

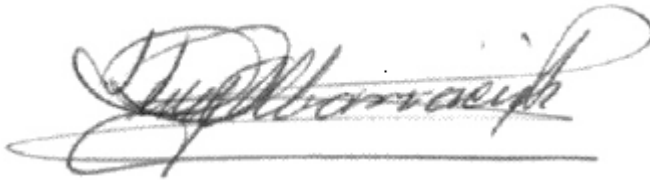
Bucaramanga, 25 de marzo de 2022

Señores
SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL
Ciudad

Cordial saludo:

De acuerdo a su amable solicitud estamos enviando el avalúo comercial del inmueble ubicado en la Calle 108 No. 23 B -04, urbanización Provenza, municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, república de Colombia.

Atentamente,



DEXY DAMARYS ALBARRACÍN PÉREZ
Ingeniero Civil
Avaluador Profesional

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CLASE DE AVALÚO	COMERCIAL
SOLICITANTE	SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL
DIRECCIÓN INMUEBLE	CALLE 108 No. 23 B -04 URBANIZACIÓN PROVENZA
CLASE DE INMUEBLE	COLEGIO FEDERICO OZANAM
PROPIETARIO LOTE	MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
USO DEL AVALÚO	COMERCIAL
AVALUADOR	ING. DEXY DAMARYS ALBARRACÍN PÉREZ
FECHA DE VISITA	OCTUBRE 6 DE 2021
FECHA DEL INFORME	MARZO 18 DE 2022
FECHA APLICACION DEL VALOR	MARZO 18 DE 2022

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo a la solicitud el presente informe se refiere al Avalúo Comercial del inmueble ubicado en la Calle 108 No. 23 B - 04, urbanización Provenza, en el municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, república de Colombia.

1.2. OBJETO

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del inmueble con propósitos comerciales por parte de la sociedad San Vicente de Paul.

1.3 ALCANCE

El presente estudio pretende determinar el valor comercial del bien aquí relacionado con el objeto, teniendo una valoración objetiva del mismo, con fines académicos para la Universidad Santo Tomas.

1.4. DEFINICIÓN

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.

1.4. MARCO NORMATIVO

NORMATIVIDAD	DISPOSICIONES
Ley 9 de 1989	Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones
Ley 388 de 1997	Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones
Ley 1673 de 2013	Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones
Decreto 1420 de 1998	Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77,

	80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos
Decreto 2181 de 2006	Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística
Decreto 556 de 2014	Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013
Resolución IGAC 620 de 2008	Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997

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 avaluador.
2. De acuerdo con el conocimiento, la opinión del avaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
3. El presente informe es propiedad intelectual de la Universidad Santo Tomás y la Sociedad San Vicente de Paul 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 los referentes.
4. Se informa al usuario que el presente informe es confidencial, por tanto, el avaluador no pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
5. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
6. El avaluador 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 acabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del avaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los avaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está avaluando.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra ubicado en la Calle 108 No. 23 B - 04, urbanización Provenza, municipio de Bucaramanga.

En el predio se desarrollar actividades educativas y de formación personal, con espacios para educación primaria y secundaria. En el nivel dos de la edificación principal se tienen el funcionamiento de un internado y áreas para la Congregación de Hermanas Vicentinas de la Caridad.

3.1. NOMENCLATURA

El predio se identifica con la siguiente nomenclatura:

Calle 108 No. 23 B -04, urbanización Provenza, municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, República de Colombia.

3.2. PROPIETARIO

El propietario del lote es el Municipio de Bucaramanga, según escritura pública No. 2779 del 31 de agosto de 1967.

3.3. TIPO DE EDIFICACIÓN

El predio valorado corresponde a una edificación de uso dotacional con áreas amplias, donde se desarrollan actividades educativas en el colegio Federico Ozanam, la escuela, el internado y la Congregación de Hermanas Vicentinas de la Caridad.

El predio está conformado espacialmente por: La edificación principal de dos pisos, donde funciona el colegio con educación secundaria, el internado y las áreas de descanso y servicios de la comunidad religiosa.

Construcciones de un nivel donde funciona la educación básica primaria y las unidades sanitarias.

Además, se encuentran construcciones y/o mejoras para áreas de esparcimiento, lúdicas y zonas deportivas.

4. EL SECTOR

4.1. GENERALIDADES

BARRIOGRAFÍA O FICHA TECNICA DEL BARRIO

En 1959 el lugar era solo una gigantesca hacienda, llena de ganado y otros animales, de propiedad del señor Pedro Tristancho.

En 1964 la sociedad Robledo Hermanos le compró el terreno al hacendado y emprendió un proyecto denominado así: 'Condado' Sur. En 1965 nació el sector 'Provincita', conformado de 124 casas construidas por el ICT, que le compró dos manzanas de la zona a la urbanizadora.

El barrio comenzó a crecer en 1966, y el 6 de julio del mismo año adoptó en firme el nombre de Provenza. Los primeros pobladores se hicieron sobre la calle 105.

La firma Robledo Hermanos decidió en 1968, vender más lotes con servicios y con facilidades de pago, con lo cual el barrio se expandió.

La apertura de la Autopista a Floridablanca se aceleró en 1970 con la construcción del Viaducto García Cadena y nos acercó más a Provenza.

En 1975, con la llegada de la ruta Provenza de transporte urbano, nacieron nuevos conjuntos cerrados.

En 1996 empezó a urbanizarse de una manera acelerada, naciendo los barrios vecinos.

En las últimas décadas el barrio se ha consolidado en uso residencial, con desarrollo de áreas comerciales sobre la calle 105; por las vías alternas abundan las zonas verdes y los espacios peatonales.

Datos recopilados por Vaguardia Bucaramanga.

FICHA DEL BARRIO

Fecha de fundación	Aunque la 'primera piedra' del barrio se adecuó en el año 1964, se oficializó como tal un año después.
Constructora	Firma Robledo Hermanos.
Comuna	10, al sur de la meseta de Bucaramanga.
Viviendas	1.413. (El dato no incluye a los apartamentos de los edificios nuevos)
Población	6.319 personas, según el último censo. La cifra no es del todo precisa, si se tiene en cuenta que muchas casonas de Provenza se han convertido en pequeños edificios habitacionales.
Estratos	75% de las casas están encasilladas en el estrato 4 y las que conforman el 25% restante son de estrato 3.
Delimitación del barrio	Se encuentra entre las calles 104 y 107 con las carreras 25 y 29.
Sectores vecinos	Fontana, El Rocío, Coomultrasán y El Cristal.
Planteles educativos	El INEM y el Colegio Básico de Provenza, entre otros.
Cañadas que lo atraviesan	'La Cuéllar' y 'El Macho'
Edificaciones importantes	Parroquia de Cristo Resucitado, Estación del Cuerpo de Bomberos de Provenza

Fuente: La Vanguardia

4.2. LOCALIZACIÓN

El sector donde se ubica el inmueble es residencial con comercio y servicios localizados, y el lote donde se desarrolla el predio es de uso dotacional.

Localización del Inmueble



Fuente: Google Earth

4.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

En el sector se encuentran edificaciones residenciales que se han venido transformando en áreas de vivienda multifamiliar, zonas comerciales y de servicios.

En el sector se encuentran edificaciones uso educativos (El INEM y el Colegio Básico de Provenza, Colegio Federico Ozanam), religioso (Parroquia de Cristo Resucitado), financiero (sucursales bancarias y cajeros electrónicos), recreativo y deportivos (parques zonales), supermercados zonales como más por menor, justo y bueno, D1, mercados campesinos, panaderías, droguerías y comercio al por menor ubicados en su mayoría sobre la calle 105.

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

4.4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y URBANIZACIONES ADYACENTES

4.4.1 Vías Delimitantes: Se encuentra entre las calles 104 y 107 con las carreras 25 y 29.

4.4.2 Urbanizaciones (O Barrios) Adyacentes: Fontana, El Rocío, Coomultrasán y El Cristal.

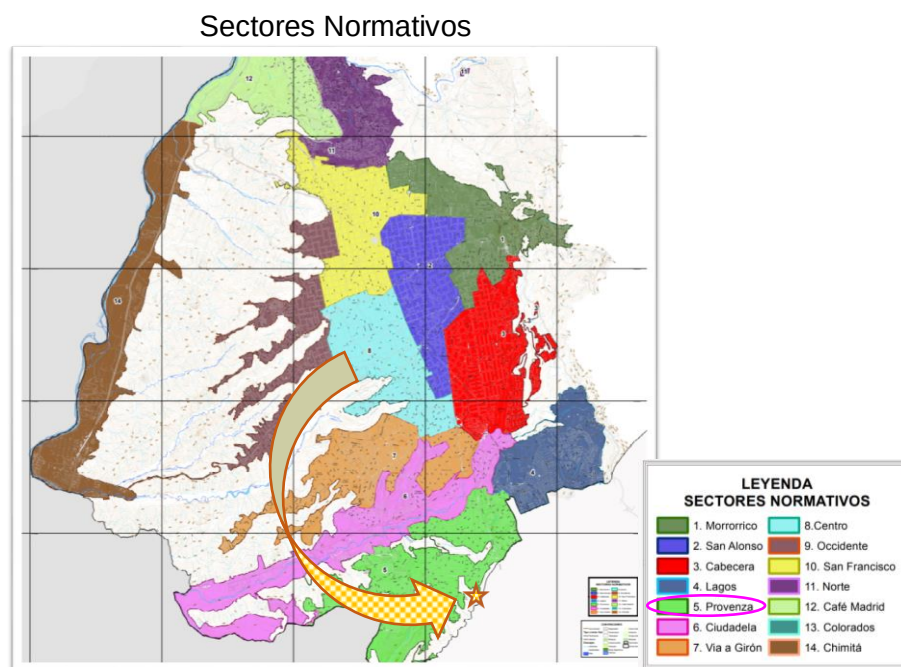
4.5. USOS PREDOMINANTES

El uso predominante del sector es residencial con comercio y de servicios localizados; sobre la calle 105 se presentan áreas con comercios y servicios livianos o al por menor.

El uso del suelo del predio objeto de estudio es Dotacional.

4.6. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, el sector presenta los siguientes usos:



Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga- Mapa 11 U -7

Zona Normativa: Sector 5

Área de Actividad: D. Dotacional.

Categorías Usos del Suelo	
Dotacional	Principal: 53.54.55.56.57.58.59.60.61.62 63.64.65.66.67.68.69.70.71.72.73.74.75.76.77.78.79.80.81.82.83 84.85.86.87.88.89.90. 91.92.93 ®.94.95

4.7. VÍAS DE ACCESO AL SECTOR

Del predio: Calle 108

Del Sector: Calle 105, avenida Floridablanca, transversal metropolitana y Cra. 16

Vías con separador y en buen estado de conservación y mantenimiento.

4.7.1. Estado de Conservación

El estado de conservación y mantenimiento de estas vías es bueno en términos generales.

4.8. ELEMENTOS

La malla vial se encuentra toda pavimentada con andenes y sardineles en concreto de perfil variable; y servicio de alumbrado público. Estado de conservación bueno.

4.9. AMOBLAMIENTO URBANO

El sector cuenta con amoblamiento urbano básico de andenes, sardineles y calzada. Estos elementos están ubicados en la franja peatonal, destinados a la utilización, disfrute, seguridad y comodidad de las personas y al ornato del espacio público, entre ellos los siguientes:

Comunicación:	Las cabinas telefónicas.
Información:	La nomenclatura, la señalización.
Organización:	Las señales de tránsito, los paraderos, los transformadores eléctricos, las cajas de teléfonos, las tapas de las alcantarillas.
Ambientación:	El alumbrado público.
Servicios Varios:	Tiendas locales.
Seguridad:	Los hidrantes.

4.10. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, líneas telefónicas, gas natural y aseo.

4.11. ESTRATO

Estrato Cuatro (4)



4.12. TRANSPORTE

4.12.1. Servicios de transporte público: El servicio de transporte público se presta por varias empresas de transporte público y por el sistema de transporte masivo "Metrolínea" en un intercambio constante, que comunican este sector con los demás barrios de la ciudad y el Área Metropolitana de Bucaramanga.

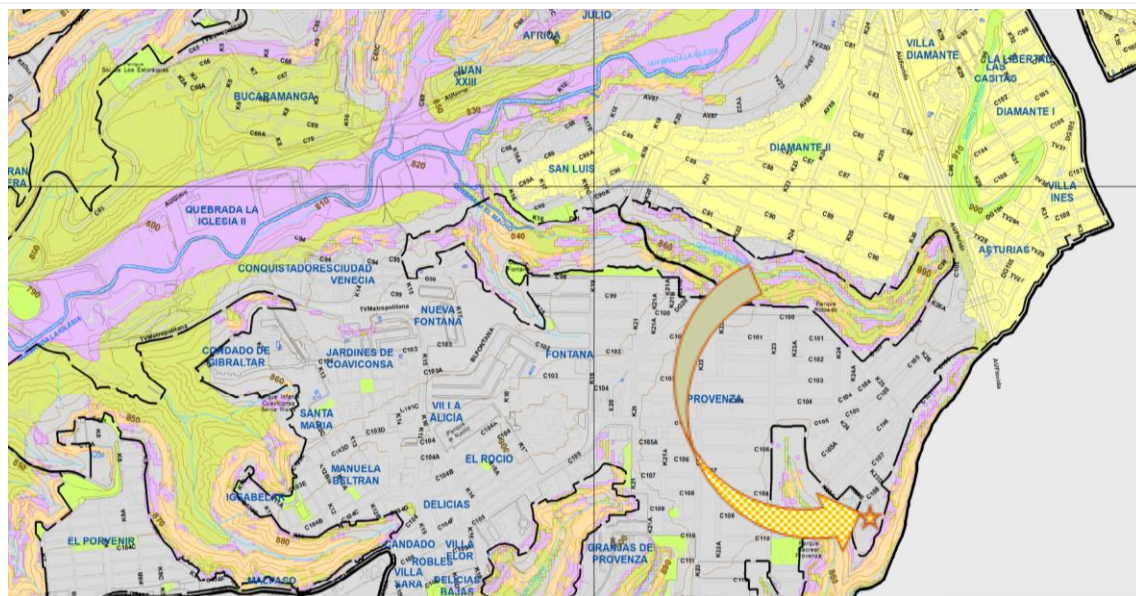
4.11.2. Tipo de transporte: El servicio es prestado mediante bus convencional, busetas, taxis y el Sistema Integrado de Transporte Masivo – SITM- "Metrolínea".

1

Ficha 13	
FICHA TÉCNICA ZONA 13 - ÁREA DE AMORTIGUACIÓN 2 DE LOS ESCARPES	
Características: 1. Zona plana de suelos subsuperficiales que corresponden a arenas gravo-arcillosas, cementadas generalmente por óxidos de hierro sobre mantos gravosos y alco conglomératicos; estos suelos presentan susceptibilidad a amplificación sísmica. 2. La zona presenta restricción por movimientos en masa.	
ÁREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS.	
Categoría del suelo	Urbano
Ocupación	Según lo definido por las fichas normativas. En los estudios técnicos específicos que se estén elaborando o se elaboren, se podrán definir restricciones de ocupación no previstas en las fichas normativas.
Estudios técnicos específicos	Estudios de estabilidad de taludes (alcance y metodología del capítulo H.5 de la NSR-10) que deben formar parte de los estudios de suelos que se presentan para solicitudes de licencias urbanísticas, estos estudios de suelo también deben ajustarse a las exigencias de la NSR-10 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. No se permite construcciones mayores a tres (3) pisos por las condiciones de grietas cosísmicas que se han evidenciado en la zona.
Acciones de prevención mitigación y control.	Obras de estabilización local para prevenir aumento en la criticidad, que se ejecutarán por parte de los propietarios o poseedores cuando se localice en predios de propiedad privada, o por el municipio, la autoridad ambiental y/o las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado cuando se trate de zonas públicas si es del caso. En ninguno de los dos casos se permite que los estudios o acciones propuestas conlleven la desestabilización o afectación de otros predios u otras zonas públicas. Acciones de educación y participación social para la gestión del riesgo de desastres según lo establecido en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo y los Planes de Acción de la autoridad ambiental.
Directrices específicas.	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y cauces, entre otros de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para estos aislamientos se debe aplicar la norma más restrictiva de las antes mencionadas.
*Según los estudios adelantados por la Administración Municipal en conjunto con la CDMB y UIS sobre vulnerabilidad y riesgo en el barrio Porvenir que incluye un sector de esta zona o los demás estudios que se realicen.	

Dentro del plano de amenazas y riesgos urbanos del POT (mapa No. 10 U-6), se encuentra en la zona 1.

Amenazas y Riesgos Urbanos



Fuente: Plan de Ordenamiento del Municipio de Bucaramanga. Mapa No. 10 U-6

Zona1 Amenazas y Riesgos Urbanos

LEYENDA	
ZONA	DESCRIPCION
ZONA 1	Zonas de ladera de pendiente bajas a medias, desde menores a 5° hasta 25°, con espesores de suelos entre 4.0 y 13.0 metros, depósitos predominantemente de tipo residual, fluvial y fluvio-torrencial, y algunos sectores de roca dura especialmente en el límite oriental del área. Esta zona presenta baja probabilidad a la ocurrencia de procesos de inestabilidad en laderas debido a las características propias de los materiales y a la morfología y condiciones ambientales actuales, especialmente en aquellos con una menor intervención antrópica. Se recomienda que en estas zonas se haga un manejo y uso adecuado del suelo que evite la erosión y mantenga la condición de estabilidad actual.

Fuente: Plan de Ordenamiento del Municipio de Bucaramanga. Mapa No. 10 U-6

5.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No se observa problemática ambiental que afecte de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto del avalúo.

5.3. SERVIDUMBRE, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

En el momento de la valoración no existe afectación identificable.

5.4. SEGURIDAD

El bien inmueble objeto de avalúo en el momento de la valoración no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente de la integridad ciudadana.

5.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No se observan problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble.

6. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES (INUSUALES O EXTRAORDINARIAS)

Entre las condiciones inusuales o extraordinarias que pueden presentarse para no estimar el valor del inmueble objeto del presente avalúo, estarían marcadas por la

suspensión de la elaboración del informe valuatorio por parte del solicitante o que se presentara un evento natural (terremoto) principalmente.

7. EL INMUEBLE

7.1. EL LOTE

El lote donde se levantó la construcción es de 14.320 m², aproximadamente.

7.2. TOPOGRAFÍA

Lote de terreno plano en el área urbanizada y con topografía inclinada en los taludes inferiores de la meseta.

7.3. LA EDIFICACIÓN

Las edificaciones de uso dotacional presentan diferentes tipologías de acuerdo a su uso construidas en diferentes tiempos.

7.4. LINDEROS

De acuerdo a la Escritura Pública No. 2.075 del 18 de septiembre del 2.003, Notario Octavo de Bucaramanga.

Lote Terreno	
NORTE	Con la calle 108, carrera 23B y zona E
SUR	Con herederos de Constantino Ruela
ORIENTE	Con zona F y herederos de Constantino Rueda
OCCIDENTE	Con zona parque número uno (1)

7.5. CERRAMIENTO

El cerramiento está conformado por los muros perimetrales del inmueble, en mampostería confinada.

7.6. CLASE DE INMUEBLE Y USO ACTUAL

El inmueble objeto del presente avalúo es una Institución Educativa, junto con sus dependencias y mejoras.

El colegio determina áreas para la educación básica primaria, secundaria y un internado; además zonas de servicio y descanso de la congregación de las Hermanas Vicentinas de la Caridad.

Por otra parte, se evidencian áreas para actividades lúdicas, esparcimiento y zonas deportivas.

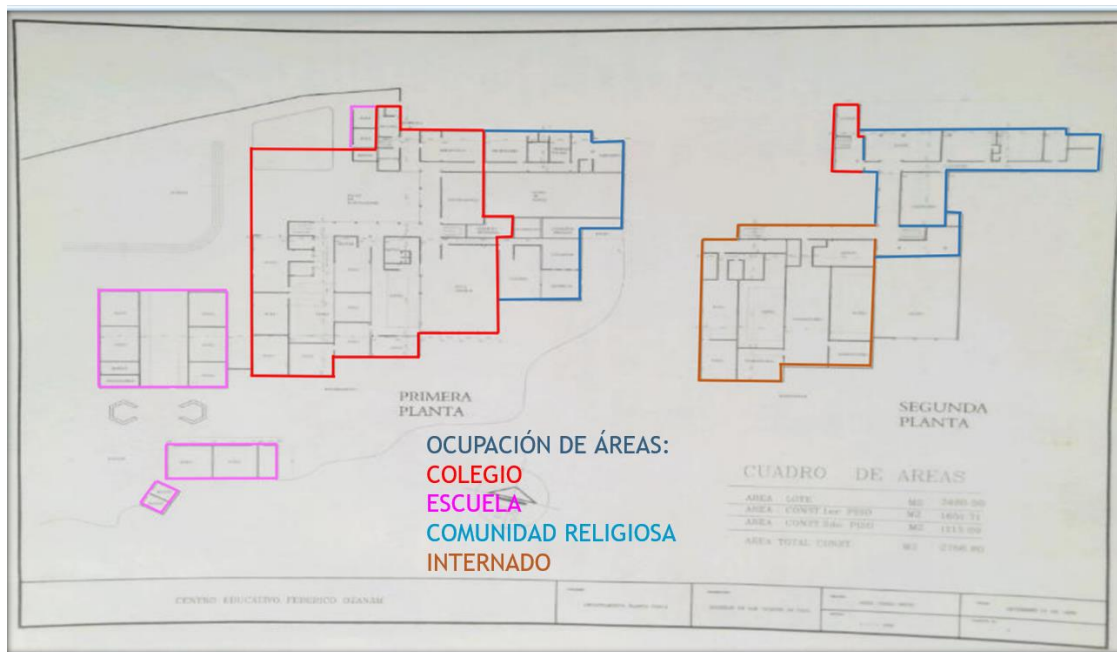
7.7. LA CONSTRUCCIÓN

7.7.1. Vetustez: se estima en cincuenta y seis (56) años aproximadamente

7.7.2. Conformación:

Las edificaciones del predio se encuentran zonificadas de acuerdo a las actividades que se realizan y su ocupación.

Levantamiento Planta Física



Fuente: Plano del Colegio Federico Ozanam- Sociedad San Vicente de Paul

ÁREA	DESCRIPCIÓN
COLEGIO	Nivel 1: Rectoría, biblioteca, sala de profesores, informática, auditorio, oficina de coordinación, atención de padres, aulas de clase y baños. Nivel 2: oficina de psicorientación.
ESCUELA	Nueve aulas de clase, salón múltiple, rectoría, coordinación, salón de profesores y baterías sanitarias.
COMUNIDAD RELIGIOSA	Nivel 1: Servicios generales, bodega, alacena, cocina, lockers, área de ropas, batería sanitaria, aula, enfermería, comedor y cafetería. Nivel 2: Aula de informática, espacio de descanso, oficina madre superiora, dormitorios, oratorio, baños, patio y área de lavado.
INTERNADO	Nivel 2: Dormitorios, aulas, unidades sanitarias, duchas.

Adicionalmente cuenta con zonas duras, zonas verdes, de recreación, esparcimiento y deportes.

7.7.3. Especificaciones Generales de la Construcción

ESCUELA

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Concreto reforzado
Estructura	Muros confinados y elementos estructurales
Mampostería	Muros en ladrillo con pañete, estuco y pintura
Cubierta	Cubierta Teja Eternit
Pisos	Concreto, cerámica, tableta grés
Carpintería Metálica	Puertas y ventanas
Fachada	Ladrillo a la vista y Graniplast

COLEGIO-INTERNADO-ÁREAS DE DESCANSO COMUNIDAD RELIGIOSA

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Concreto reforzado
Estructura	Aporitcada en concreto reforzado
Mamposteria	Ladrillo a la vista y áreas pañetadas, estucadas y pintadas
Cubierta	Teja asbesto cemento sobre cercha metálica
Carpinteria Metálica	Puertas y rejas
Baños	Enchapados en cerámica
Aparatos Sanitarios	Cerámica
Carpinteria Aluminio	Puertas y ventanas interiores
Pisos	Cerámica, tableta de gres
Escaleras	Estructura en concreto y terminación en granito pulido
Cielo raso	Icopor
Fachada	Graniplast y vinilo

UNIDAD SANITARIA

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Concreto reforzado
Estructura	Muros confinados y elementos estructurales
Mampostería	Muros en ladrillo con pañete, estuco y pintura
Cubierta	Cubierta Teja Eternit
Pisos	Cerámica
Áreas Húmedas	Enchapadas en Cerámica
Carpintería Metálica	Puertas y ventanas
Fachada	Ladrillo a la vista y Graniplast

AUDITORIO- ZONA DE SERVICIOS COMUNIDAD RELIGIOSA

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Concreto reforzado
Estructura	Muros confinados y elementos estructurales
Mampostería	Muros en ladrillo con pañete, estuco y pintura
Cubierta	Cubierta Teja Eternit
Pisos	Concreto, cerámica, tableta grés
Carpintería Metálica	Puertas y ventanas
Áreas Húmedas	Enchapadas en Cerámica
Fachada	Ladrillo a la vista y Graniplast

KIOSCO

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Concreto
Estructura	Elementos estructurales
Cubierta	Cubierta Teja Eternit sobre madera
Pisos	Concreto

ZONAS DURAS- CANCHAS - CUNETAS

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Base Granular
Estructura - piso	Concreto

GRADERÍA

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Base Granular
Estructura	Muro en mampostería y elementos estructurales
Rellenos	Material seleccionado de la zona
Pisos	Concreto

7.7.4. Estado de conservación: Su estado de conservación es bueno.

7.7.5. Condiciones de iluminación: Las condiciones de iluminación natural y artificial son buenas.

7.7.6. Condiciones de ventilación: Las condiciones de ventilación natural son buenas.

7.7.9. Servicios Públicos Domiciliarios: El inmueble cuenta con servicios públicos de agua, alcantarillado, electricidad, aseo y gas.

8. ASPECTOS ECONÓMICOS

8.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

En el momento de la visita las áreas que se encuentran ocupadas permanentemente son utilizadas por el municipio para el funcionamiento de la escuela y por la Sociedad de san Vicente de Paul para el funcionamiento del colegio Federico Ozonan y del hogar San Jose, que le da albergue y educación a las niñas que acogen de estrato 0 y 1. Las áreas destinadas al internado se encuentran desocupadas en épocas de pandemia.

8.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

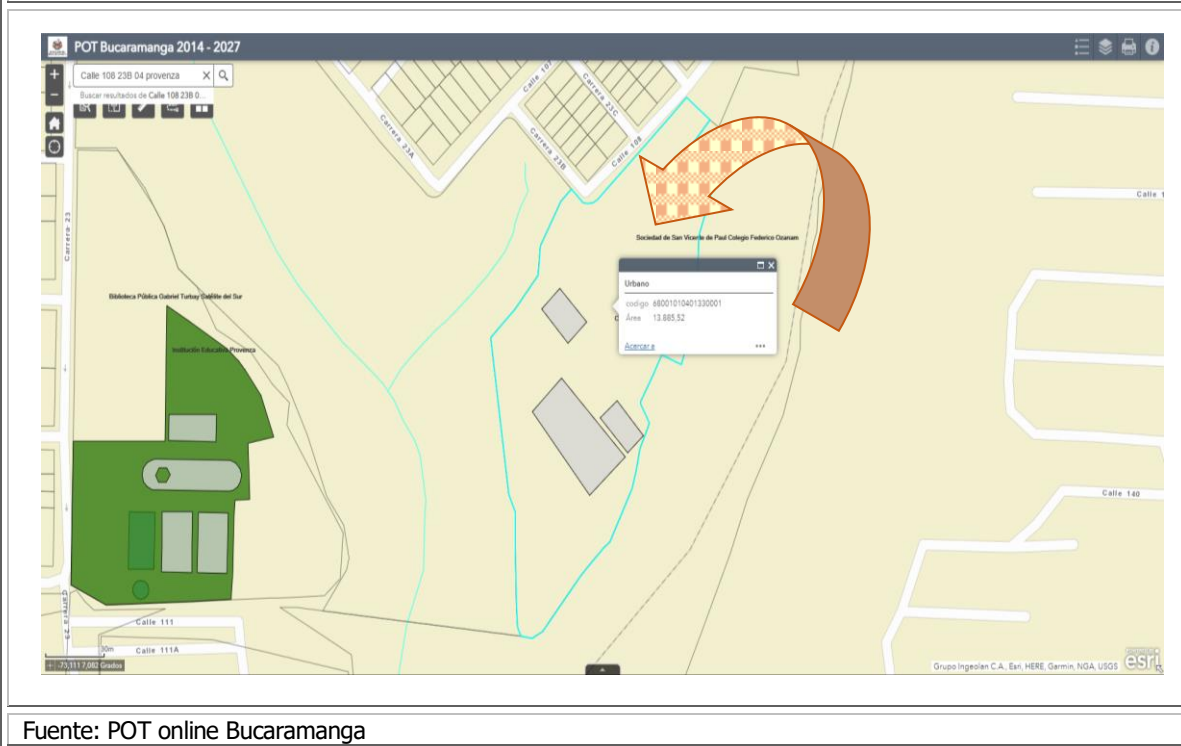
El sector se caracteriza por presentar uso residencial en viviendas unifamiliares y multifamiliares.

9. IDENTIDAD PREDIAL

De acuerdo a los documentos analizados, el predio se identifica así:

Descripción	Número
Matrícula Inmobiliaria	300-183906
No. Predial	68001010401330001

Identificación del Inmueble



10. ÁREAS

De acuerdo a los documentos consultados, el cuadro de áreas es el siguiente:

Descripción	Unidad	Cantidad	Fuente
Área Total Lote	m ²	14.320,00	E.P. 2075 18/09/2003
Área Total Lote	m ²	13.885,52	POT online Bucaramanga
Área del Lote Construida	m ²	3.480,50	Plano Levantamiento Planta Física
Área Total Construida	m ²	2.766,80	Plano Levantamiento Planta Física

ÁREAS DE CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS

CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS		
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
Colegio	m ²	2.231,80
Auditorio	m ²	231,00
Área de Servicios nivel 1- Comunidad	m ²	478,56
Escuela	m ²	197,00
Bateria Sanitaria	m ²	51,00
Cunetas	m	536,80
Cancha Multifuncional	m ²	662,00
Kioscos	m ²	93,75
Zona dura en concreto	m ²	856,66
Zona dura en concreto y tableta de grés	m ²	32,00
Zona dura en concreto y cerámica	m ²	257,48
Gradería	m	46,60
Cerramiento	m	507,00

Fuente: medidas en sitio

Nota 1: En caso de existir diferencias en las áreas; éstas deberán corregirse de acuerdo a los valores estimados en el presente informe.

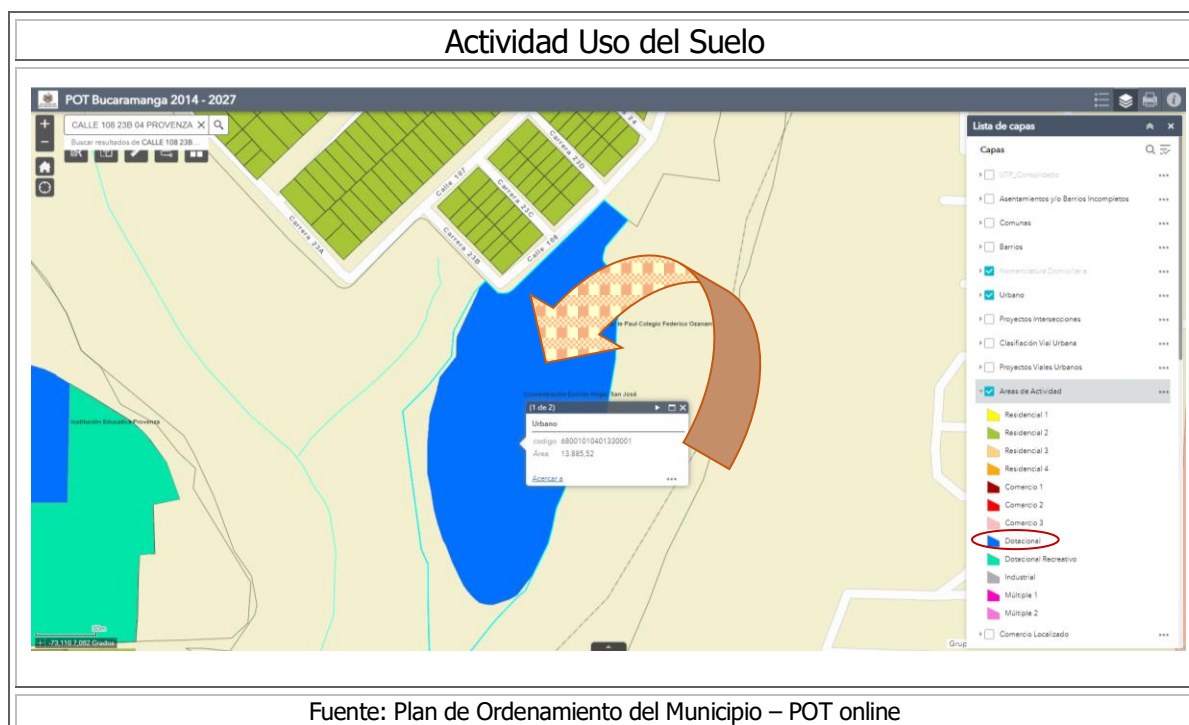
Nota 2: El avaluador no se responsabiliza por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo que se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.

11. REGLAMENTACIÓN

Según el Acuerdo No. 011 del 21 de mayo de 2014 por medio del cual se adopta el plan de ordenamiento territorial del municipio de Bucaramanga 2014 – 2027.

11.1 PLANO DE ACTIVIDADES

De acuerdo a la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio, el uso de las áreas donde se encuentra el inmueble, es de uso DOTACIONAL.

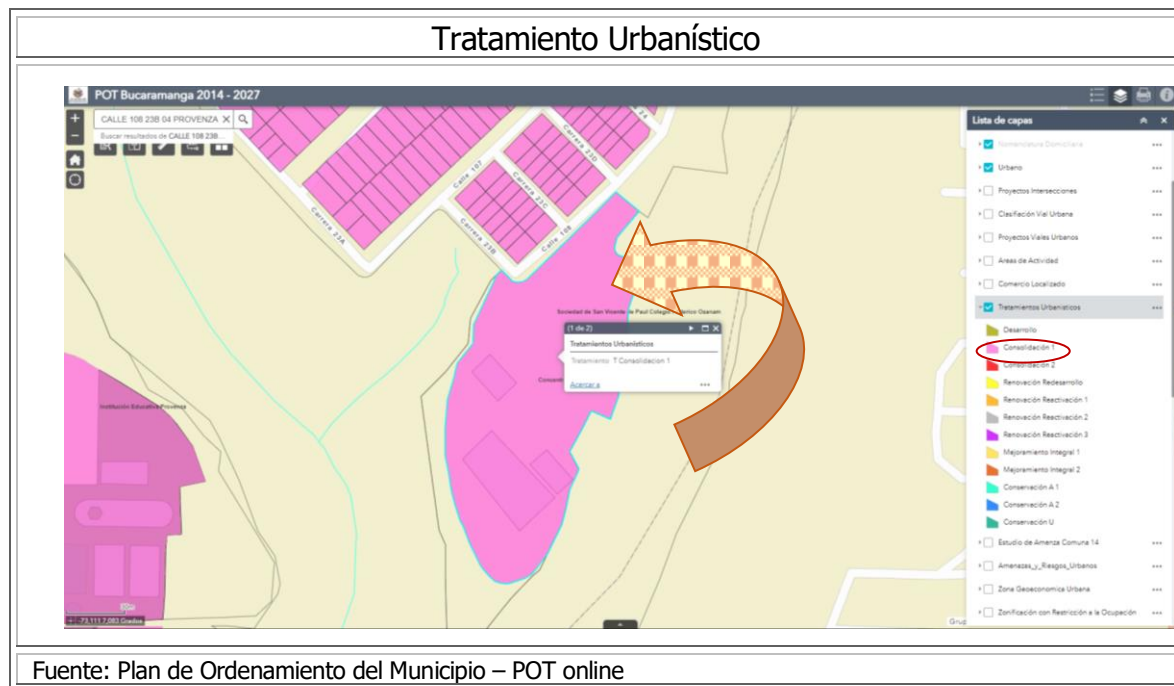


11.2 PLANO DE TRATAMIENTOS

Los tratamientos urbanos, son las actuaciones urbanas que orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente.

Los tratamientos reglamentan los aspectos de ordenamiento y ocupación física del territorio.

De acuerdo al Plan de Ordenamiento del Municipio el tratamiento urbanístico de Consolidación 1.



12. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente avalúo, se analizaron previamente los documentos, suministrados por el solicitante de los que se tomó parte de la información contenida en el presente informe, por lo tanto, se considera que las declaraciones de hecho presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales; además se tuvo en cuenta la siguiente información:

- ✓ Solicitud de elaboración del avalúo
- ✓ Escritura Pública No. 2075 del 18 de septiembre de 2.003, Notaria octava de Bucaramanga.
- ✓ Certificado de Tradición
- ✓ Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio - POT
- ✓ Se efectuó visita al predio
- ✓ Registro Fotográfico.
- ✓ Se revisaron en los archivos las últimas transacciones y valoraciones realizadas en el sector para verificar promedio de valores.

13. 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 de orden general:

- 1.** Ubicación del inmueble en el sector residencial del barrio Provenza.
- 2.** Vías de acceso y comunicación. Cuenta con la carrera 23B y la calle 108
- 3.** Servicio de alumbrado público en aceptable estado de conservación y mantenimiento.
- 4.** Áreas y tipos de construcciones encontradas en el inmueble objeto de valoración.
- 5.** Uso actual del inmueble.
- 6.** Calidad de servicios públicos del sector y los servicios del inmueble.
- 7.** Tipo y características de los materiales empleados en la construcción.
- 8.** Distribución y diseño adaptado para la función actual.
- 9.** Su estado de conservación y mantenimiento bueno.
- 10.** Valores del mercado inmobiliario para este tipo de inmueble analizado y cuantificado con base en la oferta, demanda, valoraciones y transacciones recientes en el sector.
- 11.** El valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.
- 12.** El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- 13.** Área, frentes y forma irregular del lote donde se levanta la construcción.

- 14.** El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el titulo legal de la misma (escritura).
- 15.** El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- 16.** Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
- 17.** Las descripciones que se encuentran consignadas en el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria se tomaron como punto de referencia.
- 18.** Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado.
- 19.** El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en el municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- 20.** El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; no aceptamos ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
- 21.** El presente informe de avalúo se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización INCONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A: a través de su unidad Sectorial de normalización de la Actividad Valuatoria y servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las normas técnicas sectoriales NTS S 03 NTS S 04 NTS I 01, en los cuales se determina los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio, así como el código de conducta del Avaluador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de valuación IVSC

14. 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.

14.1 METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO

De acuerdo a las establecidas en la Resolución 620 de 2008, se considera:

Definición:

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.

Aplicación de métodos:

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 debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

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

14.2 METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII de las Fórmulas Estadísticas Resolución 620 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi).

15. VALORES

15.1 VALORACIÓN DEL TERRENO

Para este caso en especial, en el cual se va a valorar un terreno con influencia del talud inferior de la meseta, en donde la comercialización y las ofertas de mercado son muy escasas o se encuentran valores fuera del mercado; se acude a la metodología aprobada para valorar terrenos clasificados como D.R.M.I., la cual es avalada por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y se ha venido aplicando para estos casos especiales.

METODOLOGIA APLICADA A TERRENOS DE PROTECCIÓN

15.1.1. FUNDAMENTOS TEORICOS DE LA METODOLOGIA

Debido a la necesidad de establecer un criterio uniforme en la valoración de terrenos ubicados dentro de las zonas definidas por el Decreto 1974 de 1989 del Ministerio de Ambiente como Distrito de Manejo Integrado (DMI) se definieron los siguientes principios metodológicos:

15.1.2. FACTORES DE VALOR

Las variables que servirán para la calificación de los diferentes predios serán las siguientes:

Factores	Puntos
TOPOGRAFIA Y PENDIENTES	35
UBICACION	20
NORMATIVIDAD Y USO	10
RECURSOS HIDRICOS	10
ACCESIBILIDAD	10
COBERTURA VEGETAL	10
CALIDAD DE SUELOS	5
TOTAL	100

15.1.3. TOPOGRAFÍA

Concepto	Pendiente	Puntos
Plana o Suave	0% al 8%	35
Inclinada o media	9% al 15%	10
Escarpada	> al 15%	5

15.1.4. UBICACIÓN

Concepto	Puntos
Urbano	
Estrato 1, 2, 3	5
Estrato 4	10
Estrato 5	15
Estrato 6 – Industrial	20
Rural	
Distancia:	
0 - 1 km	10
1.01 - 5 KM.	8
5.01 - 10 KM	5
Más de 10 KM.	2

15.1.5. NORMATIVIDAD Y USO

Concepto	Puntos
Zonas Urbanas de Producción (ZU) Genera bienes y servicios aprovechando los recursos naturales. Áreas destinadas a parques de recreación activa.	10
Zonas Suburbanas de Producción (ZSP) Son áreas contiguas a zonas urbanas de producción, los cuales pueden tener vocación urbanística pero que tienen limitaciones ambientales, tales como la presencia de bosques en buen estado de conservación a los cuales se les debe asegurar su protección.	8
Zonas Urbanas de Recuperación para la Producción (ZRU) Mantener las condiciones naturales de la zona y permitir los asentamientos humanos que allí se encuentren.	5
Zonas Rurales de Recuperación para la Producción Agroforestal (ZRF) Restablecimiento de las condiciones naturales que permiten el aprovechamiento sostenible de los recursos de la zona.	3
Zona de Recuperación para la Preservación (ZRP) Perpetuar los recursos naturales.	2
Zonas de Protección (ZP) Garantiza la preservación de cuerpos de agua y obras de control ambiental, control de erosión o escarpas y taludes.	1

15.1.6. RECURSOS HÍDRICOS

Concepto	Puntos
Abundante	10
Suficiente	5
Escasa	2
Sin agua	0

15.1.7. ACCESIBILIDAD

Concepto	Puntos
Vía principal asfaltada	10
Carreteable en tierra	5
Camino de herradura	3
Difícil acceso	0

15.1.8. COBERTURA VEGETAL

Concepto	Puntos
Cultivado	10
Silvopastoril	7
Enmalezado	5
En rastrojo	2

15.1.9. CALIDAD DE SUELOS

Concepto	Clasificación sísmica	Puntos
Permite desarrollos urbanísticos	1 A – 3 A	5
Proyecto de manejo adecuado de suelos en desarrollos agroforestales	2 A – 2B – 4 A – 4C 5 – 7 8 A – 8B	4
Áreas Potencialmente inundables	6 A – 6B	2
Proyectos integrales para recuperación de laderas	1B – 1C – 3B - 4B - 9	0

CUADRO DE CALIFICACIONES APLICADAS AL PREDIO

Factores	Puntos
TOPOGRAFIA Y PENDIENTES	5
UBICACION	10
NORMATIVIDAD Y USO	5
RECURSOS HIDRICOS	2
ACCESIBILIDAD	10
COBERTURA VEGETAL	2
CALIDAD DE SUELOS	0
TOTAL	34

De lo anterior, obtenemos un factor de ajuste de **34 puntos o 34 %** para el terreno en mención.

16. VALORES

16.1 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

El valor de referencia de suelo urbano sin restricciones, se obtuvo a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo que se encuentran dentro del sector. Las muestras se relacionan a continuación:

OFERTAS DE INMUEBLES EN LA URBANIZACIÓN PROVENZA - BUCARAMANGA									
MARZO DE 2022									
No.	REGISTRO FOTOGRÁFICO	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	ÁREA (m ²)		OBSERVACIONES	FUENTE	
					TERRENO	CONSTRUCCIÓN		Contacto	Específica
1		Casa	Calle 112 No. 22-17	\$ 390.000.000	173,00	83	Casa de un piso, consta de sala comedor, 3 alcobas, 2 baños, cocina, área de ropas y patio	3134289738	En sitio
2		Casa	Calle 106 No. 21A 78	\$ 470.000.000	160	164	Casa esquinera de 2 pisos, consta de sala, comedor, cocina, 3 alcobas, 3 baños, garaje y local comercial	3184030135 - 3165746583	En sitio
3		Casa	Calle 106 No. 21A 46	\$ 450.000.000	117	143	Casa de dos pisos, en buen estado, sala comedor, cocina, 3 alcobas, 2 baños, garaje interior	3102714038	En sitio
4		Casa	Cra 22 No. 110-25	\$ 360.000.000	170	160	Casa de un nivel con sala comedor, 3 alcobas, 2 baños, cocina, área de ropas, patio, garaje.	3008226334- 3008168889	En sitio

16.2 LOCALIZACION DE LAS OFERTAS

Realizado el recorrido para el reconocimiento del sector y la recopilación y verificación de los datos de los inmuebles que se encuentran en oferta de venta, se ubican dentro del casco urbano con respecto al predio objeto de estudio, para el análisis de las propiedades y evaluar sus atributos.

Localización de las Ofertas



Fuente: Google Earth

16.3. DEPURACIÓN DE LAS OFERTAS

Se utiliza el Método Comparación de Mercado para hallar el valor del terreno, sustrayendo el valor de las construcciones depreciadas, tomando inmuebles en venta homogéneos por sus características espaciales, pertenecientes al sector donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de avalúo.

Para el análisis de los datos, se aplica unos factores de homogenización sobre los valores obtenidos de valor de terreno.

16.3.1. ANALISIS CON RESPECTO AL LOTE PLANO DESARROLLADO

FACTORES DE HOMOGENIZACION

Factor de Homologación, es la cifra que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí.

Factor de Ubicación	Este factor depende de la posición del terreno en estudio dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo; así como la distancia a las áreas primordiales de la zona, sus vías, la facilidad de acceso, la topografía y su vecindario inmediato.
Factor Uso Suelo – Norma EOT:	Este factor depende de la normatividad vigente del municipio – EOT; analizando el principio de mayor y mejor uso, el uso del suelo y sus índices de ocupación y construcción; el cual nos lleva a un análisis de potencial de desarrollo, en relación con las ofertas de inmuebles en venta en la zona.
Factor Negociación	La negociación es un proceso de intercambio de información y compromisos en el cuál dos o más partes, que tienen intereses comunes y otros divergentes, intentan llegar a un acuerdo.

FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN

Criterios Factores de Homogenización	Ubicación	Uso Suelo - Norma EOT	Calidad del dato (Kd) para factor de negociación	
Mucho mejor	1,20	1,20	Transacción real	1,00
Mejor	1,10	1,10	Entrevista de negocio	0,95
Igual	1,00	1,00	Oferta de mercado	0,90
Inferior	0,95	0,95	Encuestado	0,85
Menos favorable	0,90	0,90	Estimación	0,80

Factor Tamaño	Factor que afecta al valor unitario del área, al aplicarse a un predio mayor de dos veces la superficie del lote. "No existen fórmulas matemáticas para aplicar el factor Tamaño. Únicamente la experiencia de cada lugar y del mejor uso que podría tener el lote o el inmueble de gran tamaño." (tomado del libro AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y GARANTIAS Oscar A. Borrero)
---------------	---

TAMAÑO	FACTOR %	
1-2 VECES	1,00	1,00
2-4 VECES	0,95	1,05
4-6 VECES	0,90	1,10
6-8 VECES	0,85	1,15
8-10 VECES	0,80	1,20
10-15 VECES	0,75	1,25
15 VECES O MAS	0,70	1,30

ESTUDIO DE MERCADO DE INMUEBLES EN LA URBANIZACIÓN PROVENZA - BUCARAMANGA														
MARZO DE 2022														
No.	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	% NEGOCIACION	VR DEPURADO	VR TERRENO \$/m²	Factores de Homogenización			Factor Aplicado	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		Vr. Total Construcción
						Área	Ubicación	Uso Suelo - Norma POT		ÁREA (m²)	VALOR \$/m²	ÁREA (m²)	VALOR \$/m²	
1	Calle 112 No. 22-17	\$ 390.000.000	8%	\$ 358.800.000	\$ 1.665.066	0,70	0,95	0,90	0,60	173,0	\$ 996.542	83	\$ 852.333	\$ 70.743.599
2	Calle 106 No. 21A 78	\$ 470.000.000	4%	\$ 451.200.000	\$ 1.527.021	0,70	0,95	0,90	0,60	160,0	\$ 913.922	164	\$ 1.261.443	\$ 206.876.680
3	Calle 106 No. 21A 46	\$ 450.000.000	10%	\$ 405.000.000	\$ 1.785.001	0,70	0,95	0,90	0,60	117,0	\$ 1.068.323	143	\$ 1.371.712	\$ 196.154.844
4	Cra 22 No. 110-25	\$ 360.000.000	5%	\$ 342.000.000	\$ 1.556.592	0,70	0,95	0,90	0,60	170,0	\$ 931.620	160	\$ 483.621	\$ 77.379.353
										PROMEDIO	\$ 977.602			
										MEDIANA	\$ 964.081			
										MEDIA	\$ 977.602			
										MODA	#N/D			
										DESVIACION	\$ 70.139			
										COEF. VARIAC.	7,17%			
										COEF. ASIMETRIA	0,7690			
										LIMITE SUP.	\$ 1.047.741			
										LIMITE INF.	\$ 907.463			
										VR ADOPTADO	\$ 978.000			
REGISTRO FOTOGRÁFICO OFERTAS														
FOTO 1			FOTO 2			FOTO 3			FOTO 4					
														

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI								
Oferta	Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
1	\$ 1.704.418	70	36	51,43%	3,0	0,4999	\$ 852.333	\$ 852.333
2	\$ 1.704.418	100	30	30,00%	2,5	0,2599	\$ 1.261.443	\$ 1.261.443
3	\$ 1.704.418	100	30	30,00%	1,5	0,1952	\$ 1.371.712	\$ 1.371.712
4	\$ 1.704.418	70	48	68,57%	3,5	0,7163	\$ 483.621	\$ 483.621

Para la calidad del dato del porcentaje de negociación, se toma como base la entrevista telefónica con el ofertante y el estudio de ventas de inmuebles usados realizado para la ciudad de Bucaramanga y su área metropolitana por la Lonja Propiedad Raíz de Santander, para el periodo de enero a diciembre de 2021.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, 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; es decir, en este caso el valor del metro cuadrado de terreno se estima en \$977.602, para efectos del avalúo se adopta en% 978.000.

16.4. DETERMINACIÓN DE VALOR DE TERRENO BRUTO

Teniendo como base el resultado del valor de referencia para terreno sin desarrollo con pendiente en la zona de influencia del lote objeto del avalúo y de acuerdo a la normatividad vigente, al uso del suelo y a los usos permitidos en zonas con influencias de taludes, se procede a valorar el terreno con la aplicación del “Valor del Terreno en Bruto” realizando el siguiente análisis:

ARTÍCULO 15. Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu} - C_u}{1 + g} \right\}$$

En donde:

% AU	Porcentaje área útil.
V _{tu}	Valor del terreno urbanizado.
g	Ganancia por la acción de urbanizar.
C _u	Costos de urbanismo.

(Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra).

Aplicando la formula anteriormente descrita, obtenemos:

Vtu.	%AU	g	1+g	Cu	VTB
\$ 978.000	24%	5%	1,05	\$ 114.020	\$ 196.178

El porcentaje de área útil se calcula teniendo en cuenta el desarrollo del lote a la fecha de la visita.

Los costos de urbanismo se toman de la publicación Construinformes No. 180 de la ciudad de Cucuta para para urbanizaciones abiertas R2.

la ganancia por obras de urbanismo, se encuentran dentro de los parámetros establecidos en la industria de la construcción y registros de entidades públicas.

El valor del terreno en bruto (V.T.B) obtenido es de \$ 196.178 por metro cuadrado

16.5. DETERMINACIÓN DEL VALOR

Con base en la aplicación, según el criterio y la experiencia del avaluador y apoyado en los numerales anteriores, el valor del predio en estudio se determinaría de la siguiente forma:

16.5.1. APLICACIÓN DE LA FÓRMULA

Vp	=	Valor del Predio por m ²
Fr	=	Factor Real (Ajuste)
Vr	=	Valor de Referencia (VTB)

DESCRIPCIÓN	Vr (m ²)	Fr	Vp (m ²)
TERRENO CON INFLUENCIA DEL TALUD	\$ 196.178	34%	\$ 66.701

Valor del Terreno con influencia del talud = \$ 66.701 m²

16.6. VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Para este tópico, el costo de reposición a nuevo de las edificaciones y mejoras, se realiza presupuestos tomando como base las publicaciones como Construdata, Construprecios y Construinformes, documentos especializados en costos de construcción (materiales, mano de obra, equipos, etc.) del período trimestral comprendido a la fecha de aplicación del valor del bien en el año en curso; aplicables al municipio de Bucaramanga como valor análogo, dado que la mencionada publicación no arroja valores de este municipio.

Los costos de reposición a nuevo del colegio se toman basados en el "Proyecto Corazón de Barrio en el Sector de la Ciudadela La Liberta- Barrio La Libertad, del Municipio de San José De Cúcuta de Norte De Santander, que se construye actualmente.

Los presupuestos se detallan en los anexos.

De acuerdo a la resolución 620 de 2008 del IGAC y a la metodología utilizada, el predio se deprecia tal como lo establece Fitto y Corvinni. En el valor se tienen en cuenta aspectos relevantes como la vida útil remanente, edad actual, estado de conservación y presupuesto de costos de reposición.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRPCIÓN	Tipo Construcción	Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
Colegio	1	\$ 1.320.000	100	50	50,00%	2,5	0,4251	\$ 758.844	\$ 758.800
Auditorio- Área de Comunidad Piso 1	2	\$ 1.303.166	100	50	50,00%	2,5	0,4251	\$ 749.167	\$ 749.200
Escuela	2	\$ 1.303.166	100	25	25,00%	2,5	0,2243	\$ 1.010.810	\$ 1.010.800
Bateria Sanitaria	3	\$ 907.944	100	25	25,00%	3,5	0,4361	\$ 511.953	\$ 512.000
Cunetas	4	\$ 43.295	25	20	80,00%	2,5	0,7419	\$ 11.172	\$ 11.200
Cancha Multifuncional	5	\$ 147.415	40	20	50,00%	2,5	0,4251	\$ 84.746	\$ 84.700
Kioscos	6	\$ 320.000	40	20	50,00%	3,0	0,4881	\$ 163.795	\$ 163.800
Zona dura en concreto	7	\$ 83.151	40	20	50,00%	2,5	0,4251	\$ 47.802	\$ 47.800
Zona dura en concreto y tableta de grés	8	\$ 132.831	40	20	50,00%	2,5	0,4251	\$ 76.362	\$ 76.400
Zona dura en concreto y cerámica	9	\$ 141.297	40	20	50,00%	2,5	0,4251	\$ 81.229	\$ 81.200
Gradería	10	\$ 490.517	40	20	50,00%	2,5	0,4251	\$ 281.989	\$ 282.000
Cerramiento	11	\$ 319.885	70	15	21,43%	2,5	0,2004	\$ 255.795	\$ 255.800

Vu: vida útil **Va:** vida actual **% Va:** porcentaje de vida actual **% Dep.:** porcentaje de depreciación

16.7. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DE LA DEMANDA

El comportamiento de la oferta y la demanda en el sector es moderado para inmuebles residenciales.

16.8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización del inmueble dada la actual recesión económica a causa de la pandemia del COVID-19, se espera que a corto plazo sea cero o muy cercana a este valor, o a valores del IVP o IPC.

16.9. CONCEPTO DE LA GARANTÍA

Por la ubicación del inmueble en el sector, presenta una garantía favorable como respaldo de una inversión o hipoteca.

17. DETERMINACIÓN DEL VALOR

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

CUADRO DE VALORES				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	VALOR PARCIAL
TERRENO				
Lote urbanizado	m ²	3.480,50	\$ 978.000	\$ 3.403.929.000
Lote sin urbanismo con influencia de talud	m ²	10.839,50	\$ 66.701	\$ 723.005.490
TOTAL AREA VALORADA	m ²	14.320,00		
SUB TOTAL DE LOTE			\$	4.126.934.490

CONSTRUCCIONES				
Colegio	m ²	2.231,80	\$ 758.800	\$ 1.693.489.840
Auditorio- Área de Comunidad Piso 1	m ²	231,00	\$ 749.200	\$ 173.065.200
Escuela	m ²	478,56	\$ 1.010.800	\$ 483.728.448
Bateria Sanitaria	m ²	197,00	\$ 512.000	\$ 100.864.000
Cunetas	m	51,00	\$ 11.200	\$ 571.200
Cancha Multifuncional	m ²	536,80	\$ 84.700	\$ 45.466.960
Kioscos	m ²	662,00	\$ 163.800	\$ 108.435.600
Zona dura en concreto	m ²	93,75	\$ 47.800	\$ 4.481.250
Zona dura en concreto y tableta de grés	m ²	856,66	\$ 76.400	\$ 65.448.824
Zona dura en concreto y cerámica	m ²	32,00	\$ 81.200	\$ 2.598.400
Gradería	m	257,48	\$ 282.000	\$ 72.609.106
Cerramiento	m	46,60	\$ 255.800	\$ 11.920.280
SUB TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES				\$ 2.762.679.108
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 6.889.613.598

SON: SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M/ CTE.

18. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Para la elaboración del presente informe se da cumplimiento a las normas NTS S 03, y NTS I 01, la resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, reportes NIIF 13, código de ética del avaluador y las mejores prácticas internacionales para la elaboración de avalúos técnicos; además, declaramos que:

- El avaluador hace constar que la fuente de los datos legales aquí consignados fue tomada de los documentos suministrados por el solicitante. Por lo tanto, no asumo responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
- Acepto que el título de propiedad consignado en la escritura y matrícula inmobiliaria es correcto, también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no respondo por la precisión de los mismos, ni por los errores de tipo legal contenidos en ellos.
- Considero que no existen factores exógenos que pueden afectar el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumo responsabilidad alguna por cualquier condición que no estuvo a mí alcance determinar u observar.
- He asumido que el propietario ha cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que puedan afectar a la propiedad objeto del presente estudio.
- Hago constar que visité personalmente el bien objeto del presente avalúo.
- El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.

- Los análisis y resultado solo se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe (en caso de que existan).
- No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad objeto de avalúo y no hemos sido, ni somos propietarios parcial o totalmente de los bienes evaluados.
- El avaluador ha cumplido los requisitos de formación de la profesión.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

19. OTRAS CONSIDERACIONES

La inspección se realizó con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

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.

20. TIEMPO DE COMERCIALIZACION

El nivel de oferta de este tipo de inmuebles es limitado, debido a que es un inmueble de características especiales.

Cordialmente,



DEXY DAMARYS ALBARRACÍN PÉREZ

Ingeniero Civil - UFPS

Avaluador Profesional

AVAL -60359600

ANEXO DE PRESUPUESTOS DE OBRA

BATERÍA SANITARIA								
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL	PG	REVISTA
1	PRELIMINARES					\$ 240.381,36		
1.1	Descapote a mano + retiro 20 mts	m²	51,00	\$ 2.468,32	\$ 125.884,32		27	CONSTRUINFORMES
1.2	Localización y replanteo	m²	51,00	\$ 2.245,04	\$ 114.497,04		27	CONSTRUINFORMES
2	CIMENTACIÓN					\$ 3.599.947,76		
2.1	Excavación a mano zanja 200-300 cms	m³	2,64	\$ 39.356,00	\$ 104.047,43		28	CONSTRUINFORMES
2.2	Solado Concreto 2000 psi e=0,05 m	m³	0,53	\$ 411.471,00	\$ 217.565,29		29	CONSTRUINFORMES
2.3	Viga Cimentación concreto 3000 Ref. 25 x 25 cm	m	42,30	\$ 77.500,00	\$ 3.278.250,00		29	CONSTRUINFORMES
2.4	Relleno material seleccionado excavación	m³	0,003	\$ 27.213,00	\$ 85,04		28	CONSTRUINFORMES
3	ESTRUCTURA					\$ 1.433.361,60		
3.1	Columneta 3000 psi 12x25 cm	m	26,40	\$ 54.294,00	\$ 1.433.361,60		36	CONSTRUINFORMES
4	MAPOSTERÍA					\$ 3.791.842,56		
4.1	Muro bloque No. 5 E 10	m²	91,08	\$ 41.632,00	\$ 3.791.842,56		32	CONSTRUINFORMES
5	INSTALACIÓN SANITARIA					\$ 4.051.320,86		
5.1	Acometida aguas negras 4" PVC	m	15,00	\$ 42.741,00	\$ 641.115,00		45	CONSTRUINFORMES
5.2	Excavación a mano zanja 200-300 cms	m³	7,20	\$ 39.356,00	\$ 283.363,20		28	CONSTRUINFORMES
5.3	Relleno mano material seleccionado de excav.	m³	6,44	\$ 27.213,00	\$ 175.115,66		28	CONSTRUINFORMES
5.4	Tubería AN 3" PVC (c/accesorios)	m	10,00	\$ 31.458,00	\$ 314.580,00		31	CONSTRUINFORMES
5.5	Tubería AN 2" PVC (c/accesorios)	m	8,00	\$ 21.574,00	\$ 172.592,00		31	CONSTRUINFORMES
5.6	Sifón PVC 3"	und	5,00	\$ 44.015,00	\$ 220.075,00		32	CONSTRUINFORMES
5.7	Caja de inspección 0,60 X 0,60 X 0,60 mts	und	1,00	\$ 275.656,00	\$ 275.656,00		32	CONSTRUINFORMES
5.8	Punto desague pvc 2" a 3"	und	22,00	\$ 89.492,00	\$ 1.968.824,00		144	CONSTRUPRECIOS
6	CUBIERTA					\$ 1.738.938,00		
6.1	Teja ondulada zinc	m²	51,00	\$ 16.782,00	\$ 855.882,00		39	CONSTRUINFORMES
6.2	Correa Hierro H15 1,85 k	m	48,00	\$ 18.397,00	\$ 883.056,00		39	CONSTRUINFORMES
7	PAÑETE					\$ 2.346.816,20		
7.1	Pañete liso muro H0-300 cm a>50 cm	m²	7,90	\$ 18.449,00	\$ 145.839,35		35	CONSTRUINFORMES
7.2	Pañete impermeabilizado muro H0-300 cms a> 50 cms	m²	83,18	\$ 26.462,00	\$ 2.200.976,85		35	CONSTRUINFORMES
8	FILOS Y DILATACIONES					\$ 147.459,00		
8.1	Filos y Dilataciones	m	57,00	\$ 2.587,00	\$ 147.459,00		35	CONSTRUINFORMES
9	PISO					\$ 4.669.101,00		
9.1	Antepiso concreto 2500 PSI H10	m²	51,00	\$ 40.989,00	\$ 2.090.439,00		40	CONSTRUINFORMES
9.2	Piso cerámica	m²	51,00	\$ 50.562,00	\$ 2.578.662,00		40	CONSTRUINFORMES
10	INSTALACION ELÉCTRICA					\$ 1.989.155,00		
10.1	Acometida Externa (vivienda 1 piso) (sin cable)	und	1,00	\$ 92.081,00	\$ 92.081,00		46	CONSTRUINFORMES
10.2	Cable concéntrico monofásico 2x8 20mts	und	1,00	\$ 535.669,00	\$ 535.669,00		46	CONSTRUINFORMES
10.3	Acometida interna monofásica 2No 10 3/4 PVC	m	10,00	\$ 24.380,00	\$ 243.800,00		46	CONSTRUINFORMES
10.4	Tablero 4 circuitos	und	1,00	\$ 209.767,00	\$ 209.767,00		46	CONSTRUINFORMES
10.5	Toma común 110 V	und	4,00	\$ 80.567,00	\$ 322.268,00		46	CONSTRUINFORMES
10.6	Salida lámpara c/roseta porcelana	und	6,00	\$ 97.595,00	\$ 585.570,00		47	CONSTRUINFORMES
11	INSTALACION HIDRÁULICA					\$ 1.428.997,00		
11.1	Acometida 1/2 presión PVC RDE 13.5	m	15,00	\$ 9.095,00	\$ 136.425,00		43	CONSTRUINFORMES
11.2	Salida agua fría PVC	und	21,00	\$ 50.450,00	\$ 1.059.450,00		44	CONSTRUINFORMES
11.3	Tubería presión 1/2 PVC RD - 21	m	15,00	\$ 7.885,00	\$ 118.275,00		43	CONSTRUINFORMES
11.4	Llave de paso R&W 1/2	und	1,00	\$ 79.051,00	\$ 79.051,00		44	CONSTRUINFORMES
11.5	Registro de 1/2"	und	1,00	\$ 35.796,00	\$ 35.796,00		44	CONSTRUINFORMES
12	CARPINTERÍA METÁLICA					\$ 7.517.115,00		
12.1	Marco P07 A60-100 H200	und	15,00	\$ 139.842,00	\$ 2.097.630,00		49	CONSTRUINFORMES
12.2	Puerta de lámina doblada calib.23 2 x 1 e= 0,10 m	und	15,00	\$ 361.299,00	\$ 5.419.485,00		189	CONSTRUPRECIOS
13	CERRADURAS					\$ 146.232,00		
13.1	Cerradura puerta principal	und	3,00	\$ 48.744,00	\$ 146.232,00		51	CONSTRUINFORMES
14	ENCHAPES					\$ 4.023.174,75		
14.1	Enchape cerámica pared	m²	83,18	\$ 48.370,00	\$ 4.023.174,75		43	CONSTRUINFORMES
15	EQUIPO DE BAÑO					\$ 2.899.005,00		
15.1	Sanitario acuaacer plus	und	12,00	\$ 239.263,00	\$ 2.871.156		48	CONSTRUINFORMES
15.2	Rejilla con sosco 3x2	und	3,00	\$ 9.283,00	\$ 27.849		49	CONSTRUINFORMES
16	ASEO Y LIMPIEZA					\$ 242.505,00		
16.1	Aseo General	m²	51,00	\$ 4.755,00	\$ 242.505,00		53	CONSTRUINFORMES
	TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 40.265.352,08		
	COSTOS INDIRECTOS	%	15,00%			\$ 6.039.802,81		
	TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS					\$ 46.305.154,89		
					VALOR \$/m²	\$ 907.944,21		
					VALOR ADOPTADO	\$ 907.944,00		

CUNETAS								
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL	PG	REVISTA
1	PRELIMINARES					\$ 2.530.131,65		
1.1	Descapote a mano + retiro 20 mts	m ²	536,80	\$ 2.468,32	\$ 1.324.994,18		27	CONSTRUINFORMES
1.2	Localización y replanteo	m ²	536,80	\$ 2.245,04	\$ 1.205.137,47		27	CONSTRUINFORMES
2	CUNETAS					\$ 15.126.809,28		
2.1	Excavación manual sin clasificar	m ³	107,36	\$ 81.103,00	\$ 8.707.218,08		83	CONSTRUPRECIOS
2.2	Afirmado en material de la zona	m ³	32,21	\$ 15.221,00	\$ 490.237,97		189	CONSTRUPRECIOS
2.3	Cunetas E=0,10 m H=0,30 m	m ³	21,47	\$ 173.515,00	\$ 3.725.714,08		189	CONSTRUPRECIOS
2.4	Retiro manual material excavado	m ³	139,57	\$ 15.789,00	\$ 2.203.639,15		83	CONSTRUPRECIOS
3	ASEO Y LIMPIEZA					\$ 2.552.484,00		
3.1	Aseo General	m ²	536,80	\$ 4.755,00	\$ 2.552.484,00		53	CONSTRUINFORMES
	TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 20.209.424,93		
	COSTOS INDIRECTOS	%	15,00%			\$ 3.031.413,74		
	TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS					\$ 23.240.838,67		
					VALOR \$/m	\$ 43.295,15		
					VALOR ADOPTADO	\$ 43.295,00		

CERRAMIENTO								
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL	PG	REVISTA
1	PRELIMINARES					\$ 1.194.836,76		
1.1	Descapote a mano + retiro 20 mts	m ²	253,50	\$ 2.468,32	\$ 625.719,12		27	CONSTRUINFORMES
1.2	Localización y replanteo	m ²	253,50	\$ 2.245,04	\$ 569.117,64		27	CONSTRUINFORMES
2	CIMENTACIÓN					\$ 43.569.171,75		
2.1	Excavación a mano zanja 200-300 cms	m ³	38,03	\$ 39.356,00	\$ 1.496.511,90		28	CONSTRUINFORMES
2.2	Solado Concreto 2000 psi e=0,05 m	m ³	6,34	\$ 411.471,00	\$ 2.607.697,46		29	CONSTRUINFORMES
2.3	Viga Cimentación concreto 3000 Ref. 25 x 25 cm	m	507,00	\$ 77.500,00	\$ 39.292.500,00		29	CONSTRUINFORMES
2.4	Relleno material seleccionado excavación	m ³	6,338	\$ 27.213,00	\$ 172.462,39		28	CONSTRUINFORMES
3	ESTRUCTURA					\$ 49.677.178,20		
3.1	Columneta 3000 psi 12x25 cm	m	371,80	\$ 54.294,00	\$ 20.186.509,20		36	CONSTRUINFORMES
3.2	Viga sobre muro conc 3000 PSI Ref. 12x20 3,30 Kg	m	507,00	\$ 58.167,00	\$ 29.490.669,00		38	CONSTRUINFORMES
4	MAMPOSTERÍA					\$ 45.380.961,60		
4.1	Muro bloque No. 5 E 10	m ²	1090,05	\$ 41.632,00	\$ 45.380.961,60		32	CONSTRUINFORMES
5	ASEO Y LIMPIEZA					\$ 1.205.392,50		
5.1	Aseo General	m ²	253,50	\$ 4.755,00	\$ 1.205.392,50		53	CONSTRUINFORMES
	TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 141.027.540,81		
	COSTOS INDIRECTOS	%	15,00%			\$ 21.154.131,12		
	TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS					\$ 162.181.671,93		
					VALOR \$/m	\$ 319.884,95		
					VALOR ADOPTADO	\$ 319.885,00		

KIOSCO								
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL	PG	REVISTA
1	PRELIMINARES					\$ 84.393,75		
1,1	Descapote a mano + retiro 20 mts	m ²	18,75	\$ 2.383,00	\$ 44.681,25		27	CONSTRUINFORMES
1,2	Localización y replanteo	m ²	18,75	\$ 2.118,00	\$ 39.712,50		27	CONSTRUINFORMES
2	CIMENTACIÓN					\$ 141.252,00		
2,1	Excavación a mano zanja 200-300 cms	m ³	0,21	\$ 39.356,00	\$ 8.117,18		28	CONSTRUINFORMES
2,2	Solado Concreto 2000 psi e=0,05 m	m ³	0,02	\$ 411.471,00	\$ 7.715,08		29	CONSTRUINFORMES
2,3	Relleno mano material seleccionado de excav.	m ³	0,02	\$ 27.213,00	\$ 510,24		28	CONSTRUINFORMES
2,4	Pedestal concreto 21 Mpa	m ³	0,19	\$ 666.184,00	\$ 124.909,50		72	CONSTRUPRECIOS
3	PISO					\$ 893.043,75		
3,1	Antepiso concreto 2500 PSI H 10	m ²	18,75	\$ 40.989,00	\$ 768.543,75		40	CONSTRUINFORMES
3,2	Valor adicional esmaltar piso en concreto	m ²	18,75	\$ 6.640,00	\$ 124.500,00		42	CONSTRUINFORMES
4	ESTRUCTURA MADERA					\$ 1.995.010,00		
4,1	Liston madera 4x4x300 Sapan	und	7,00	\$ 18.700,00	\$ 130.900		44	CONSTRUPRECIOS
4,2	Viga 9x18x3000 Sapan	und	6,00	\$ 119.690,00	\$ 718.140,00		44	CONSTRUPRECIOS
4,3	Columnas en madera 0,08 x 0,18 x 5,9 m Sapan	und	2,50	\$ 458.388,00	\$ 1.145.970,00		106	CONSTRUDATA
5	CUBIERTA					\$ 592.687,50		
5,1	Teja ondulada eternit	m ²	18,75	\$ 31.610,00	\$ 592.687,50		39	CONSTRUINFORMES
6	INSTALACION ELÉCTRICA					\$ 178.162,00		
6,1	Salida lámpara c/roseta porcelana	und	1,00	\$ 97.595,00	\$ 97.595,00		47	CONSTRUINFORMES
6,2	Toma común 110 V	und	1,00	\$ 80.567,00	\$ 80.567,00		46	CONSTRUINFORMES
7	PINTURAS					\$ 212.967,40		
7,1	Barniz madera	m	41,05	\$ 5.188,00	\$ 212.967,40		53	CONSTRUINFORMES
8	BANCAS					\$ 1.027.384,50		
8,1	Muro bloque No. 5 E 10	m ²	3,75	\$ 41.632,00	\$ 156.120,00		32	CONSTRUINFORMES
8,2	Pañete liso muro H0-300 cm a>50 cm	m ²	7,50	\$ 18.449,00	\$ 138.367,50		35	CONSTRUINFORMES
8,3	Concreto 3000 psi placa maciza H 07	m ²	5,50	\$ 126.614,00	\$ 696.377,00		36	CONSTRUINFORMES
8,4	Valor adicional esmaltar piso en concreto	m ²	5,50	\$ 6.640,00	\$ 36.520,00		42	CONSTRUINFORMES
9	ASEO Y LIMPIEZA					\$ 89.156,25		
9,1	Aseo General	m ²	18,75	\$ 4.755,00	\$ 89.156,25		53	CONSTRUINFORMES
	TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 5.214.057,15		
	COSTOS INDIRECTOS	%	15,00%			\$ 782.108,57		
	TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS					\$ 5.996.165,72		
					VALOR \$/m ²	\$ 319.795,51		
					VALOR ADOPTADO	\$ 320.000,00		

GRADERÍA								
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL	PG	REVISTA
1	PRELIMINARES					\$ 395.356,64		
1,1	Descapote a mano + retiro 20 mts	m²	83,88	\$ 2.468,32	\$ 207.042,68		27	CONSTRUINFORMES
1,2	Localización y replanteo	m²	83,88	\$ 2.245,04	\$ 188.313,96		27	CONSTRUINFORMES
2	GRADERÍA					\$ 19.082.388,18		
2,1	Excavación manual sin clasificar	m³	3,73	\$ 81.103,00	\$ 302.351,98		83	CONSTRUPRECIOS
2,2	Viga de cimentación 0,2 x 0,2 m 3000 psi con refuerzo	ml	93,20	\$ 51.847,00	\$ 4.832.140,40		29	CONSTRUINFORMES
2,3	Muro de contención en ladrillo	m²	47,26	\$ 126.703,00	\$ 5.987.983,78		30	CONSTRUINFORMES
2,4	Viga sobre muro concreto 3000 PSI Ref. 12x20 3,30 Kg	m	46,60	\$ 58.167,00	\$ 2.710.582,20		38	CONSTRUINFORMES
2,5	Viga Aérea aislada fundida en sitio B=0,2 m ccto 21 MPA	m³	1,15	\$ 1.081.453,00	\$ 1.245.833,86		73	CONSTRUPRECIOS
2,6	Columneta 3000 psi 12x25 cm	m	17,60	\$ 54.294,00	\$ 955.574,40		36	CONSTRUINFORMES
2,7	Relleno material seleccionado excavación	m³	70,88	\$ 27.213,00	\$ 1.928.819,34		28	CONSTRUINFORMES
2,8	Retiro manual material excavado	m³	70,88	\$ 15.789,00	\$ 1.119.102,22		83	CONSTRUPRECIOS
3	ASEO Y LIMPIEZA					\$ 398.849,40		
3,1	Aseo General	m²	83,88	\$ 4.755,00	\$ 398.849,40		53	CONSTRUINFORMES
	TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 19.876.594,21		
	COSTOS INDIRECTOS	%	15,00%			\$ 2.981.489,13		
	TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS					\$ 22.858.083,35		
					VALOR \$/m	\$ 490.516,81		
					VALOR ADOPTADO	\$ 490.517,00		

CANCHA MÚLTIPLE

CANCHA DE FÚTBOL	378.080.385
CANCHA MULTIFUNCIONAL EN CONCRETO	94.345.722
CANCHA MULTIFUNCIONAL EN ASFALTO	84.507.274
CANCHA MULTIFUNCIONAL EN MADERA	266.372.429
CANCHA TENIS - POLVO LADRILLO	88.926.871
CANCHA TENIS- ASFALTO	115.409.823
CANCHA TENIS SINTÉTICA - ART	37.142.229
CANCHA TENIS SINTÉTICA - MULTITRUFLEX	41.937.615
CANCHA TENIS SINTÉTICA - TENISSINCO	74.411.767
OBRA TENIS - PLEXIPAVE	121.694.547
OBRA TENIS - PLEXICUSHION	147.643.321

Fuente: Construdata 201 Ciudad de Medellín

ZONA DURA EN CONCRETO								
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL	PG	REVISTA
1	PRELIMINARES					\$ 4.037.746,98		
1.1	Descapote a mano + retiro 20 mts	m ²	856,66	\$ 2.468,32	\$ 2.114.511,01		27	CONSTRUINFORMES
1.2	Localización y replanteo	m ²	856,66	\$ 2.245,04	\$ 1.923.235,97		27	CONSTRUINFORMES
2	ZONA DURA					\$ 53.829.807,35		
2.1	Excavación manual sin clasificar	m ³	171,33	\$ 81.103,00	\$13.895.539,20		83	CONSTRUPRECIOS
2.2	Afirmado en material de la zona	m ³	85,666	\$ 15.221,00	\$ 1.303.922,19		189	CONSTRUPRECIOS
2.3	Antepiso concreto 2500 PSI H10	m ²	856,66	\$ 40.989,00	\$35.113.636,74		40	CONSTRUINFORMES
2.4	Retiro manual material excavado	m ³	222,73	\$ 15.789,00	\$ 3.516.709,23		83	CONSTRUPRECIOS
3	ASEO Y LIMPIEZA					\$ 4.073.418,30		
3.1	Aseo General	m ²	856,66	\$ 4.755,00	\$ 4.073.418,30		53	CONSTRUINFORMES
	TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 61.940.972,63		
	COSTOS INDIRECTOS	%	15,00%			\$ 9.291.145,89		
	TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS					\$ 71.232.118,53		
					VALOR \$/m ²	\$ 83.150,98		
					VALOR ADOPTADO	\$ 83.151,00		

ZONA DURA EN CONCRETO Y TABLETA DE GRÉS								
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL	PG	REVISTA
1	PRELIMINARES					\$ 150.827,52		
1.1	Descapote a mano + retiro 20 mts	m ²	32,00	\$ 2.468,32	\$ 78.986,24		27	CONSTRUINFORMES
1.2	Localización y replanteo	m ²	32,00	\$ 2.245,04	\$ 71.841,28		27	CONSTRUINFORMES
2	ZONA DURA					\$ 3.393.178,88		
2.1	Excavación manual sin clasificar	m ³	6,40	\$ 81.103,00	\$ 519.059,20		83	CONSTRUPRECIOS
2.2	Afirmado en material de la zona	m ³	3,2	\$ 15.221,00	\$ 48.707,20		189	CONSTRUPRECIOS
2.3	Antepiso concreto 2500 PSI H10	m ²	32,00	\$ 40.989,00	\$ 1.311.648,00		40	CONSTRUINFORMES
2.4	Retiro manual material excavado	m ³	8,32	\$ 15.789,00	\$ 131.364,48		83	CONSTRUPRECIOS
2.5	Piso Tableta 25x25 cm	m ²	32,00	\$ 43.200,00	\$ 1.382.400,00		40	CONSTRUINFORMES
3	ASEO Y LIMPIEZA					\$ 152.160,00		
3.1	Aseo General	m ²	32,00	\$ 4.755,00	\$ 152.160,00		53	CONSTRUINFORMES
	TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 3.696.166,40		
	COSTOS INDIRECTOS	%	15,00%			\$ 554.424,96		
	TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS					\$ 4.250.591,36		
					VALOR \$/m ²	\$ 132.830,98		
					VALOR ADOPTADO	\$ 132.831,00		

ZONA DURA EN CONCRETO Y CERÁMICA								
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL	PG	REVISTA
1	PRELIMINARES					\$ 1.213.595,93		
1.1	Descapote a mano + retiro 20 mts	m ²	257,48	\$ 2.468,32	\$ 635.543,03		27	CONSTRUINFORMES
1.2	Localización y replanteo	m ²	257,48	\$ 2.245,04	\$ 578.052,90		27	CONSTRUINFORMES
2	ZONA DURA					\$ 29.197.933,32		
2.1	Excavación manual sin clasificar	m ³	51,50	\$ 81.103,00	\$ 4.176.480,09		83	CONSTRUPRECIOS
2.2	Afirmado en material de la zona	m ³	25,748	\$ 15.221,00	\$ 391.910,31		189	CONSTRUPRECIOS
2.3	Antepiso concreto 2500 PSI H10	m ²	257,48	\$ 40.989,00	\$ 10.553.847,72		40	CONSTRUINFORMES
2.4	Retiro manual material excavado	m ³	66,94	\$ 15.789,00	\$ 1.056.991,45		83	CONSTRUPRECIOS
2.5	Piso cerámica	m ²	257,48	\$ 50.562,00	\$ 13.018.703,76		40	CONSTRUINFORMES
3	ASEO Y LIMPIEZA					\$ 1.224.317,40		
3.1	Aseo General	m ²	257,48	\$ 4.755,00	\$ 1.224.317,40		53	CONSTRUINFORMES
	TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 31.635.846,66		
	COSTOS INDIRECTOS	%	15,00%			\$ 4.745.377,00		
	TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS					\$ 36.381.223,65		
					VALOR \$/m ²	\$ 141.297,28		
					VALOR ADOPTADO	\$ 141.297,00		

ESCUELA Y AUDITORIO

MEDELLÍN			EDICIÓN 201 DICIEMBRE 2021 - FEBRERO 2022	
	DIRECTO	TOTAL		
UNIFAMILIAR VIP	1.133.188	1.303.166		
UNIFAMILIAR VIS	1.482.103	1.704.418		
UNIFAMILIAR MEDIO	2.110.876	2.427.507		
VALOR PROMEDIO m² UNIFAMILIAR	1.575.389	1.811.697		
MULTIFAMILIAR VIP	1.199.568	1.379.503		
MULTIFAMILIAR VIS	1.424.785	1.638.503		
MULTIFAMILIAR MEDIO	2.284.780	2.627.497		
VALOR PROMEDIO m² MULTIFAMILIAR	1.636.378	1.881.834		
ESTRUCTURA EN CONCRETO	452.386	520.244		
MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL	539.806	620.777		
VALOR PROMEDIO m² ESTRUCTURA	496.096	570.510		
BODEGA 100 m ²	1.534.473	1.764.644		
BODEGA 1000 m ²	1.271.805	1.462.576		
VALOR PROMEDIO m² BODEGAS	1.403.139	1.613.610		

Fuente: Construdata 201 Ciudad de Medellín