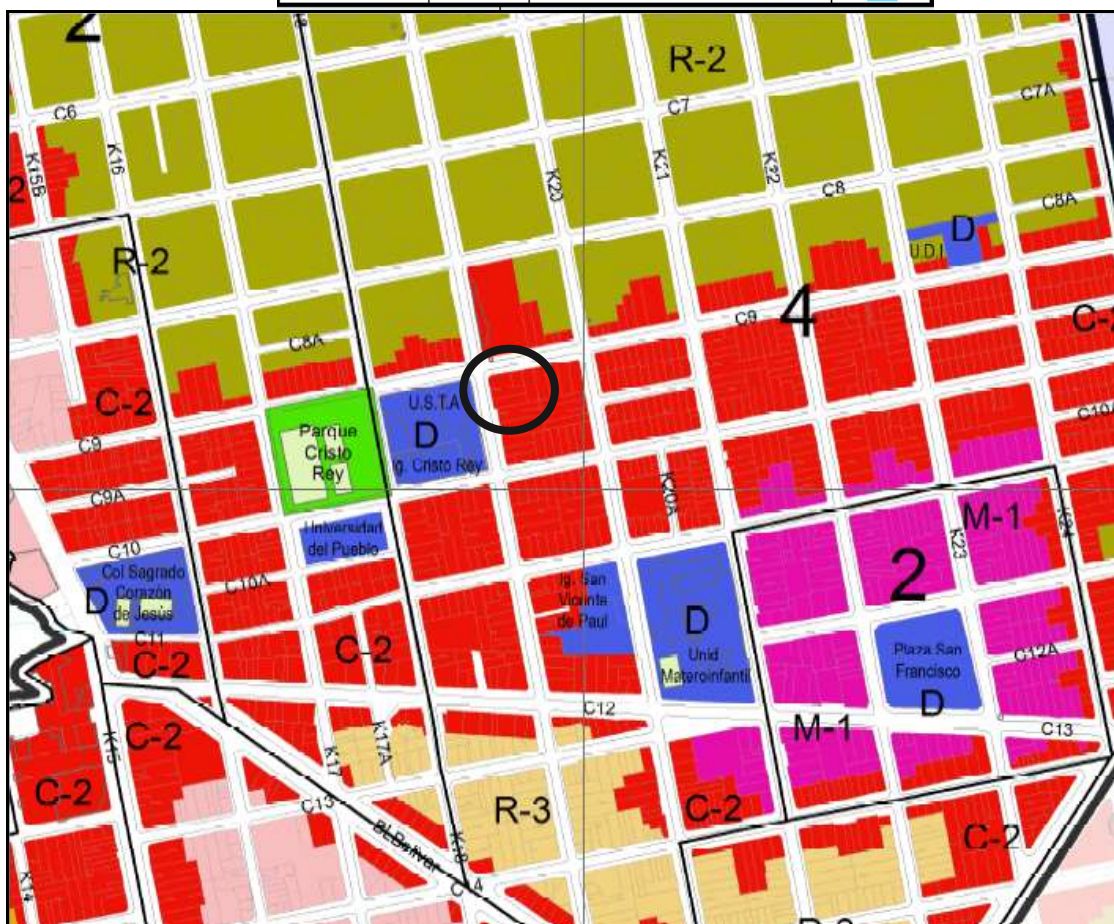
Áreas de actividad: ficha reglamentaria No. 2 / 5.

Edificabilidad: ficha reglamentaria No. 3 / 5.

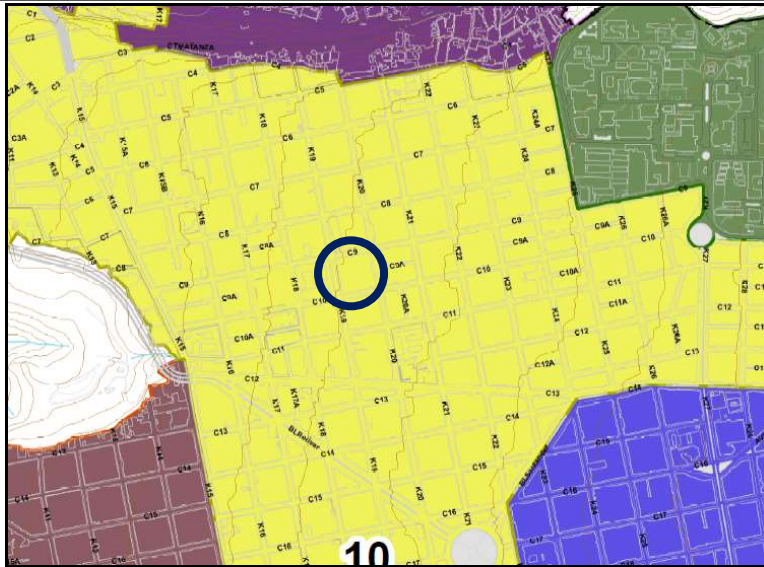


Ubicación predio en Tratamiento Urbanístico "CONSOLIDACIÓN". Plancha U6 del Plan de Desarrollo de Bucaramanga 2012 – 2015. Adoptado por el Acuerdo No. 014 del 30 de mayo de 2012.

TRATAMIENTO URBANISTICO			
DESARROLLO	TD	Desarrollo	
CONSOLIDACION	TC-1	Consolidación urbana	
	TC-2	Consolidación con generación de espacio público	
	TC-3	Consolidación con densificación moderada	
	TC-E	Consolidación de sectores urbanos especiales	
RENOVACION	TR-1	Redesarrollo	
	TR-2	Re densificación	
MEJORAMIENTO INTEGRAL	TMI-1	Complementario.	
	TMI-2	Reordenamiento	
CONSERVACION	TCo	Conservación	



Ubicación predio en Área de Actividad “COMERCIO Y SERVICIOS”. Plancha 2/5 Zona 10 del Plan de Desarrollo de Bucaramanga 2012 – 2015. Adoptado por el Acuerdo No. 014 del 30 de mayo de 2012


[illegible]

Ubicación predio en Sector Normativo “10. SAN FRANCISCO”. Plancha U8 del Plan de Desarrollo de Bucaramanga 2012 – 2015. Adoptado por el Acuerdo No. 014 del 30 de mayo de 2012



Ubicación predio Edificabilidad. Plancha 3 / 5 Zona 10 del Plan de Desarrollo de Bucaramanga 2012 – 2015. Adoptado por el Acuerdo No. 014 del 30 de mayo de 2012.

SECTOR	TRATAMIENTO	
1	Renovación	TR-1 Redesarrollo
2		TR-2 Redensificación
3	Consolidación	TC-1 Urbana
4		TC-3 Con densificación
5		TC-E Sectores urbanos especiales
6		TC-2 Con recuperación y rehabilitación de espacio público
7	Mejoramiento Integral	TMI-1 Complementario
8		TMI-2 Reordenamiento

	Límite Zona Normativa	1	Identificador Sector Normativo
	Límite Sector Normativo	4-8	Identificador Subsector Edificabilidad
	Subsector Normativo		

EDIFICABILIDAD ZONA NORMATIVA 10			
SECTOR	SECTOR 4		
SUBSECTOR	4-A		
FRENTES	Frente < 10 m	Frente > 10 m	Proyecto Mz o Frente de Mz.
ÍNDICE OCUPACIÓN MAX.	0.70	0.60	0.40
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN MAX.	2.10	3.60	5.00
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (M.Piso)	3	6	LIBRE
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua		Aislada
NOTAS	NOTA 05 Y 04		

NOTAS PARTICULARES:

- Los sectores con **Renovación tipo 1**, Se desarrollarán a través de plan parcial o proyecto urbanístico general, los índices de ocupación máximos se plantearán sobre área útil por manzana y los índices de construcción máxima se plantearán sobre área útil del plan parcial o proyecto urbanístico general. Todos los proyectos que se desarrollen en predios con este tratamiento deben cumplir con una Cesión Urbanística Obligatoria del 25%, calculada sobre el Área Neta Urbanizable (ANU) para los usos residencial, comercial y de servicios; y para el uso dotacional deben cumplir con una Cesión Urbanística Obligatoria del 18% calculada sobre Área Neta Urbanizable (ANU). Para ver más información remitirse al Subtítulo 4 "Tratamientos urbanísticos", Capítulo 3 "Tratamiento de Renovación", Subcapítulo 1 " Normas para sectores con tratamiento de Renovación en la modalidad de Redesarrollo" del presente Acuerdo.
- En los sectores con **Renovación tipo 2**, al desarrollo de proyecto de manzana o de frente de manzana le corresponde una Cesión Urbanística Obligatoria del 15% del Área Útil destinada a Espacio Público. Para ver más información remitirse al Subtítulo 4 "Tratamientos urbanísticos", Capítulo 3 "Tratamiento de Renovación", Subcapítulo 2 " Normas para sectores con tratamiento de Renovación en la modalidad de Redensificación" del presente Acuerdo.
- En los sectores con **tratamiento de Consolidación de sector urbano especial**, los predios con uso diferente a vivienda podrán ocupar el aislamiento posterior en primer y segundo piso, aplicando los aislamientos exigidos según la tipología edificatoria a partir del tercer piso.
- En este subsector, se propone el desarrollo de los centros de manzana como área para estacionamiento y servicio a los vehículos a través de la implementación de proyectos por gestión asociada según los parámetros establecidos en la Operación Urbana Estratégica 3 "Par Vial UIS - San Francisco". Para el desarrollo de estos centros de manzana se exige un retroceso de 5.0 m adicionales al aislamiento posterior normativo según la altura de la edificación, el cual igualmente debe quedar libre de construcciones. Esta área puede ser objeto de transferencia de derechos de edificabilidad según lo establece el parágrafo del artículo 519 del Plan de Ordenamiento. Hasta tanto no se implemente total o parcialmente la operación estratégica propuesta para los subsectores, los cupos de parqueo asociados al uso, cargue y descargue y todo servicio a los vehículos deben desarrollarse al interior del predio, a través de un acceso vehicular de ancho máximo 5.0 m controlado con bolardos a lado y lado, del mismo garantizando la no ocupación de los andenes y/o el espacio público circundante.
- Los predios con **Tratamiento de Mejoramiento Integral en la modalidad Complementaria**, la edificabilidad está sujeta al cumplimiento de las normas urbanísticas, de sismoresistencia, normas arquitectónicas, y etapa de desarrollo constructivo para el reconocimiento y la expedición de licencias de construcción, a las condiciones de restricción establecidas en la ficha técnica correspondiente a cada sector de acuerdo al Plano "Zonas con restricciones de ocupación" del presente Plan de Ordenamiento Territorial; y a los estudios que delimiten zonas específicas de amenaza y riesgo. Para mayor información remitirse al Subtítulo 4 "Tratamientos urbanísticos", Capítulo 4 "Tratamiento de Mejoramiento Integral", Subcapítulo 1 " Normas para sectores con tratamiento de Mejoramiento Integral en la modalidad complementaria" del presente Acuerdo.
- Los sectores con **Tratamiento de Mejoramiento Integral en la modalidad de reordenamiento**, la edificabilidad básica A, y básica B, serán aplicables y precisados en la delimitación de zonas de ocupación y construcción en el proceso de legalización o regularización urbanística según el caso. Para poder realizar la legalización del sector, estos predios deben cumplir con los estudios y las restricciones establecidas en la ficha técnica correspondiente a cada sector de acuerdo al Plano "Zonas con restricciones de ocupación" del presente Plan de Ordenamiento Territorial; y dentro del proceso de legalización se deben prever áreas de cesión urbanística obligatoria correspondientes a un 15% del área neta urbanizable, para mayor información remitirse al Subtítulo 4 "Tratamientos urbanísticos", Capítulo 4 "Tratamiento de Mejoramiento Integral", Subcapítulo 1 " Normas para sectores con tratamiento de Mejoramiento Integral en la modalidad de Reordenamiento" del presente Acuerdo.

NOTAS GENERALES APLICABLES A TODOS LOS PREDIOS:

- A. Para mayor precisión sobre las normas aplicables a cada predio debe consultarse en su integralidad el articulado del Plan de ordenamiento Territorial con énfasis en las normas sobre tratamientos urbanísticos, las normas urbanísticas comunes a todos los tratamientos y restricciones de ocupación por amenaza y/o riesgo.
- B. Los índices aquí planteados son generales, por lo tanto su aplicación está sujeta al cumplimiento de las demás condiciones y normas aplicables contenidas en el presente Acuerdo.
- C. En sectores de tipología aislada donde se permite tipología continua para construcciones de hasta 3 pisos, cuando el frente de los predios sea mayor o igual a 15 metros, las edificaciones de hasta 3 pisos de altura deben cumplir con los aislamientos laterales desde el primer piso.
- D. En los predios donde se apliquen el empate estricto, el índice de ocupación podrá ser mayor al determinado para el subsector y frente de predio, sin superar en ningún caso el índice de ocupación de 0,70.
- E. En todos los sectores y subsectores normativos, la aplicación de los índices establecidos para proyecto de manzana o frente de manzana esta sujeta a la aprobación y construcción de un proyecto urbanístico general donde el frente debe ser igual al costado completo de manzana y el fondo mínimo sea de 25 mts; si el fondo de los predios es menor a 25 m, se deberá desarrollar la manzana completa o el área equivalente a media manzana.
 Cuando se desarrolle un proyecto de manzana con usos mixtos entre comercio, servicios y/o vivienda; y la tipología planteada sea aislada con plataforma se permitirá una ocupación máxima de 0,70 para los tres primeros niveles y desde este nivel en adelante la ocupación de la torre o las torres no podrá sobrepasar la ocupación de 0,4.
- F. Todos los predios deben cumplir con las condiciones de manejo, estudios técnicos específicos y limitantes a la ocupación establecidas en las fichas técnicas de la zonificación con restricción de ocupación y el Plano correspondiente. Para este sector normativo se deben revisar las fichas: Zona 11 y Zona 12 de acuerdo con la localización de cada predio.
- G. Los equipamientos con condición de permanencia tienen asignado el tratamiento de Consolidación urbana o TC-1.

AISLAMIENTOS: TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL PARA VIS Y VIP		
NUMERO DE PISOS	LADO MIN (m)	AREA MIN (m ²)
De 1 a 2 pisos	2,00	6,00
3 pisos	3,00	9,00
Nota: Para predios con uso residencial diferente a VIS y VIP, uso comercial y de servicios, Dotacional e Industrial, los aislamientos son los establecidos en los demás tratamientos de acuerdo las tipologías edificatorias.		

TIPOLOGÍAS AISLADA, PAREADA Y AISLADA DESDE EL TERCER PISO O CON PLATAFORMA		
NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS	
	POSTERIOR (m)	LATERAL (m)
De 1 a 2 pisos	3.50	3.00
De 3 pisos	3.50	3.00
De 4 Pisos	4.00	3.00
De 5 a 6 pisos	5.00	3.00
De 7 a 8 pisos	6.00	4.00
De 9 a 10 pisos	7.00	4.00
De 11 a 12 pisos	8.00	5.00
De 13 a más pisos	9.00	6.00

TIPOLOGÍA CONTINUA	
NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTO
	POSTERIOR (m)
De 1 a 3 Pisos	3,50
De 4 Pisos	5,00
De 5 a 6 Pisos	6,00

3.8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

La valorización en este sector de la ciudad se puede considerar moderada y estable en términos de mediano plazo, sin fluctuaciones significativas.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

4.1. INFORMACIÓN GENERAL

Se trata de un lote de terreno con una edificación de tres pisos de altura con sótano, que conforman la Central Comuneros de la ciudad de Bucaramanga. Con una cabida superficial aproximada de 260,00m², de acuerdo con el certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria 300 – 17810 de fecha 6 de diciembre de 2018, área que será objeto de liquidación en el presente informe.

4.2. DIRECCIÓN

KR 19 # 9 - 03, Barrio Comuneros, Bucaramanga – Santander, según información consultada en el Geoportal- IGAC.

4.3. ÁREA CONSTRUIDA

El área se define de acuerdo con la consulta de la información catastral del Geoportal IGAC y con verificación de medidas realizadas durante la visita de inspección, por lo cual debe considerarse como aproximada.

DESCRIPCIÓN	AREA (m ²)
SÓTANO	255.06
EDIFICIO	735.29

4.4. FORMA GEOMÉTRICA

Lote de forma geométrica regular.

4.5. TOPOGRAFÍA

Topografía plana.

4.6. FRENTE - FONDO

Su frente por la Carrera 19 es de 13.00m y su fondo es de 20.00m, de acuerdo con la información del Plano Topográfico suministrado.

4.7. RELACION FRENTE - FONDO

La relación es de aproximadamente 1 a 1.54 aproximadamente.

4.8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Se trata de un lote de terreno con una edificación descrita así:

No. PISO	DEPENDENCIAS
SÓTANO	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA Y UN BANCO DE BATERÍAS.
PISO 1	RECEPCIÓN CON BAÑO, CUARTO DE DISTRIBUIDORES, CUARTO ÚTIL, ZONA DE

	CAFETERÍA, BATERÍA DE BAÑOS, ÁREA DE LABORES, COCINA, BAÑO MIXTO.
PISO 2	HALL CON BALCÓN, BAÑOS Y UN ÁREA DE OFICINAS.
PISO 3	CAFETERÍA CON COCINETA Y UN SALÓN, ÁREA DE LABORES, BAÑO SOCIAL, 2 OFICINAS.

4.9. EDAD

La edad de la edificación se estima en 21 años, según Certificado de Tradición y Libertad de los documentos suministrados.

4.10. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN

- Sistema Constructivo : Tradicional en concreto reforzado.
- Fachada : Graniplast.
- Cubierta : Placa de concreto impermeabilizada.
- Entrepisos : En placas de concreto aligerada.
- Pisos : Baldosa común de cemento, cerámica, tablón Cúcuta, tableta de gres.
- Muros : Pañete con estuco y vinilo.
- Cielo raso : En general Sonocord sobre perfilera de aluminio y Pañete con Vinilo.
- Baños : Lavamanos y sanitario en línea corriente, con enchape y piso formato 0.20mx0.40m.

4.11. CATEGORÍA DE ACABADOS

Se consideran de calidad normal, acordes con la tipología de construcción y al uso para el que fue hecho.

4.12. ESTADO DE CONSERVACIÓN

La edificación se aprecia en buen estado de conservación y mantenimiento, sin rasgos importantes que representen fallas o deficiencias estructurales. Se debe realizar una actualización de los acabados.

4.13. SERVICIOS PÚBLICOS

La edificación cuenta con la prestación de los servicios públicos domiciliarios de alcantarillado, acueducto y energía eléctrica.

5. DESCRIPCIÓN PARTICULAR PARA RENTA

5.1. ÁREA DE INTERÉS PARA RENTA

Se trata de un área de equipos en sótano y 1er piso.

DESCRIPCIÓN	AREA (m ²)
AREA DE EQUIPOS SÓTANO	54.00
AREA DE EQUIPOS 1ER PISO	89.52

Nota: Las áreas fueron calculadas sobre medidas realizadas durante la inspección al inmueble, por tanto, deben considerarse como aproximadas.

6. CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO

Adicionalmente a las anteriores características del inmueble se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones con el fin de establecer su respectivo justiprecio comercial:

- 6.1** La localización general del inmueble objeto de avalúo, situado en sobre el eje de la Carrera 19, eje vial principal de la ciudad de Bucaramanga, en zona de gran afluencia de personas, debido a que a sus alrededores se encuentra comercio de escala zonal sobre las vías principales.
- 6.2** Las condiciones de acceso al sector de localización, consideradas favorables debido a que dispone de varias vías que forman parte del sistema vial y de transporte de la ciudad, entre las que se destacan la Carrera 15, la Calle 9 y la Calle 11, que conectan con vías arterias de la ciudad de Bucaramanga.
- 6.3** Las normales especificaciones constructivas y arquitectónicas de la edificación, entre las que se tuvieron en cuenta la calidad de los materiales utilizados, la estructura y su edad aproximada de 21 años y su estado de conservación.
- 6.4** Para el avalúo comercial, las condiciones de mercado existentes son de alta oferta de casas por las condiciones propias del sector, sin embargo, es muy escasa para usos institucionales como el destino a equipos de telecomunicaciones.
- 6.5** Las condiciones de mercado existentes, referenciadas a espacios con destinación residencia y comercial, siendo que en el entorno se encuentra comercio zonal, lo cual genera gran confluencia de población flotante.
- 6.6** Los datos consignados en el capítulo 2 del presente informe fueron extractados de los documentos suministrados, son una simple información sobre el inmueble y no constituye un estudio jurídico de los títulos.
- 6.7** El avalúo efectuado presenta el valor comercial del inmueble en sus condiciones actuales y el valor de renta mensual del área específica de interés a la fecha de realización y en él no se prevén condiciones particulares o circunstancias futuras que puedan afectar positiva o negativamente la estabilidad del mercado inmobiliario de la zona.
- 6.8** El resultado obtenido corresponde al valor comercial total y de renta mensual del área parcial en estudio, entendiendo por valor comercial y de renta aquel valor más probable que un oferente y un demandante estarían dispuestos a pagar y recibir en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

- 6.9** El valor de renta mensual adoptado no incluye el costo de la cuota mensual de administración ni el costo de servicios públicos, como tampoco incluye otros valores relacionados con pago del impuesto de IVA.
- 6.10** Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever.
- 6.11** En ningún caso se puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad de este, aprobación o concesión de créditos o recepción de este como garantía.
- 6.12** De conformidad con el numeral 7 del artículo 2º del decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.
- 6.13** Por último, se señala que el valuator no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en las propiedades evaluadas.

NOTA ESPECIAL:

El presente avalúo de renta se da bajo las siguientes premisas:

- El valor global liquidado en el presente avalúo se considera tomando en cuenta todos los usos y las áreas de las dependencias anteriormente descritas y aunque el estudio se realizó de manera individual no se podría liquidar de la misma manera si tuviera que individualizarse dichos valores para cada edificación, por lo cual, en el caso de independizar dichas dependencias debe realizarse un estudio para cada una de ellas, lo cual es diferente del estudio de valor razonable realizado en el presente informe.

7. METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA

Para la determinación del valor comercial de venta de terreno del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23/09/2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el siguiente Método:

Método de Comparación o de Mercado.

Método que busca establecer el valor comercial o de renta de un bien a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y/o comparables con el que es objeto de avalúo. Propiamente se obtuvieron ofertas de casas, ubicadas en el área de influencia, pertenecientes al mismo sector del inmueble objeto de estudio. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: ubicación específica, área, ubicación estratégica, posibilidades de desarrollo y similitud al objeto de avalúo, entre otros aspectos. Para determinar el valor por m² de venta del terreno, se analizó ofertas que se ubican propiamente en el sector Cabecera y que su valor supera los tres millones de pesos por metro cuadrado.

METODOLOGIA PARA VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

COMPARACION DE MERCADO											
Nº	DIRECCIÓN Y TIPO		VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	AREA CONSTR	VR m² CONSTR	VR CONSTR	AREA TERRENO	VR m² TERRENO	FUENTE Y/O TELEFONO	OBSERVACIONES
1	SAN FRANCISCO COM UNEROS	CASA HABITACIONA	\$320,000,000	\$288,000,000	180.00	\$600,000	\$108,000,000	145.00	\$1241,379	300 317 75 00	CASA DE DOS NIVELES
2	CL 10 # 23 - 17	CASA HABITACIONA	\$300,000,000	\$291,000,000	90.00	\$350,000	\$31500,000	210.00	\$1235,714	316 629 05 91	CASALOTE. CONSTRUCCIÓN EN REGULAR ESTADO
3	KR 19 # 10	CASA HABITACIONA	\$700,000,000	\$630,000,000	200.00	\$600,000	\$120,000,000	400.00	\$1275,000	316 743 69 18	CASALOTE DE UN NIVEL CON DOS LOCALES
4	KR 21# 7 - 39	CASA HABITACIONA	\$530,000,000	\$514,100,000	230.00	\$650,000	\$149,500,000	300.00	\$1215,333	317 428 38 75	CASA DE DOS NIVELES
5	CL 6 # 19 -	CASA HABITACIONA	\$280,000,000	\$271,600,000	110.00	\$900,000	\$99,000,000	140.00	\$1232,857	318 767 42 69	CASA DE UN NIVEL ESQUINERA. REMODELADA
6	CL 7 # 20 - 25	LOTE	\$600,000,000	\$540,000,000	-	\$0	\$0	400.00	\$1350,000	315 316 06 14	LOTE
7	COM UNEROS	CASA HABITACIONA	\$600,000,000	\$540,000,000	265.00	\$1,000,000	\$265,000,000	220.00	\$1250,000	(7) 635 28 77	CASA DE UN NIVEL. REMODELADA

ESTADISTICA APLICADA

VALOR m ² LOTE		
MEDIA ARITMÉTICA	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	COEFICIENTE DE VARIACIÓN
\$ 1,257,183.44	44,791.82	3.56%
\$ 1,301,975.25		LIMITE SUPERIOR
\$ 1,212,391.62		LIMITE INFERIOR
\$ 1,300,000.00		VALOR ADOPTADO

METODOLOGÍA PARA VALOR DE CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del valor de construcción de las edificaciones del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23/09/2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el siguiente Método:

Método De Reposición

Mediante la aplicación de este método, se busca establecer el valor comercial para la edificación presente en el inmueble, a partir de estimar el costo total de la misma construcción a precios de hoy y restarle la depreciación acumulada; dicha depreciación debe considerar la edad y el estado de conservación, por lo cual en el caso colombiano se ha adoptado el método de depreciación de Fitto y Corvini.

Vida técnica de las edificaciones

Según el párrafo del artículo segundo de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, "Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años".

METODO DE REPOSICION PARA VALOR DE LA CONSTRUCCION

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI										
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVA CION	DEPRECIAC ION	VALOR REPOSICION	AREA	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
EDIFICIO	21	100	21.00%	2.5	19.76%	\$ 1,760,000	735.29	\$347,697	\$1,412,303	\$ 1,412,000
SÓTANO	21	100	21.00%	3.0	28.51%	\$ 800,000	255.06	\$228,043	\$571,957	\$ 571,000

METODOLOGIA PARA RENTA

Para la determinación del valor de renta mensual de áreas parciales del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23/09/2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó como preponderante el siguiente Método:

Método de Comparación o de Mercado.

Método que busca establecer el valor comercial o de renta de un bien a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y/o comparables con el que es objeto de avalúo. Propiamente se obtuvieron ofertas de casas, ubicadas en el mismo

sector del inmueble objeto de estudio. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: ubicación específica, área, ubicación estratégica y similitud al objeto de avalúo, entre otros aspectos.

COMPARACION DE MERCADO								
Nº	DIRECCION Y TIPO		VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	AREA CONSTR	VR M2 RENTA	FUENTE Y/O TELEFONO	OBSERVACIONES
1	COMUNEROS	CASA HABITACIONAL	\$ 950,000	\$ 921,500	116.00	7,943.97	315 877 50 30	CASA DE DOS NIVELES
2	CL 10 # 15 - 31	CASA HABITACIONAL	\$ 600,000	\$ 540,000	60.00	9,000.00	316 254 09 80	CASA DE UN NIVEL
3	COMUNEROS	CASA HABITACIONAL	\$ 1,600,000	\$ 1,440,000	160.00	9,000.00	322 850 63 30	CASA DE UN NIVEL ESQUINERA

ESTADISTICA APLICADA

VALOR m² RENTA		
MEDIA ARITMÉTICA	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	COEFICIENTE DE VARIACIÓN
\$ 8,647.99	609.70	7.05%
\$ 9,257.69		LIMITE SUPERIOR
\$ 8,038.29		LIMITE INFERIOR
\$ 11,160.00		VALOR ADOPTADO

8. AVALÚO COMERCIAL

**CENTRAL COMUNEROS
KR 19 No. 9 – 03
COMUNEROS
BUCARAMANGA
SANTANDER**

**SOLICITADO POR:
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. ESP**

DESCRIPCIÓN	AREA (m ²)	VALOR (m ²)	SUB-TOTAL
ÁREA DE TERRENO	260.00	\$ 1,300,000	\$ 338,000,000
EDIFICIO	735.29	\$ 1,412,000	\$ 1,038,229,480
SÓTANO	255.06	\$ 571,000	\$ 145,639,260
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$1,521,868,740

**SON: MIL QUINIENTOS VEINTIUN MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL
SETECIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE**

Bogotá D.C., 17 de diciembre de 2018

Atentamente,



ALEXANDER QUIROZ

Representante legal

R.A.A. AVAL-87104327 A.N.A. Superintendencia de Industria y Comercio.

9. AVALÚO RENTA

**CENTRAL COMUNEROS
KR 19 No. 9 – 03
COMUNEROS
BUCARAMANGA
SANTANDER**

**SOLICITADO POR:
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. ESP**

DESCRIPCIÓN	AREA (m ²)	VALOR (m ²)	SUB-TOTAL
AREA DE EQUIPOS SÓTANO	54.00	\$ 8,928	\$ 482,112
AREA DE EQUIPOS 1ER PISO	89.52	\$ 11,160	\$ 999,043
TOTAL AVALUO DE RENTA			\$1,481,155

SON: UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO PESOS M/CTE

El valor estimado de renta total del inmueble ubicado en la CARRERA 19 No. 9 - 03, BARRIO COMUNEROS, BUCARAMANGA – SANTANDER es **DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL DOCE PESOS M/CTE (\$10'483.012)**, para lo cual debe considerarse que se trata de la totalidad del inmueble y no sobre áreas parciales, donde intrínsecamente ya se encuentra comprendida la ocupación del terreno, además de considerar la funcionalidad de los diferentes espacios, junto con su edad y estado de conservación, además de las facilidades que ofrece en cuanto a servicios comunales. Este concepto contempla en su totalidad del terreno identificado con matrícula 300 - 17810, con 260,00m² de terreno junto con su construcción, contemplada en la ocupación del terreno anteriormente mencionado. Luego de realizar la inspección respectiva, los análisis basados en la información recolectada y la experiencia se han determinado los anteriores valores relacionados.

Bogotá D.C., 17 de diciembre de 2018

Atentamente,



ALEXANDER QUIROZ

Representante legal

R.A.A. AVAL-87104327 A.N.A. Superintendencia de Industria y Comercio.

10. ANALISIS NORMATIVO

10.1 DESCRIPCION NORMATIVA.

El inmueble se localiza en el sector normativo No. 10 del municipio de Bucaramanga, el cual comprende el sector del inmueble objeto de estudio, en donde se ha consolidado el uso residencial con comercio zonal sobre el eje de las vías principales.

En el inmueble objeto de avalúo, ubicado a su vez en el subsector normativo C - 2 dentro del sector 10, tratamiento de Consolidación, área de Actividad Comercio y Servicios. Se permite el uso actual del inmueble.

REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA



ENTORNO



ENTORNO



NOMENCLATURA



PORTERIA



CUARTO LIBRE 1ER PISO



COCINA 1ER PISO



BARETIA BAÑOS 1ER PISO



CUARTO DE ASEO 1ER PISO



BAÑO AUXILIAR 1ER PISO



CUARTO DE CONMUTADORES 1ER PISO



CUARTO DE CONMUTADORES



ACCESO 2DO PISO



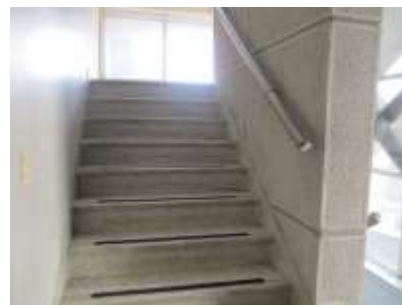
BALCÓN 2DO PISO



BATERIAS BAÑOS 2DO PISO



PASILLO 2DO PISO



ACCESO 3ER PISO



SALÓN 3ER PISO



SALÓN 3ER PISO



COCINA 3ER PISO



CUARTO DE ASEO 3ER PISO



BATERIAS BAÑO 3ER PISO



CUARTO LIBRE 3ER PISO



PARQUEADERO SOTANO

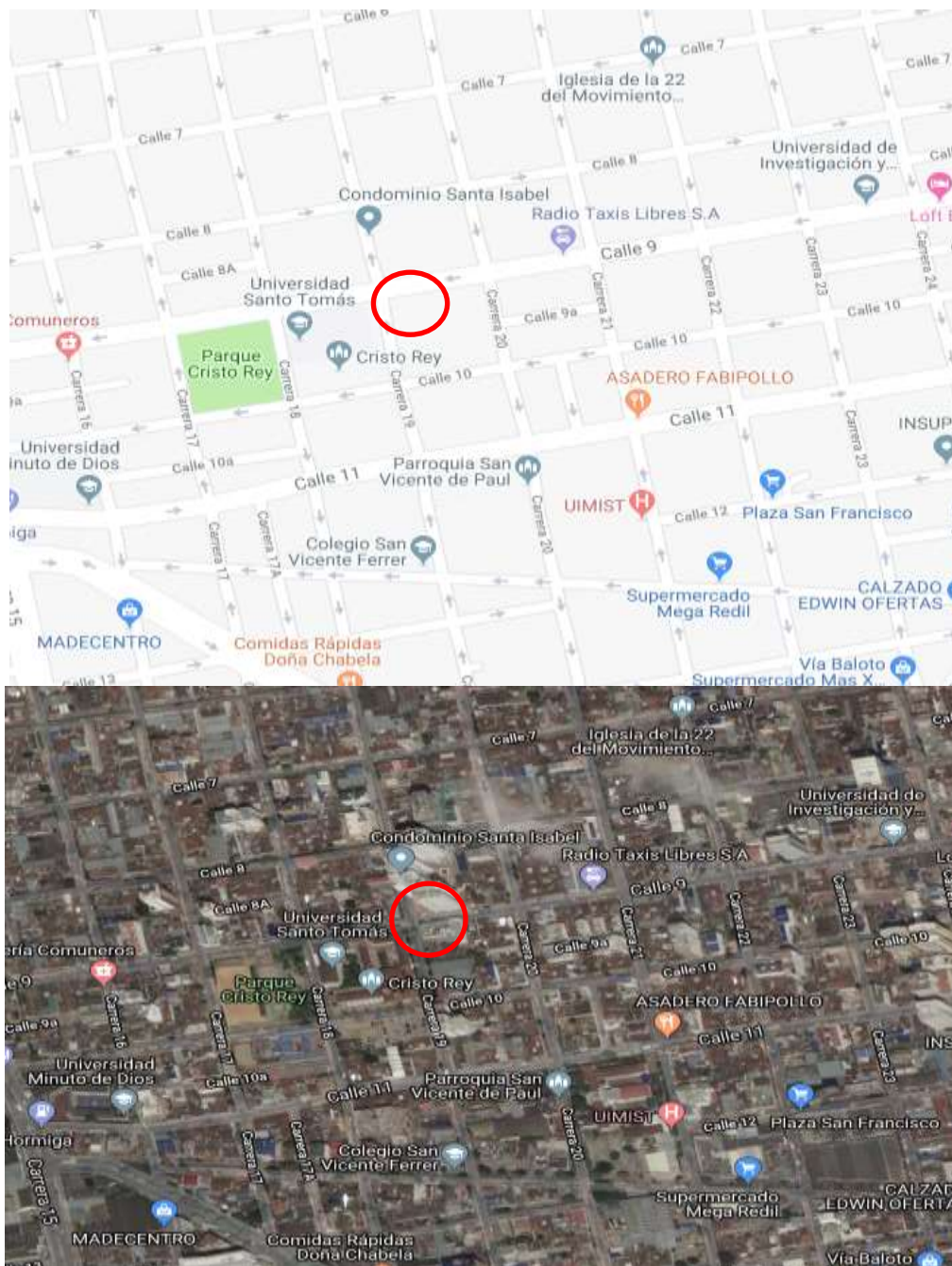


CUARTO BATERIAS SOTANO



SUBESTACIÓN ELECTRICA SOTANO

PLANO DE LOCALIZACIÓN





AVALÚOS Y GESTIÓN TERRITORIAL SAS.



PIN de Validación: b9cf0aba



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) NELSON ALEXANDER QUIROZ TAPIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87104327, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-87104327.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NELSON ALEXANDER QUIROZ TAPIA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles Especiales

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2017.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Abril de 2017.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: CALLE 63 B BIS # 113A-68

Teléfono: 3118433459

Correo Electrónico: alexquirvag@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NELSON ALEXANDER QUIROZ TAPIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87104327.

El(la) señor(a) NELSON ALEXANDER QUIROZ TAPIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

AVAGEST SAS, Avalúos y Gestión Territorial

e-mail: info@avagest.co

Web: www.avagest.co

Teléfono. (1) 4969041

EL PRESIDENTE EJECUTIVO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
COLEGIO DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS
"LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ C.P.I."

CERTIFICA

Que la firma **AVALÚOS Y GESTIÓN TERRITORIAL SAS. "AVAGEST SAS"** identificada con el RUT número 900'896,144-1 es **Miembro Adherente**, con el Registro Inmobiliario N° **RNI-0079** el cual se encuentra vigente.

Que cumple con todos los requerimientos y programas de la Entidad, sobresaliendo por su profesionalismo, honestidad y colaboración, y que está altamente calificado dentro del sector profesional de la actividad inmobiliaria.

Que, en desarrollo de su labor comercial, ejerce la actividad inmobiliaria, mediante la gestión predial, consultoría en ordenamiento territorial y planificación del territorio, elaboración de avalúos comerciales, catastrales y especiales, formulación e implementación de sistemas de información geográfica, propiedad horizontal.

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado y con destino a Colombia Telecomunicaciones ESP S.A., en la ciudad de Bogotá D.C., a los quince (15) días del mes de noviembre del año dos mil dieciocho (2,018).

Cordialmente



JULIO CÉSAR ALARCÓN GIL
Presidente Ejecutivo.
Móvil: 318 7065665

REGISTRO MERCANTIL No. 5 0012956
RUT 890075,593-9
Entidad Gremial sin Ánimo de Lucro
de Carácter Privado



TÉLEFONO MÓVIL: +57 3209975361
Bogotá D.C., SA.
lonjadepropiedadraz-cpi@gmail.com



SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
RAA.SIC: 5-111077-000 de 2005-11-01