

020

PROYECTO DE ACUERDO No. \_\_\_\_\_ DE 2018.

2 MAY 2018

**"POR EL CUAL SE FACULTA AL ALCALDE DE BUCARAMANGA PARA DECLARAR DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL, ASÍ COMO LA EXISTENCIA DE ESPECIALES CONDICIONES DE URGENCIA SOBRE UN PREDIO DE USO DOTACIONAL Y SE AUTORIZA SU ADQUISICION"**

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

#### HONORABLES CONCEJALES:

Con ocasión de la ejecución de obras necesarias para la construcción del proyecto denominado 'AMPLIACIÓN DEL CORREDOR PRIMARIO ENTRE BUCARAMANGA Y FLORIDABLANCA EN EL SECTOR COMPRENDIDO ENTRE EL PUENTE DE PROVENZA Y EL INTERCAMBIADOR DE TRÁFICO DE LA PUERTA DEL SOL', la administración anterior procedió a negociar el predio donde se encontraba el Centro de Salud del Barrio Antonia Santos y sus alrededores, identificado con la cédula catastral No.01-04-0008-0004-00.

Ante la necesidad de la obra descrita, se celebró una reunión el día 25 de noviembre de 2014, donde intervinieron en esa ocasión: el Gobernador de Santander, el Secretario de Infraestructura y Transporte y la Secretaria de Salud Departamental; El Alcalde Municipal, el Secretario de Infraestructura Municipal, y la Secretaria de Salud Local; el Gerente del ISABU y los presidentes de las Juntas de Acción Comunal de los Barrios Antonia Santos, San Martín y San Pedro. El motivo de la reunión fue conciliar la entrega del predio donde se ubicaba en ese entonces el Centro de Salud Antonia Santos, con la condición que el Municipio de Bucaramanga se comprometía a efectuar la gestión predial necesaria para reemplazarlo, ubicándolo en un nuevo lugar, ofreciéndose inicialmente como alternativa de sustitución el predio donde se encontraba el COLEGIO JORGE ARDILA DUARTE SEDE C, ANTIGUA CONCENTRACIÓN SANTA CLARA, ubicada en la Cra. 29 No. 71-44 del Barrio San Pedro Claver de propiedad del Municipio o ante la no viabilidad, procurar la búsqueda y adquisición de un predio nuevo, el cual sería comprado por el Municipio de Bucaramanga.

Llegado a un consenso entre las partes, se procedió a recibir el predio procediéndose a la demolición del antiguo CENTRO DE SALUD del BARRIO ANTONIA SANTOS, con el fin de continuar adelante con la ejecución de la construcción del proyecto vial.

Posteriormente y ante el cambio de administración local en el 2016, la comunidad expuso la necesidad de la prestación de servicios en salud retomándose la posibilidad de incluir en el Plan de Desarrollo, la reconstrucción del reemplazo del centro de salud, a lo cual, dentro del Plan de Desarrollo aprobado mediante Acuerdo Municipal No. 006 del 13 de junio de 2016 "Gobierno de las ciudadanas y los ciudadanos", se estableció dentro de la línea 4 Calidad de vida, Componente 4.2 Salud pública para todos y con todos, Programa 4.2.9 Fortalecimiento de la autoridad sanitaria para la gestión de la salud la meta de construir 5 centros de salud de la ESE ISABU donde se ubicaría la reconstrucción del centro de salud solicitado por esta comunidad.

Dentro del proyecto previsto denominado "REUBICACION DEL CENTRO DE SALUD ANTONIA SANTOS DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA", el cual la idea es ampliar la RED DE CENTROS DE SALUD DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA se buscara conjuntamente que el mismo sea operado por el Instituto de Salud de Bucaramanga ESE ISABU, soportando inicialmente los siguientes servicios: 4 consultorios para medicina general, 1 consultorio de odontología, 1 consultorio de enfermería, 1 sala de procedimientos, 1 consultorio PYP, 1 consultorio de vacunación, 1 zona de toma de muestras ginecológicas, 1 zona toma de muestras de laboratorio, 3 consultorios de urgencias, 1 sala de curaciones, 1 sala de yesos, 1 sala de reanimación, 12 camillas de observación para mujeres, hombres

CONCEJO DE BUCARAMANGA Correspondencia Recibida Secretaría General	Fecha: 2 MAY 2018	Hora: 3:10 PM	Recibido: [Firma]
--	-------------------	---------------	-------------------



y niños, farmacias, oficinas administrativas, recepción y facturación, cuarto de sistemas, auditorio, cafetería entre otros espacios.

De otro lado se busca que este centro de salud entre a funcionar conforme a los estándares exigidos señalados en la Circular 47 de 2017 emitida por la Secretaria de Salud Departamental referente a **planes bienales de inversión pública en salud**, la Resolución 2514 del 2012, Resolución 1985 del 2013, Resolución 829 de 2015 y la norma de habilitación Resolución 2003 de 2014, donde se requiere previamente el certificado de tradición y libertad para la realización del proyecto de construcción, lo cual conlleva por parte del Municipio de Bucaramanga a efectuar las acciones necesarias para la adquisición del predio para el desarrollo del proyecto.

Para el efecto de adquisición, se identificó previamente a través del POT ONLINE un área probable de reubicación del Centro de Salud, ubicándose dentro del predio identificado con el N° de Matricula Inmobiliaria 300-52056 con nomenclatura Calle 70 m (Carretera Antigua a Florida N° 67 –PAR) comuna 9 La Pedregosa – Predio 68-001-01-04-0237-0001-000 Urbano, de propiedad de la CDMB, a lo cual se le efectuó posteriormente levantamiento de área útil para construir realizado por el Topógrafo Adolfo Serrano Arenas – Contratista del DADEP que fue aportado desde el año 2017, arrojando una extensión para construcción de 2.911 mt<sup>2</sup>.

Definido este predio, concurrentemente el ISABU solicitó Avalúo Corporativo Urbano N° 0324 de 2017, ante la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, con destino al Municipio de Bucaramanga, en el cual se determinó las condiciones y limitaciones probables de uso del predio, tomando una base de área útil probable de aproximadamente 4000 mts<sup>2</sup> arrojando un valor aproximado de \$640.000.000.millones de pesos.

Por último, cabe señalar que actualmente nos encontraríamos con la limitante de ley de garantías para efectuar la compraventa directa, por lo cual no sería posible efectuar proceso de contratación adecuado para la adquisición del predio, pero en aras de avanzar en el proyecto y previendo que este predio sea utilizado, vendido o cedido para otro fin, se requiere adelantar la declaratoria de utilidad pública e interés social y establecer las condiciones especiales de urgencia, como medida para limitar la propiedad del mismo y a su vez empezar los trámites para entrar a efectuar el proceso de enajenación voluntaria o expropiación administrativa, en caso que las partes no llegaren a concertar la compraventa del predio, destinado para la construcción de este centro de salud tan importante para la comunidad de Bucaramanga.

## FUNDAMENTOS CONSTITUCIONALES Y LEGALES.

- CONSTITUCION POLÍTICA DE COLOMBIA

*“ARTICULO 2o. Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.*

*Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares”.*

*“ARTICULO 313. Corresponde a los concejos:*

1. Reglamentar las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del municipio.
2. Adoptar los correspondientes planes y programas de desarrollo económico y social y de obras públicas.
3. Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo”.

*“ARTICULO 315. Son atribuciones del alcalde:*

1. *Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del concejo*

- LEY 136 DE 1994 –

*“Artículo 91º.- Funciones. Modificado por el Art. 29 Ley 1551 de 2012. Los alcaldes ejercerán las funciones que les asigna la Constitución, la ley, las ordenanzas, los acuerdos y las que le fueren delegadas por el Presidente de la República o gobernador respectivo.*

*Además de las funciones anteriores, los alcaldes tendrán las siguientes:*

A) *En relación con el Concejo:*

1. *Presentar los proyectos de acuerdo que juzgue convenientes para la buena marcha del municipio”.*

- LEY 388 DE 1997 - Artículos del 58 al 72 de la ley.

*“ARTICULO 58. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:...*

a) *Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.”...*

*“ARTICULO 59. ENTIDADES COMPETENTES. Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989...”*

*“ARTICULO 63. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la presente ley”...*

*“ARTICULO 64. CONDICIONES DE URGENCIA. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos”.*

*ARTICULO 66. DETERMINACIÓN DEL CARÁCTER ADMINISTRATIVO. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlo, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.*

Ley 1551 de 2012 artículo 18 Numeral 3 párrafo 4 el cual establece “De conformidad con el numeral 3 del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Distrital y Municipal deberá decidir sobre la autorización al Alcalde para contratar en los siguientes casos: (...) 3. Enajenación y compraventa de bienes inmuebles”.

## CONVENIENCIA DE LA DECLARATORIA DE CONDICIÓN DE URGENCIA

En razón a que el proyecto se requiere con urgencia para cumplirle a la población del Barrio Antonia Santos, después de una espera de más de 2 años, y expuesto su conocimiento a la comunidad, se requiere dar alcance a lo considerado en el artículo 58 literal a de la ley 388 de 1997 que señala: *Motivos de utilidad pública: ... Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de*

inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:... a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana...; lo cual dada la necesidad se requiere adicionalmente la declaratoria la condición de urgencia con el fin de precaver una elevación posterior de los precios del predio... y evitar consecuencias lesivas para la comunidad producto de la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra, lo cual permitiría agilizar el proceso de negociación directa o expropiación administrativa la demanda del servicio de salud y la cobertura que este centro de salud brindaría a la comunidad de la zona.

Por las consideraciones anteriores, ponemos a disposición de los Honorables Concejales, el interés del Municipio en general y de la comunidad del barrio Antonia Santos en particular, procurándose el estudio, trámite, discusión y aprobación de esta iniciativa para beneficio de toda la comunidad de la ciudad de Bucaramanga, y dando ejecución a lo previsto en el plan de desarrollo aprobado por la Corporación Pública.

Cordialmente,

  
**MELBA FABIOLA CLAVIJO DE JACOME**  
Alcaldesa de Bucaramanga (e)

 Raul Velasco CPS SJ



colectivo el cual comprende el acceso a los servicios de salud de manera oportuna, eficaz y con calidad para la preservación, el mejoramiento y la promoción de la salud.

6. Que mediante el Acuerdo Municipal No. 006 del 13 de junio de 2016 "por el cual se adopta el plan de desarrollo 2016 y 2019 gobierno de las ciudadanas y los ciudadanos" el municipio de Bucaramanga previó las herramientas para garantizar la adaptación y autogestión en salud, dirigida a la comunidad en general del Municipio de Bucaramanga, teniendo en cuenta la afiliación y cumplimiento de parámetros de calidad en la prestación de los servicios de salud.
7. Que para prestar los servicios de salud que requiere el barrio Antonia Santos del Municipio de Bucaramanga es necesario reubicar el centro demolido en el año 2015 y dar cumplimiento a los compromisos pactados el 25 de noviembre de 2014 por la administración municipal y gobernación de Santander con la comunidad por lo cual se requiere la compra de un inmueble que permita construir el proyecto de reubicación pendiente a la fecha.
8. Que de conformidad con lo previsto en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989 y los capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997, se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de un predio, que es requerido por el Estado, para efectos de decretar su expropiación por vía judicial o por vía administrativa, en caso de que no sea posible que el propietario lo enajene voluntariamente.
9. Que el literal a del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, consagra como uno de los motivos para la declaratoria de utilidad pública de un inmueble, que el mismo sea destinado para la ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.
10. Que el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia faculta por motivos de utilidad pública o de interés social a la expropiación, cuando consagra lo siguiente: *Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.*
11. Que la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, faculta a los Consejos Municipales para disponer lo conducente con relación a la compraventa y expropiación de bienes de particulares que sean considerados por la administración como de utilidad pública.
12. Que es atribución del Concejo Municipal conceder la autorización para la compra señalada y autorización de la declaratoria de utilidad pública, conforme a la normatividad vigente.

En mérito de lo expuesto,



ACUERDA

**ARTÍCULO PRIMERO. FACULTAR** al Alcalde del Municipio de Bucaramanga para que **DECLARE** de utilidad pública o interés social, así como también la existencia de especiales condiciones de urgencia para la adquisición del área de uso dotacional a segregarse del predio mayor extensión, requerido para la reubicación del Centro de Salud del Barrio Antonia Santos y sectores aledaños, el predio que a continuación se relaciona:

Nombre y Ubicación del predio	Matrícula inmobiliaria	Cedula catastral	Propietario	Área útil de construcción
"la pendiente puerta del sol" Calle 70 No. 67-Par, Comuna 9 Pedregosa.	300-52056	68-001-01-04-0237-0001-000	CDMB. Corporación de defensa de la meseta de Bucaramanga	área aproximada de 2.911 Mt2

**LINDEROS.**

Los linderos fijados sobre el levantamiento del **área útil** a adquirir realizado por el DADEP sobre una extensión aproximada de 2.911 M2 son: por el Norte: del punto 1 al punto 2 en línea quebrada en una distancia de 96,60 metros con vía pública antigua carretera a Floridablanca (Calle 70), por el Oriente: del punto 2 al 3 en una distancia de 12,20 metros sobre la cabeza del talud con el predio de mayor extensión del cual se va a segregarse (68-001-01-04-0237-0001-000), del punto 3 al 4 en una distancia de 16,80 metros sobre la cabeza del talud con el predio de mayor extensión del cual se va a segregarse (68-001-01-04-0237-0001-000), del punto 4 al 5 en una distancia de 11,60 metros sobre la cabeza del talud con el predio de mayor extensión del cual se va a segregarse (68-001-01-04-0237-0001-000), por el Sur: del punto 5 al punto 6 en una distancia de 36,60 metros sobre la cabeza del talud con el predio mayor extensión del cual se va a segregarse (68-001-01-04-0237-0001-000), del punto 6 al punto 7 en una distancia de 15,70 metros sobre la cabeza del talud con el predio mayor extensión del cual se va a segregarse (68-001-01-04-0237-0001-000), del punto 7 al punto 8 en una distancia de 26,75 metros sobre la cabeza del talud con el predio mayor extensión del cual se va a segregarse (68-001-01-04-0237-0001-000), y por el Occidente: del punto 8 al punto 1 cerrando el polígono en una distancia de 29,35 metros sobre la cabeza del talud con el predio mayor extensión del cual se va a segregarse (68-001-01-04-0237-0001-000).

**Parágrafo.** La declaratoria decretada por motivos de utilidad pública e interés social, así como también la existencia de especiales condiciones de urgencia para la adquisición deberá ser inscrita en el folio matrícula inmobiliaria 300-52056.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Autorizar al Alcalde Municipal de Bucaramanga para realizar todas las acciones y suscribir todos los actos o contratos que se requieran para la enajenación voluntaria o expropiación administrativa, así como lo correspondiente a la escrituración y registro ante la Oficina de Instrumentos Públicos de la transferencia de dominio de la porción de terreno requerido del predio de mayor extensión ubicado en la Calle 70 No. 67-Par, Comuna 9 Pedregosa, con número catastral 68-001-01-04-0237-0001-000, matrícula inmobiliaria 300-52056.

**Parágrafo 1º.** El Municipio de Bucaramanga para efecto de la fijación del precio de negociación, lo soportará sobre el avalúo comercial previo a la realización de la negociación, efectuando los estudios pertinentes para determinar el área exacta a adquirir. En caso de requerirse ajustar los linderos o el área de compra, se podrá efectuar las modificaciones del caso y de resultar necesario, si se requiere integrar un terreno adicional colindante, se efectuara los ajustes requeridos, previo ajuste de avalúo inicial o nuevo avalúo de la parte a incorporar al proyecto de reubicación del Centro de Salud del Barrio Antonia Santos y sectores aledaños,



**Parágrafo 2°.** Junto con la enajenación efectuada se procederá a solicitar y efectuar apertura de nuevo folio de matrícula inmobiliaria para la porción de terreno adquirido del predio de mayor extensión, así como la solicitud de segregación del área adquirida ante la oficina de Registro e Instrumentos Públicos.

**ARTÍCULO TERCERO.** Las facultades otorgadas en el presente artículo para la declaratoria de utilidad pública o interés social, así como también la existencia de especiales condiciones de urgencia, será por un término de un (01) año contados a partir de la publicación del presente acto administrativo.

**Parágrafo.** Para el caso de la autorización para enajenación a cualquier título de la porción de terreno requerido para el proyecto de reconstrucción del Centro de Salud del Barrio Antonia Santos y sectores aledaños, las facultades se extienden por un (01) año contado a partir de la terminación de la restricción en la contratación pública de la ley de garantías.

**ARTÍCULO CUARTO.** El presente Acuerdo rige a partir de su fecha de publicación.

Presentado a Consideración de los Honorables Concejales,

  
**MELBA FABIOLA CLAVIJO DE JACOME**  
Alcaldesa de Bucaramanga (e)

 P/ Raul Velasco CPS SJ







### Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 02/05/2018  
**Hora:** 11:36 AM  
**No. Consulta:** 106978492  
**No. Matricula Inmobiliaria:** 300-52056  
**Referencia Catastral:** 014237001

### Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

### Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
Arbol ()			
Lista ()			

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 30-11-1979 Radicación: 23017  
 Doc: ESCRITURA 3974 DEL 1979-11-27 00:00:00 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$2.470.000  
 ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)  
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
 DE: FIGUEROA ARIAS HUGO  
 A: CORPORACION DE DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 18-04-1984 Radicación: 13149

Doc: TESTIMONIO 999999999 DEL 1984-04-02 00:00:00 JUZGADO 4 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$1.000.000

ESPECIFICACION: 110 DECLARACION CONSTRUCCION (MODO DE ADQUISICION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,-Titular de dominio incompleto)

A: MORENO YANKO POLL

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 18-10-1996 Radicación: 1996-300-6-48034

Doc: RESOLUCION 001 DEL 1996-01-26 00:00:00 VALORIZACION MPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 380 INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION (MEDIDA CAUTELAR)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,-Titular de dominio incompleto)

A: C-D-M-B-CORPORACION-DE-DEFENSA

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 12-08-2010 Radicación: 2010-300-6-35235

Doc: OFICIO 0001459 DEL 2010-08-06 00:00:00 AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION RES 001/96 (CANCELACION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,-Titular de dominio incompleto)

A: C-D-M-B-CORPORACION-DE-DEFENSA-DE

**VUR**

ventanilla única de registro

**SNR** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
al servicio de la fe pública

MINJUSTICIA

TODOS POR UN  
NUEVO PAÍS  
PAZ EQUIDAD INCLUSIÓN**VUR**

ventanilla única de registro



## Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 02/05/2018

Hora: 11:35 AM

No. Consulta: 106977956

N° Matrícula Inmobiliaria: 300-52056

Referencia Catastral: 014237001

Departamento: SANTANDER

Referencia Catastral Anterior:

Municipio: BUCARAMANGA

Cédula Catastral:

Vereda: BUCARAMANGA

Dirección Actual del Inmueble: LA PENDIENTE O PUERTA DEL SOL

Direcciones Anteriores:

Fecha de Apertura del Folio: 30/11/1979

Tipo de Instrumento: HOJAS DE CERTIFICADO

Fecha de Instrumento: 01/01/1979

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

300-10268

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: R

**Alertas en protección, restitución y formalización**

## Alertas en protección, restitución y formalización

**Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales**

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
<b>Propietarios</b>			
NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		POLL MORENO YANKO	

**Complementaciones**

CON BASE EN LA MATRICULA N. 300-0010.268 A NOTACION 01: FECHA DE REGISTRO: 01-01-72; ESCRITURA N. 4308 DE 17-12-71 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA; DEFINITIVO; POR: \$270.000.00; CODIGO: 101: MODO DE ADQUIRIR; COMPRAVENTA; DE: "ORDEN DE AGUSTINOS RECOLECTORES DE LA CANDELARIA"; A: FIGUEROA ARIAS HUGO (X).- COMPLEMENTACION A LA MATRICULA N. 300-0010.268 "ORDEN DE AGUSTINOS RECOLECTORES DE LA CANDELARIA", ADQUIRIÓ EL INMUEBLE ANTES DESCRITO, POR COMPRA EN MAYOR EXTENSION A MARTINEZ SERRANO VICTOR, SEGUN ESCRITURA N. 719 DEL 30 DE MARZO DE 1.964 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23 DE ABRIL SIGUIENTE, A LA PARTIDA 846 DEL LIBRO 1., TOMO 2. IMPAR.- MARTINEZ SERRANO VICTOR, LO HABIA ADQUIRIDO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL REMATE EFECTUADO EL 14 DE AGOSTO DE 1.959 EN EL JUZGADO 2. CIVIL DE ESTE CIRCUITO, DECRETADO EN EL JUICIO ESPECIAL DIVISORIO PROMOVIDO POR SMITH OJEDA VDA. DE SANCHEZ, CONTRA LOS MENORES GRACIELA, MARIA, ROQUE JULIO, Y FRANCISCO SANCHEZ OJEDA, REMATE INSCRITO EN ESTA OFICINA EL 22 DE SEPTIEMBRE DE 1.959 A LA PARTIDA: 1646 DEL LIBRO 1., TOMO 3. IMPAR B. Y CUYA COPIA FUE PROTOCOLIZADA EN LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, EL 7 DE OCTUBRE DE 1.959, BAJO EL N. 2950.- OJEDA VDA. DE SANCHEZ SMITH, GRACIELA, ROQUE JULIO, MARIA, Y FRANCISCO SANCHEZ OJEDA, HABIAN ADQUIRIDO ESTE PREDIO POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE SANCHEZ RINCON CA Y ETANO, DECIDIDO EN EL JUZGADO 1. CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EN ESTA OFICINA EL 12 DE JUNIO DE 1.954 A LA PARTIDA: 72 DEL LIBRO DE C.M., TOMO 2., Y PROTOCOLIZADA EN LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, EL 2 DE JULIO DE 1.954 BAJO EL N. 1946.-

**Cabidad y Linderos**

UN LOTE DE TERRENO, CON LA TOTALIDAD DE LAS INSTALACIONES, MEJORAS Y ANEXIDADES SOBRE EL CONSTRUIDAS, CON UN AREA APROXIMADA DE VENTUN MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (21.750.00 MTS.2.), ALINDERADO ASI: "POR EL NORTE, CON LA ANTIGUA CARRETERA A FLORIDABLANCA, PARTIENDO DESDE SU INTERSECCION CON LA CALLE SETENTA (70) HASTA ENCONTRAR UN CARACOLI, EN EXTENSION DE CIENTO SESENTA METROS (160.00 MTS.), POR EL ORIENTE, DESDE EL CITADO CARACOLI EN LINEA RECTA HACIA ENCONTRAR LA QUEBRADA LA FLORA, CON EL PREDIO NUMERO 01-4-237-002, DE CONFECCIONES EL NOGAL, EN EXTENSION DE SESENTA Y OCHO METROS (68.00 MTS.); POR EL SUR, CON LA QUEBRADA LA FLORA EN EXTENSION DE CINCUENTA Y SIETE METROS (57.00 MTS.), LUEGO CON LA QUEBRADA LA IGLESIA EN EXTENSION DE DOSCIENTOS OCHO METROS (208.00 MRS.); LUEGO CON EL BARRIO ANTONIA SANTOS EN EXTENSION DE CIENTO DIEZ METROS (110.00 MTS.); Y POR EL OCCIDENTE, CON LA CALLE SETENTA (70) EN EXTENSION DE CIENTO DEIS METROS (106.00 MTS), HASTA ENCONTRAR LA INTERSECCION CON LA ANTIGUA CARRETERA A FLORIDA Y CIERRA.-

## Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
---------------------	----------------------	-------------------------	-------------------	------------------------	----------------------------	---------------------------

## Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
----------	------	-------	----------------	--------

### IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.





**SNR**

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Documento generado con el PIN No. 17121335109807734

Nro Matricula 300-02088

Impreso el 13 de Diciembre de 2017 a las 08:05:24 AM.

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

La validez de este documento depende de la vigencia de la ley.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

Este documento es una copia impresa de un documento electrónico que se encuentra en el sistema de registro de instrumentos públicos.

LIBRADO EN BUCARAMANGA

FECHA 13-12-2017

LIBRADO EN BUCARAMANGA

El Registrador **PINAK CLAYE RAY RODRIGUEZ BORRERO**

SECRETARIA  
DE NOTARIADO





CORPORACION

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

MIEMBRO REGISTRADO EN EL REGISTRO DE SOCIOS Y DE PROPOONENTES 3199-2836

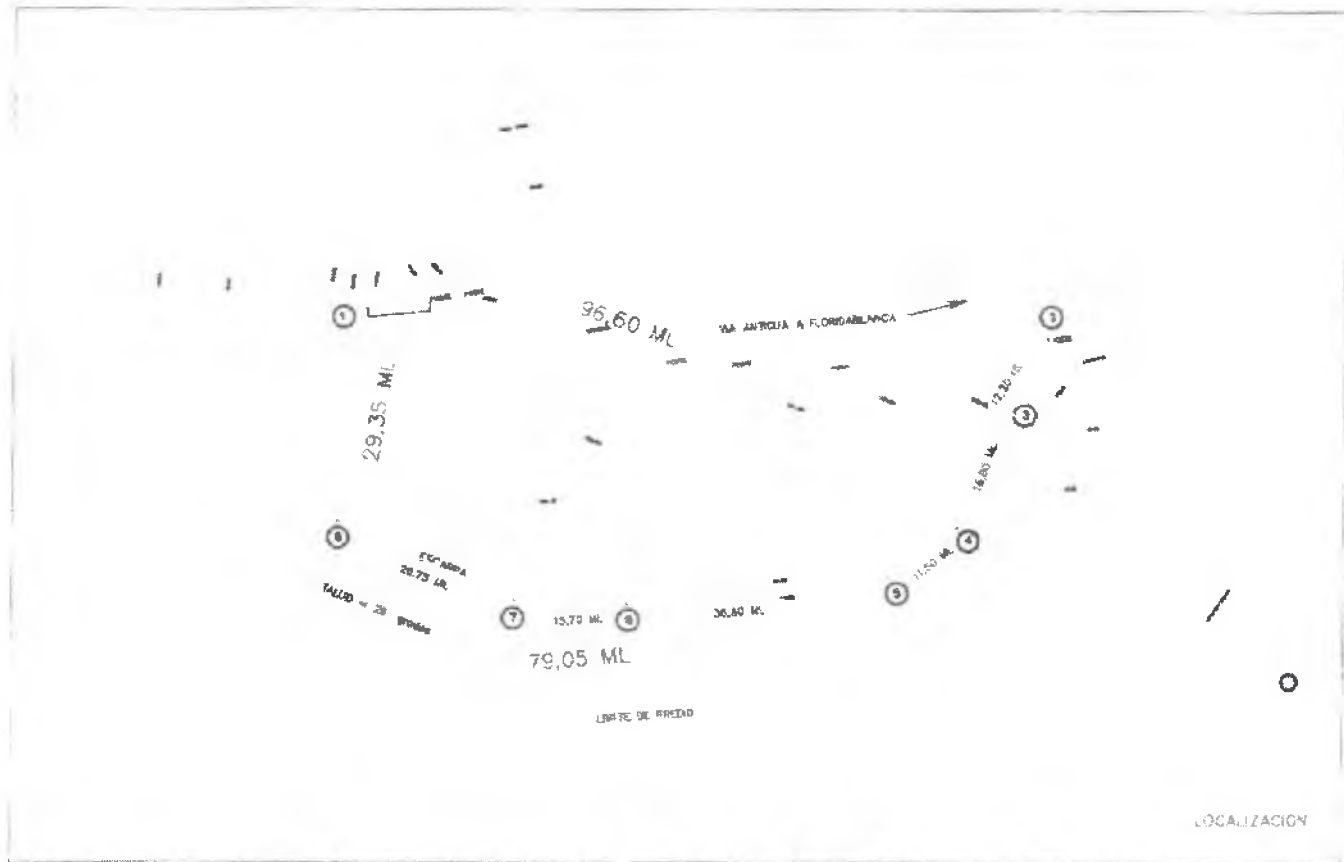
AFILIADO A ASOCIACIONES



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.santander.com>

MATRICULA AVALUADOR



LOCALIZACION

RODOLFO HERNANDEZ ALCALDE	JOSÉ EDUARDO ORTIZ DIRECTOR	PREDIO PUESTO DE SALUD BARRO MANUELA BELTRAN	AGUAFUERTE 1995,1487 Cans.	ASIA	1995 - 2018	1:200	2.911,00 M2		NO DE
------------------------------	--------------------------------	---	-------------------------------	------	-------------	-------	-------------	--	-------





CORPORACION

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT. 904.007.658-4 REGISTRO DE PROMOTORES 1194-2638

AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216). TEL: 6422575-6422331

WEB: [www.lonjasan.com](http://www.lonjasan.com)



Bucaramanga, Diciembre 30 de 2017

Señores  
**ISABU**  
E. S. D.

**REF:** Entrega Avalúo Corporativo Urbano No. **0324-2.017**.  
Avalúo Comercial de Predio Urbano con nomenclatura as: CALLE  
70 (CARRETERA ANTIGUA A FLORIDA No. 67 – PAR),  
Comuna 9 LA PEDREGOSA predio 68-001-01-04-0237-0001-  
000 de propiedad de C D M B

Con la presente hacemos entrega formal del avalúo Corporativo indicado en la referencia con todos los detalles y conceptos técnicos, fotografías y pormenores que se requieren para la completa interpretación y análisis de porque se llegó a los valores asignados después de la visita al lugar y dos comités técnicos de control de calidad con cinco (5) Avaluadores y profesionales de la construcción con tarjetas profesionales vigentes y del RNA, afiliados a nuestra Corporación, en ejercicio de la actividad avaluatoria, constructora e inmobiliaria

El presente informe valuatorio es subjetivo y puede servir como base para conciliar o tomar decisiones para que con equidad se lleguen a acuerdos de negociación y/o resolución de conflictos entre las partes sin que por ello la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander tenga causales de responsabilidad civil o penal

Agradeciendo la atención prestada a la presente me suscribo a sus gratas órdenes

Cordialmente: CORPORACION  
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

  
PRESIDENTE  
**ALONSO FUENTES CRUZ**  
PRESIDENTE – REPRESENTANTE LEGAL  
R.N.A. 651-PC  
cc. Archivo



CORPORACION

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

NIT. 804 007 858-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROMOTORES 1194 2638

AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

TEL: [www.inlonsa.com](http://www.inlonsa.com)

## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO URBANO No. 0324-2.017

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

CLASE DE AVALUO	CORPORATIVO COMERCIAL.
SOLICITANTE	ISABU
DESTINO	MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.
PROPIETARIO	CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA, C.D.M.B.
PRATICADO POR	CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER R.N.A 001-PC PERITOS: SALVADOR HERNÁNDEZ GARCIA R.N.A 0182 P C MARIA JOLIE HERNANDEZ RAMIREZ Arquitecta T P No. A30072017-1096714026
PARA EFECTOS	ENAJENACION VOLUNTARIA LEY 80 DE 1993, DECRETO 2150 DE 1995, LEY 388 DE 1997.

### 1.1 INFORMACIÓN GENÉRICA

DIRECCIÓN INMUEBLE	CALLE 70 CON TRANSVERSAL ORIENTAL
BARRIO	ANTONIA SANTOS SUR, COMUNA 9
MUNICIPIO	BUCARAMANGA
DEPARTAMENTO	SANTANDER
TIPO DE PREDIO	URBANO.
ÁREA APROX. DEL TERRENO.	AREA A ADQUIRIR APROX: 4 000.00 Mts <sup>2</sup> .
AREA CONSTRUIDA DE	00.00 MTS.

### 1.2 INFORMACIÓN CATASTRAL Y GENERAL

REFERENCIA	URBANO: No. 68-001-01-04-0237-0001-000
	MATRICULA INM. 300-52056

### CARACTERÍSTICAS DE USO DEL SUELO Y NORMATIVIDAD:

Uso del Sector y del predio







CORPORACION

# LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

NIT: 804 007 658 4 REGISTRO US-502450 3 U.E. PROMOTORES 3194-2638

AFILIADA A ADELONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

(COP. INMOBILIARIA)

3. d. Servicios a la Comunidad

3. d. i. Servicios a la Comunidad

3. d. ii. Abastecimiento de alimentos

3. d. iii. Cementación y servicios básicos

3. d. Ser.

3. e. Recurso ambiental

Parágrafo 1.

Parágrafo 2.

CONDICION DE PERMISIVA

Parágrafo 3.

Parágrafo 4.





# LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

del sector inmobiliario de Colombia y del sector inmobiliario de Santander

AFILIADO A ASOCIACIONES

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331



El presente documento tiene como finalidad informar a los señores compradores de inmuebles que se encuentran en proceso de compra y venta de inmuebles en el mercado inmobiliario de Santander, sobre los aspectos legales y económicos que deben tener en cuenta al momento de adquirir un inmueble.

El presente documento es de carácter informativo y no constituye un contrato de compraventa de inmuebles. El presente documento es de carácter informativo y no constituye un contrato de compraventa de inmuebles.

El presente documento es de carácter informativo y no constituye un contrato de compraventa de inmuebles. El presente documento es de carácter informativo y no constituye un contrato de compraventa de inmuebles.

CONCEPTO	DESCRIPCION	VALOR
VALOR DE LA COMPRA	...	...
VALOR DE LA VENTA	...	...
VALOR DE LA ALIENA	...	...
VALOR DE LA COMPRA	...	...
VALOR DE LA VENTA	...	...
VALOR DE LA ALIENA	...	...

El presente documento es de carácter informativo y no constituye un contrato de compraventa de inmuebles. El presente documento es de carácter informativo y no constituye un contrato de compraventa de inmuebles.

El presente documento es de carácter informativo y no constituye un contrato de compraventa de inmuebles. El presente documento es de carácter informativo y no constituye un contrato de compraventa de inmuebles.

El presente documento es de carácter informativo y no constituye un contrato de compraventa de inmuebles. El presente documento es de carácter informativo y no constituye un contrato de compraventa de inmuebles.



CORPORACION

# LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GRUPO

NIT. 804.002.058 4 REGISTRO DE SOCIOS 507.490 1 DE NASCIENTES 3194.2600

AFILIADO A ASOCIACIONES

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>



Parágrafo 1. El presente estatuto tiene como objeto regular el funcionamiento de la Lonja Inmobiliaria de Santander, entidad que se constituye en un organismo de carácter educativo y defensor del grupo, que tiene como finalidad promover el desarrollo del sector inmobiliario en el departamento de Santander.

Parágrafo 2. La Lonja Inmobiliaria de Santander es una entidad que se constituye en un organismo de carácter educativo y defensor del grupo, que tiene como finalidad promover el desarrollo del sector inmobiliario en el departamento de Santander.

Parágrafo 3. El presente estatuto tiene como objeto regular el funcionamiento de la Lonja Inmobiliaria de Santander, entidad que se constituye en un organismo de carácter educativo y defensor del grupo, que tiene como finalidad promover el desarrollo del sector inmobiliario en el departamento de Santander.

Parágrafo 4. La Lonja Inmobiliaria de Santander es una entidad que se constituye en un organismo de carácter educativo y defensor del grupo, que tiene como finalidad promover el desarrollo del sector inmobiliario en el departamento de Santander.



BOGOTÁ - COLOMBIA

# LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GRUPO

TEL: 6422575-6422331 FAX: 6422575-6422331 DE MIEMBROS: 8195 ASOCIADOS

AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

Parágrafo 2. En el caso que las áreas de cesión tipo A sean compensadas en dinero, según lo establecido en el parágrafo 1 del Artículo 203, las zonas públicas obligatorias del presente Plan se consolidarán con un coeficiente de ocupación menor o igual a 0,20 sobre Área Total Urbanizable para los usos de vivienda, comercio, recreación y de 0,10 sobre Área Total Urbanizable para usos de servicios.

## CAPITULO 2: TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.

**Artículo 210: Definición de tratamiento de consolidación y modalidades.** Se aplica a los sectores urbanos y de servicios que se regulan las condiciones, mantenimiento y uso del espacio público, relación entre la estructura de espacio público, equipamientos y la infraestructura los cuales a su vez, el artículo 210, las de ordenanzas de tratamiento de consolidación presenta dos modalidades:

- 1. Consolidación urbana (Tipo TC 1) Aplica en sectores de vivienda urbana que incluya conjuntos o bloques de vivienda en serie, que conforman sus características urbanas, viarias, espacio público, estructura, ambientales y seon mantenga la monumentalidad de su proceso de construcción.
- 2. Consolidación con recuperación y rehabilitación de espacio público (Tipo TC 2) Aplica en sectores que propusieron mediante el ordenamiento de la vivienda urbano y adecuar sus características para su uso posterior al desarrollo en el marco de su política y donde se requiere mejorar el espacio público.

La presente ordenanza desarrolla el artículo 210 por los siguientes artículos:  
a. Mecanismos de gestión y gestión de obra y gestión de mantenimiento.  
b. Manejo ambiental, seguridad y mantenimiento de servicios públicos.  
c. Manejo de espacios públicos, áreas de plaza y áreas de esparcimiento.

**Artículo 214: Edificabilidad.** Para los sectores y zonas TC1, TC2, TC3, TC4, con el tratamiento de consolidación en sus diferentes modalidades se ha establecido la edificabilidad de los edificios según sus características arquitectónicas, ambientales, sociales o culturales, relacionadas a la edificación por sectores y zonas, independientemente de la zonificación de cada Plan de Ordenamiento Territorial.

La edificabilidad de los edificios varía de acuerdo al POT de Bucaramanga y construcción según lo establecido en el POT de Bucaramanga y según el artículo 214 del POT de Bucaramanga con las siguientes características:

Parágrafo: Para conocer la edificabilidad por sectores y zonas, consulte el POT de Bucaramanga y el POT de Bucaramanga.

### SUBCAPÍTULO 1 NORMAS URBANISTICAS PARA SECTORES CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION URBANA

**Artículo 215: Normas generales.** Para la aplicación de las normas en sectores con el tratamiento de consolidación, se considerará en todas las etapas de desarrollo:

- 1. Respeto a las características físicas y sociales del sector, de acuerdo a lo establecido en el POT de Bucaramanga y el POT de Bucaramanga.
- 2. Manejo ambiental, seguridad y mantenimiento de servicios públicos.
- 3. Manejo de espacios públicos, áreas de plaza y áreas de esparcimiento.

Los sectores bajo el sistema de desarrollo individual o colectivo, se rigen por las normas de edificación de los edificios que se establecen en el POT de Bucaramanga y el POT de Bucaramanga, en la parte de las características arquitectónicas, ambientales, sociales o culturales de los edificios de los sectores de vivienda, comercio, recreación y de servicios.

Información Tomada del POT de Bucaramanga aprobado de 2G. al 21 de Mayo de 2014, Acuerdo 011 de 2014



CORPORACION

## **LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

NIT. 804.007.658-1 REGISTRO 05-502490-3 DE PROYECTOS 3199-2678

AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216). TEL: 6422575-6422331

[www.lonjas.com](http://www.lonjas.com)



### GEOTECNIA: 4B y 6B

#### **ZONA 4B**

Miembro Organos Afectado por Procesos Erosivos

#### CARACTERIZACIÓN GEOTÉCNICAS.

Los suelos subsuperficiales corresponden a gravas arenó arcillosas con gran cantidad de cantos redondeados, correspondientes a la formación Organos. No aparecen niveles freáticos subsuperficiales, pero en la mayoría de los casos se presentan niveles freáticos profundos o acuíferos colgados sobre el basamento de la formación Organos.

#### PROBLEMAS GEOTÉCNICOS.

La zona 4B se encuentra amenazada por procesos muy intensos de erosión activa, lo cual no es posible controlar con obras normales de ingeniería.

#### OBSERVACIONES ESPECIALES.

- Las características geológicas, geotécnicas y morfológicas de estas áreas no permiten garantizar la estabilidad de proyectos de desarrollo urbano. Por lo tanto, cualquier edificación u obra de infraestructura que se localice en esta área, contribuiría a magnificar el proceso erosivo.
- Se recomienda diseñar e implementar un programa para el establecimiento de cobertura vegetal protectora en toda el área afectada por procesos de erosión.

#### **ZONA 6B**

Valles Aluviales de los Ríos Afectados por Procesos de Erosión

#### CARACTERIZACIÓN GEOTÉCNICAS.

Los suelos subsuperficiales corresponden a arenas limpias, gravas y arenas limosas en mantos subhorizontales. A profundidades según el sitio aparecen suelos duros o rocas.

Los niveles freáticos son poco profundos y están generalmente controlados por los niveles de agua en las cañadas, quebradas y ríos aledaños.



CORPORACIÓN

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT 804.007.858 Y REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 1194 2638

AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

[www.asolonjas.com](http://www.asolonjas.com)

#### PROBLEMAS GEOTÉCNICOS.

- Erosión por divagación lateral de los ríos (Los ríos de Oro y Frio no se encuentran canalizados y han divagado considerablemente en los últimos 50 años)
- Inundación en épocas de lluvias

#### OBSERVACIONES ESPECIALES.

- Las características de la dinámica de los ríos de Oro y Frio no permiten garantizar la estabilidad de proyectos de desarrollo urbano. Por lo tanto, cualquier obra civil ubicada en esta área, podría ser afectada severamente por inundaciones o avenidas torrenciales.
- Se recomienda realizar un estudio detallado de la dinámica de los ríos de Oro y Frio y de la amenaza por inundación, con el objeto de diseñar e implementar proyectos de prevención y mitigación del riesgo para los asentamientos humanos que allí existen.
- El ancho de la zona de amortiguación de los procesos de dinámica fluvial en los ríos de Oro y Frio debe ser definida con los resultados del estudio ya mencionado. Entre tanto se recomienda que este ancho no sea inferior a 100 metros a cada lado de la ribera actual, previo estudio detallado del sitio de interés.



CORPORACIÓN

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

NIT. 904.007.562.4 REGISTRO 05.502490.3 DE PROPUENENTES 3194.2438

AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

Tel: /www.lonjasan.com



## AREa RESTANTE DEL PREDIO QUE NO SE VA A ADQUIRIR:

### ZONA VERDE URBANA

**ZONA VERDE DE AISLAMIENTO O DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:** Es la zona de cesión para uso público no edificable, que se contempla a lado y lado de determinadas vías o áreas especiales con el propósito de adecuarlas ambiental y paisajísticamente

**Artículo 268°. De la Protección Ambiental.** Es aquel orientado a las áreas de importancia ambiental que pertenecen al sistema orográfico e hídrico urbano, definidas en el DMI (Distrito de Manejo Integrado). Igualmente aplica para los suelos urbanos no urbanizados afectados por el estudio de Zonificación Sismogeotécnica Indicativa

**Parágrafo** Para proyectos aprobados y debidamente licenciados antes de la aprobación del presente acuerdo que en virtud del estudio de Zonificación Sismogeotécnica fase II Indicativa del Área Metropolitana de Bucaramanga, quedan determinados como suelos de protección se definirá su permanencia dentro de este tratamiento, a través de trámite de precisión cartográfica contemplado en el presente acuerdo y el cual deberá realizarse conforme a los lineamientos que para tal efecto le establezca la autoridad ambiental. Los asentamientos ubicados en este tratamiento deben reubicarse

**Restricciones y Alturas** No existe índice en altura, pues la norma restringe completamente la instalación de construcciones

### ALTURA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA:

Lo define el índice de construcción, si se plantea un plan parcial o una unidad de actuación se adoptaran los índices brutos y a los desarrollos predio a predio o loteo individual se aplican los índices netos

### AFECTACIONES:

Las que reglamenta el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL y el DMI en zonas de protección exclusivas, donde no se permite ningún tipo de construcción

Se encuentra en Tratamiento de Protección Ambiental con las mismas restricciones de las Areas de Reserva Forestal Protectora de acuerdo al decreto 2811 de 1974, restringe el uso y establece obligatoriedad de recuperación.



CORPORACION

# LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

NIT 804 007 658-4 REGISTRO 05 502490 3 DE PROPONENTES 3194 2638

AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

Se observa la instalación de una cancha múltiple en concreto reforzado con sus graderías, luminarias, cerramientos y demás de propiedad del municipio de Bucaramanga e Inderbu.

### SERVIDUMBRES:

Ninguna observada ni registrada.

### EDIFICABILIDAD:

PROCESO: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCION MUNICIPAL	No. Consecutivo GOT 3172
Subproceso: Grupo Desarrollo Territorial Codigo Subproceso: 1233	Serie/Subserie: CONCEPTOS / Conceptos Técnicos Codigo Serie/Subserie (TRO): 1230-76, 13

Logica Extra & E  
Cubremos de Ino.

### Edificabilidad

Nota 1 En los parques regionales, metropolitanos, zonales, locales y de bolsillo, el índice de ocupación incluye áreas ocupadas en primer piso bajo cubierta de las edificaciones, zonas duras, escenarios al aire libre y parqueaderos en superficie.

SECTOR	
SUBSECTOR	11
FRENTES	Todos los frentes
INDICE OCUPACION MAX.	0,40
INDICE CONSTRUC. MAX.	0,02
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (M. Pisos)	3
TIPONOMIA EDIFICATORIA	A-1-000
NOTAS	NOTA 01

Por lo anteriormente mencionado el predio catastral 6800101040237 está apto para la construcción de un centro de salud.

Este concepto se expide a solicitud del interesado y reviste un carácter estrictamente informativo. El mismo no contiene ni reconoce derecho alguno; tampoco ampara las actividades que allí se desarrollan, ni constituye autorización expresa de su funcionamiento.

Información Tomada del Concepto emitido para el predio por la Oficina de Planeación de Bucaramanga del 10-11-2017, firmado por Juan Manuel Gómez Padilla, Jefe de la Oficina.



CORPORACION

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

NIT. 809.007.058-4 REGISTRO DE PROponentES 3.194.2635

AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

TEL: (www.iaslonjas.com)

## 2 EFECTOS Ó PROPÓSITOS

### 2.1 TIPO DE AVALÚO

De conformidad a la solicitud del presente informe, se refiere al avalúo comercial corporativo practicado a un área de uso Dotacional con tratamiento de Consolidación, para la futura construcción de una Centro de Salud de orden municipal. El predio tiene un área aproximada plana a levemente inclinada de 4 000 M2 con tratamiento T-C1. El resto del predio que no se va a adquirir tiene tratamiento de Protección Ambiental y el Uso y Actividad de Zona Verde Urbana, con uso específico mencionado en el numeral 1.2.1 como ZVU, con tratamiento restringido de Protección Ambiental.

### 2.2 DEFINICIÓN

El avalúo comercial, es el valor 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.

Un avalúo corporativo es aquel que elabora la Lonja Inmobiliaria de Santander como Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación de un comité técnico de revisión por parte de una comisión avaluadora y siguiendo todos los procedimientos especiales dentro del reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles y avalado por miembros del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia, en cumplimiento a los requisitos legales, para efectos de las valoraciones ordenadas en la Ley 223 y Decreto 2150 de 1.995, y demás efectos legales.

## 3 MEMORIA DESCRIPTIVA

El predio y el sector corresponden a la comuna 9 Pedregosa, ubicado en la curva de la prolongación de la Calle 70 (Antigua carretera a Floridablanca) No. 67 - Par. El área objeto del avalúo es un área con uso dotacional de topografías mixta (5-7-12%), con acceso por la Calle 70 (Antigua carretera a Floridablanca) hasta la curva debajo del viaducto La Flora que conecta a la Transversal Oriental, sitio del predio (Área específica





CORPORACION

## LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

NIT 904 007 658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194 2638

AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasari.com>

Dotacional de 4.000 M2). El frente es sobre la vía mencionada en aproximadamente 135 mts. (Ver fotografías)

El lote de terreno se avalúa en un área parcial, consecuente al polígono de uso Dotacional

### 3.1 PROPIETARIO

El predio es de propiedad de la C.D.M.B.

### 3.2 CARACTERÍSTICAS

Dicho avalúo comprende la valoración de a un área afectada por nuevo proyecto, el uso y el correspondiente tratamiento con destino potencial único de protección ambiental de la zona verde urbana exclusiva o un parque recreativo de protección y preservación complementario al sector.

### 3.3 NOMENCLATURA

El predio objeto del presente avalúo, actualmente se encuentra con la nomenclatura en el Folio respectivo, Lote La Pendiente - Puerta del Sol. En Catastro figura con nomenclatura así: Calle 70 (Antigua carretera a Floridablanca) No. 67 Par

## 4 EL PREDIO

El área objeto de avalúo es un área de afectación consecuente al paso del Intercambiador Mutis - Carrera Novena, de topografía plana, inclinada y escarpada, con frente por la parte sur a la Calle 55 (sector del barrio Mutis), que prolonga la antigua vía al barrio Mutis

AREA TOTAL A ADQUIRIR: 4.000,00 Mts<sup>2</sup>



CORPORACION

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

MIT 804 007 658 y REGISTRO 05-502490-3 DE PROPIETARIOS 3194 2678

AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

[www.lonjasan.com](http://www.lonjasan.com)



#### 4.1 LOTE

4.1.1 ÁREA APROXIMADA A ADQUIRIR ==> 4.000,00 Mts<sup>2</sup>.

#### 4.1.2 Topografía:

El relieve del predio en su área a segregar está bien definido en un sector con pendientes tipo a (5-7-12%)

#### 4.2 CONSTRUCCIONES

##### 4.2.1 Distribución de Espacios de la Construcción del Lote.

El predio en su área a adquirir y segregar no tiene construcciones



CORPORACION

## LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

NIT 301.007.658-4 REGISTRO US 502490-3 DE PROYUNTES 31/04/2016

AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

NO: (www.lonjasas.com)



### Cerramiento Exterior:

En malla eslabonada a una altura de 2.00 mts. con postera de cemento de 10 x 10 cms. cada 2.50 mts de longitud.

### 4.3 CUADRO RESUMEN DE ÁREAS CONSTRUIDAS OBJETO DEL AVALUO

4.3.1 ÁREA TOTAL CONSTRUIDA => 00.00

### 4.4 VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (Informativo)

Para efectos de establecer el valor de la construcción, se realiza con base en todos los métodos exigidos y aplicados en el mercado para costos de reposición, sobre investigaciones de precios de los materiales de producción local y nacional, costos de transporte, mano de obra directa, costos indirectos y demás, que puedan incidir en una obra de esta naturaleza, incluyendo interventorias, administración parafiscales, depreciaciones y otros necesarios en cada proyecto, pero con miras siempre sobre los coeficientes de obsolescencia física y funcional en cada tipo de inmueble y la posibilidad en cada caso de su rentabilidad, por su ubicación, uso y presentación, además de incluirse en forma concreta su estado de conservación

No aplica

### 4.5 SERVICIOS PUBLICOS

El sector aledaño al lote, donde existen algunas construcciones de tipo estrato 2 y 3 en vivienda de AART4 (Barrios aledaños), que cuentan con todos los servicios básicos y complementarios (Energía, Acueducto, Alcantarillado, Gas Natural, telefonía e internet), en la visita de inspección física no se observaron instalados servicios en el lote objeto de avalúo, se aclara que no se observaron igualmente matrículas

Existe posibilidad de conectar servicios adicionales al predio, pues es una zona de Uso Dotacional y Tratamiento de Consolidación en el área objeto de segregación para venta. El resto del predio no tiene dicha posibilidad por tener tratamiento de Protección Ambiental

### 4.6 VIAS DE ACCESO

Las vías de acceso principales son la Vía antigua a Floridablanca, Vía Tipo V-3 de 26.00 mts de perfil vial doble sentido sin separador y alumbrado público parcial, Calles 67 a 69, tipo V-6 y V-7 de un solo sentido con alumbrado público parcial de



CORPORACION

## **LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO  
NIT. 804.007.858 A REGISTRO 05 802490 3 DE PROponentes 4194.2638

AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

WEB: [www.santander.com](http://www.santander.com)



amplitud de banca de 16 mts aprox En pavimento flexible de regular estado de conservación

### **4.7 SERVICIO DE TRANSPORTE**

Cuenta con amplia cobertura del servicio de transporte urbano local e intermunicipal dentro del area metropolitana a partir de ascender a las vias vehiculares mencionadas Sistema parcial de alimentadores SITM Metrolinea

## **5. IDENTIFICACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

### **5.1 ADQUISICIÓN**

Por Compraventa segun Escritura Pública No. 3974 del 27-11-1979 Notaria 3 de Bucaramanga, a favor de C.D.M.B

### **5.2 LINDEROS GENERALES:**

LINDEROS DEL AREA A ADQUIRIR, AREA APROXIMADA DE 4.000,00 Mts<sup>2</sup>.

#### **NORTE:**

Con la via pública antigua carretera a Floridablanca (calle 70)

#### **ORIENTE:**

Con el predio mayor del cual se va a segregar (68-001-01-04-0237-0001-000)

#### **SUR:**

Con el predio mayor del cual se va a segregar (68-001-01-04-0237-0001-000).

#### **OCCIDENTE:**

Con la via publica antigua carretera a Floridablanca (calle 70)

### **5.3 REGLAMENTACIÓN**

El inmueble se encuentra dentro de las disposiciones del POT aprobado mediante Acuerdo 011 de 2014 Marco Juridico del POT de Bucaramanga POT 2G 2013-2027, y las demás afectaciones del DMI en la parte Urbana y demás reglamentaciones legales y urbanas, así como la Zonificación Sismo geotécnica Indicativa del AM de Bucaramanga dentro de la zona 4B y 6B por parte de la autoridad ambiental CDMB.



CORPORACION

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

NIT 304 007 658 4 REGISTRO 05 502490-3 DE PROponentes 3194-26 III

AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

[WWW.SANTANDER.COM](http://WWW.SANTANDER.COM)

## 6. CARACTERÍSTICAS Y DESARROLLO

### 6.1 DEL SECTOR

El predio y el sector, están ubicados en jurisdicción del municipio de Bucaramanga, como sector urbano de la parte de aislamiento de protección y preservación ambiental de la Comuna 9 La Pedregosa entre barrios desarrollados y legalizados.

Este Municipio de Bucaramanga conforma con los Municipios de Girón, Floridablanca y Piedecuesta, el Área Metropolitana y desarrollo vial integral.

### 6.2 ZONIFICACIÓN

De conformidad al POT de Bucaramanga y sus reglamentaciones sobre el Tratamiento de Consolidación TC1 y de Protección Ambiental y el Plan de desarrollo del municipio, catalogado como Zona Verde Urbana.

**6.2.1 Área de Actividad y Usos.** (Dotacional en el área a adquirir y segregar). Zona Verde en el saldo del lote.

**6.2.2 Tratamientos.** Consolidación en el área a adquirir TC1, en el resto o saldo, Protección y Preservación Ambiental.

## 7. VALORACIÓN Y SU METODOLOGÍA

La metodología usada en el presente avalúo, es a través del Método Comparativo de Mercados en evaluación, estableciendo las características y cualidades determinantes del valor de un inmueble, analizando las posibilidades de oferta y demanda de predios, y de los conceptos varios de ofertas y encuestados para determinar el univálor.

La transparencia en la resultante de la información obtenida, mediante investigación de mercados, análisis de afectaciones, consulta con los bancos de datos y planos de Isoprecios de las Lonja Inmobiliaria de Santander principalmente, a través del estudio del Valor del Suelo en el Área Metropolitana de Bucaramanga, presentado el pasado 22 de Diciembre de 2017 de gran calificación nacional, nos dan los verdaderos parámetros para establecer un criterio técnico y finiquitado del univálor.



CORPORACION

# IONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO  
NIT. 904.007.858-4 REGISTRO DE 402490-3 DE PROYECTANTES 3194-26-10

AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216). TEL: 6422575-6422331

www.ionjainmobiliaria.com



## 7.1 INVESTIGACION INDIRECTA LOTES Y PREDIOS UTILIZABLES TIPO AMPLIOS DEL SECTOR:

No.	TIPO DE TERRENO	DIRECCION	PRECIO PREDIO	VALOR CONSTRUIDO	USOS		CONSTRUCCION		RECTANGULARIDAD	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR TERRENO	OBSERVACIONES	RECONOCIMIENTO
					REAL	%	NO. CU. USOS	NO. CU. CONSTRUCCION					
1	URBANO	URBANO	1.200.000	1.200.000	100%	100%	1	1	100%	1.200.000	1.200.000		RECONOCIMIENTO
2	URBANO	URBANO	1.200.000	1.200.000	100%	100%	1	1	100%	1.200.000	1.200.000		RECONOCIMIENTO
3	URBANO	URBANO	1.200.000	1.200.000	100%	100%	1	1	100%	1.200.000	1.200.000		RECONOCIMIENTO
4	URBANO	URBANO	1.200.000	1.200.000	100%	100%	1	1	100%	1.200.000	1.200.000		RECONOCIMIENTO
5	URBANO	URBANO	1.200.000	1.200.000	100%	100%	1	1	100%	1.200.000	1.200.000		RECONOCIMIENTO
6	URBANO	URBANO	1.200.000	1.200.000	100%	100%	1	1	100%	1.200.000	1.200.000		RECONOCIMIENTO
PROMEDIO DATOS REALES / REFERENCIA					100%		100%						
TAMANZO ESTADISTICO					100%		100%						
COEFICIENTE DE VARIACION					0%		0%						
LIMITE SUPERIOR					100%		100%						
LIMITE INFERIOR					100%		100%						
VALOR PROMEDIO					100%		100%						

## HOMOGENIZACION EFECTO DEL TAMAÑO Y POTENCIAL DESARROLLO DE ACUERDO AL INDICE DE OCUPACION

### EJERCICIO PARA LOTE (C)

$$V.T.B = \%AU \left( \frac{Vtu}{1+g} - CU \right)$$

% ocupacion	100%
Valor terreno urbanizado	\$ 702.050
Costos de urbanismo	\$ 128.000
Garantia	20%
<b>FORMULA</b>	
Vtu / 1+G	\$ 590.069
( Vtu / 1+G ) - CU	\$ 402.069
V.T.B	\$ 160.828



CORPORACION

## LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

NT. 304.001.658 / REGISTRO 05-502490-1 DE PROponentES 1194 2638

AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

[www.asolonjas.com](http://www.asolonjas.com)

Se aplicó igualmente el análisis de apoyo de Investigación Directa, por cuanto se analizaron los indicadores de valor que se refieren al inmueble estableciendo las características y cualidades determinantes del valor de este predio, analizando las posibilidades de oferta y demanda y de los conceptos varios de encuestados para determinar el univalor, así

NOMBRE	PROFESIÓN	VALOR
INMOBILIARIO 1	ING. CIVIL AVALUADOR	\$ 170.000
INMOBILIARIO 2	ARQ. AVALUADOR	\$ 150.000
INMOBILIARIO 3	ING. CATASTRAL AVALUADOR	\$ 150.000
INMOBILIARIO 4	ING. CIVIL AVALUADOR	\$ 160.000
INMOBILIARIO 5	ARQ. AVALUADOR	\$ 160.000
PROMEDIO		\$ 160.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 7.071
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4%
LÍMITE SUPERIOR		\$ 167.071
LÍMITE INFERIOR		\$ 152.929

CUADRO 7.1.2

La Reglamentación valuatoria aplicada a este avalúo, es con base en el Decreto 1420 de 1997, Resolución No. 0620 de 2008, Ley 388 de 1997, y Decreto 4117 de 2006

Para el presente avalúo se determinó el valor del metro cuadrado de terreno de acuerdo al estudio del Valor del Suelo del Área Metropolitana de Bucaramanga en el sector, (Isoprecios) este precio es dado en datos de mercado de lotes con iguales características de ubicación y servicios.

El valor comercial está determinado por encuestas de profesionales avaluadores conocedores del sector y de sus precios, con RNA-PC vigente, estableciendo las características y cualidades determinantes del valor de un inmueble, analizando las posibilidades de oferta y demanda y de los conceptos para determinar el univalor definidos claramente en comité corporativo de control de calidad y aprobación de la consultoría

### 7.1 COMERCIALIZACIÓN DEL PREDIO

El análisis valuatorio realizado en el presente estudio, para fijar el avalúo que tiene los requisitos legales para establecer el valor comercial del predio, nos arroja que es un inmueble cuyo uso es para uso exclusivo en su zona Dotacional (para ese uso) y el resto del lote en Zona de Protección, Preservación y Conservación, junto con la Recuperación de acuerdo al POT de Bucaramanga, sus Tratamientos con las restricciones propias del DMI, por lo cual su comercialización se reduce a un solo adquirente que es la autoridad ambiental o los municipios, en la actualidad no existe en el sector demanda para este tipo de precios.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT. 804.007.658.4 REGISTRO DE APROBANTES 3194.2638

AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

[www.lonjasant.com](http://www.lonjasant.com)



## 7.2 VALORIZACIÓN

Con base en las normas de urbanismo, los cambios de uso y restricciones, se menciona que el inmueble congela su valorización, por su ubicación en el sector, la zona de reserva en preservación ambiental, y sus usos restringidos de acuerdo a las normas del POT y del DMI, teniendo en cuenta además su estado de conservación y mantenimiento que últimamente ha sido bueno.

Se especifica, que los valores comerciales de los inmuebles se incrementan o se disminuyen según cada caso a largo plazo, influyendo la recesión, la inflación, los costos de la construcción para reposición y la modernización en las zonas, los nuevos proyectos, las normas gubernamentales, planes de desarrollo, restricciones ambientales, así como la actualización por remodelación en los diferentes períodos de renovación, su estado de conservación y adecuación para que sea más funcional y técnica con relación a cada actividad y uso.

## 7.3 VALOR LOCACIONAL

Se ha efectuado un sondeo sobre la zona que ejerce su influencia económica sobre el predio materia de este avalúo. Observando no solo la importancia del área de ubicación, la influencia del desarrollo económico del municipio, lo relevante de la importancia vial, el tráfico vehicular fluyente del sector y de las vías aledañas, la oferta y demanda en predios similares o mejoras que es nula en este caso.

## 7.6 VALORES ADOPTADOS

Se relacionan los valores adoptados para el avalúo así:

Valor en uso Zona Dotacional a \$160.000,00/M<sup>2</sup>.





CORPORACION

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

NIT. 804 307 658-4 REGISTRO 05 502490-3 DE PROponentES 3194 2638

AFILIADO A ASOLONJAS

**CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331**

*aprovechando el conocimiento*



## 8. CONDICIONES AVALUATORIAS

Al efectuar el estudio Socioeconómico para determinar el valor comercial del inmueble, se han tenido en cuenta los siguientes factores y consideraciones de orden general.

§ La ubicación del inmueble en la parte urbana en un sector desarrollado parcialmente con uso Dotacional en el área a segregar y ZVU en el área del lote restante no objeto de avalúo, sector de confluencia de la Escarpa Oriental de Bucaramanga en la Comuna 9 La Pedregosa con Zona de Protección Ambiental de tratamiento urbano.

§ La extensión y configuración del lote a adquirir (Dotacional) y, del sector con destino económico mixto y con entorno de Zona Verde Urbana.

§ La topografía, aislamientos, uso restringido y control ambiental

§ La infraestructura vial y de servicios con que cuenta el sector dentro del municipio de Bucaramanga y su Área Metropolitana, con zonas geotécnicas **ZONA 4B y 6B**.

§ Los usos del suelo predominantes en la zona y en el área a adquirir (Dotacional y Consolidación (TC1) y, sus restricciones de desarrollo y demás afectaciones del DMI y la ZVU del POT para el lote restante.

§ La potencialidad de explotación del inmueble de acuerdo al uso en el área a adquirir (Dotacional y Consolidación (TC1) y no desarrollable en el área restante del predio mayor

### **El comportamiento del mercado inmobiliario, cuantificado y analizado por:**

§ La oferta y demanda de este tipo de inmuebles existentes en el momento de efectuarse el avalúo, es nula en el sector, donde se encuentra ubicado el predio dentro del municipio de Bucaramanga por sus afectaciones y carencia parcial de futuro desarrollo del mismo, con excepción de obra pública de beneficio general en el área dotacional

§ No se tuvo conocimiento de las operaciones recientes en el sector, sobre inmuebles de características similares

§ Se aclara que el precio de la tierra se analizó, como base de una investigación de mercados efectuada con peritos del R N A-PC con Registro vigente, sondeo en el sector y el estudio del Valor del Suelo del Área Metropolitana de Bucaramanga, efectuado por la Lonja Inmobiliaria de Santander, presentado a la ciudadanía el pasado 22 de Diciembre de 2017, y los conceptos técnico-jurídicos sobre las afectaciones, además de dos



CORPORACION

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT. 804.007.658.4 REGISTRO 05.5073RD 1 DE PROMOTORES 1194.2618

AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331



comités técnicos de control de calidad de cinco profesionales evaluadores con RNA-PC vigente.

#### 10. OTRAS CONSIDERACIONES ESPECIALES:

Certificamos este avalúo como un Avalúo Corporativo No. 0324.2.017 a Diciembre 30 de 2017. Un avalúo corporativo es aquel que elabora la Lonja Inmobiliaria de Santander como Entidad a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación de un comité técnico de revisión por parte de una comisión evaluadora y siguiendo todos los procedimientos especiales dentro del reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes: muebles, inmuebles o intangibles y avalado por miembros del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia, en cumplimiento a los requisitos legales para efectos de las valoraciones ordenadas en la Ley 223 y Decreto 2150 de 1995, Decreto 1420 de 1997, Resolución 0762 de 1998, y demás efectos legales.

El presente avalúo tiene una validez para efectos financieros de noventa (90) días y para efectos legales de trescientos sesenta días (360) únicamente a partir de la fecha (Diciembre 30 de 2017), y para efectos de recibir el predio en dación de pago deberá someterse a la oferta y demanda en el momento de una potencial liquidación del crédito y la subasta de remate.

Certificamos este avalúo como miembros del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia y de la Lonja Inmobiliaria de Santander, en cumplimiento a los requisitos legales, para efectos de las valoraciones ordenadas en la Ley 223, Decreto 1420 de 1997, Decreto 2150 de 1995, Resolución No. 620 de 2008.

El presente avalúo tiene control de calidad aprobado por dos comités técnicos de cinco (5) profesionales evaluadores con RNA vigente y miembros de esta Corporación.

Que el precio fijado para el valor del metro cuadrado se fijó a través de los métodos avaluatorios de mercado, y se determinó de acuerdo a consultas de varios evaluadores reconocidos y activos con Registro Nacional del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia y tiene visto bueno por de la Lonja Inmobiliaria de Santander.

- Se deja constancia que la Lonja Inmobiliaria ni sus evaluadores tienen interés alguno en el bien valorado en el Avalúo.



INSTITUCION

## LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT. 901.007.658-3 REGISTRO 35-502490-3 DE PROponentes 3194-2676

AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

El Presente avalúo es un informe subjetivo que es una base en valores para toma de decisiones, no es concepto obligatorio, es libre y exonera de toda responsabilidad civil y penal con relación a los Avaluadores

Se certifica que la presente consultoria, es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, comunes y universalmente aceptados igualmente la Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los avaluadores que intervinieron, no han sido influidos por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones finales, manifestando que no tienen ningún interés, directo o indirecto con los bienes y áreas avaluadas, ni en el presente ni a futuro

La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los avaluadores que intervinieron, manifestamos que no nos liga con los propietarios de predios o residentes encuestados en la zona estudiada, lazos familiares ni de ninguna índole

La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los avaluadores que intervinieron, manifiestan que no han exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico

El presente estudio valuatorio, arroja unos resultados matemáticos que se deben tomar como base para la toma de decisiones, ya que el avalúo es un concepto subjetivo, para que las partes que intervienen lo analicen, lo consulten y lo aprueben o lo rechacen, no es de obligatoriedad que se enajene por los valores que aquí se sugieren, puede ser negociado o sea el comprador tiene la potestad de aceptarlo o rechazarlo de mutuo acuerdo y consentimiento entre las partes, sin que el avaluador o la Lonja Inmobiliaria de Santander tengan responsabilidad alguna por la negociación y se declaran libres y exonerados ante el Ente solicitante del informe, solo se aceptarían las objeciones o revisiones conforme a la Resolución No. 0620 del IGAC de 2008. De igual manera la Lonja Inmobiliaria de Santander y los avaluadores no pueden ser requeridos para testimonio ni ser llamados a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan acuerdos previos

Los Comités Técnicos de Revisión para el Control de Calidad a los cuales se ha sometido esta consultoria, están de acuerdo a lo consignado en el presente informe que ha sido elaborado bajo coordinación de la Lonja Inmobiliaria de Santander, cumplidos los trámites institucionales establecidos por los Estatutos y Reglamentos Internos sobre Avalúos Corporativos, de inmediato se incorporan a los archivos de la Institución, autorizando su entrega al destinatario, a partir de Diciembre 30 de 2017

De conformidad con el ordenamiento legal del Decreto 422 artículo 2 literal 7 del año 2000, el término de este estudio, es de un año calendario a partir de su expedición y entrega, cumpliéndose las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el sector de predios analizados, se conservan



CORPORACIÓN:

## **LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT 809.007.656 4 REGISTRO 05 502490 3 DE PROPONENTES 3194 2638

AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216). TEL: 6422575-6422331



- Esta consultoría es propiedad de la Lonja Inmobiliaria de Santander, quedando prohibida su reproducción parcial o total, o de las cifras estimadas, sin la aprobación de esta Corporación, aclarando el uso a propiedad privada de orden confidencial con base en la protección de los derechos de propiedad intelectual.

Se informa que la presente consultoría es confidencial para la Lonja Inmobiliaria de Santander, los evaluadores que en ella intervinieron, y para el usuario(s) a quienes está dirigida, y que la Lonja Inmobiliaria de Santander ni los evaluadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en la misma.

- El presente informe valuatorio es subjetivo, y puede servir como base para conciliar o tomar decisiones para que con equidad se lleguen a acuerdos de negociación y/o resolución de conflictos entre las partes, sin que por ello la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander tenga causales de responsabilidad civil o penal.

### **Nota 1:**

En el Comité Técnico han participado tres Ingenieros Civiles, Dos arquitectos para dar cumplimiento al control de calidad corporativo.



CORPORACION

# LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

NIT. 904.007.658-9 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPUJNENTES 3194-2638

AFILIADO A ASOCIACIONES

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

Web: [www.lonjasantander.com](http://www.lonjasantander.com)



## 10. VALORACION COMERCIAL FIJADA EN EL AVALUO No. 0324-2017

Hechas las anteriores consideraciones especificadas, dan como resultado que el siguiente es el valor comercial del predio de propiedad de la CDMB, y su rendición de cuentas así:

DETALLE	AREA M2	VALOR MT2	VR. TOTAL
<b>10. LOTE DE TERRENO:</b>			
AREA A SEGREGAR DEL LOTE DOTACIONAL CURVA CALLE 70 CARRETERA VIEJA Predio No. 01 04-0327-0001-000	4.000,00	\$160.000	\$640.000.000
<b>TOTAL AREA AFECTADA</b>	<b>4.000,00</b>		<b>\$640.000.000</b>
<b>11. CONSTRUCCIONES:</b>			
NO APLICA			\$0
<b>12. MEJORAS FORESTALES:</b>			
NO APLICA			\$0
<b>13. TOTAL GENERAL DEL AVALUO</b>			<b>\$640.000.000</b>

SOX SEISCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE.  
Bucaramanga, Diciembre 30 de 2017

ELABORADO POR

  
**SALVADOR HERNANDEZ GARCIA**  
Perito Designado  
R.N.A 0182-PC

Vo. Bo. Comité Técnico

CORPORACION  
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

  
**ALONSO FUENTES CRUZ**  
PRESIDENTE REPRESENTANTE LEGAL



CORPORACION

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT. 504 007 558 4 REGISTRO OS 502490-3 DE PROPIETARIOS 3194 2638

AFILIADO A ASOIONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

<http://www.asoionjas.com>



PLANOS DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO Y NORMATIVIDAD POT ACUERDO 011  
DE 2014



CORPORACION

# LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

LINEA DE SERVICIOS EDUCATIVOS DE \$0.200.000 A \$1.94.260.000

AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216). TEL: 6422575-6422331

TEL: WWW.LONJASANTANDER.COM

## AREAS DE ACTIVIDAD DOTACIONAL





CORPORACIÓN

# LONGIA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804 007.652-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 1194 2638

AFILIADO A ASOIONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216). TEL: 6422575-6422331

<http://www.longiasan.com>



## AREAS DE TRATAMIENTO: CONSOLIDACION







CORPORACION

## LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

NIT 804 007 658 4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-26 JB

AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

[www.lonjasan.com](http://www.lonjasan.com)



AREA TOTAL A ADQUIRIR APROXIMADA 4.000,00 Mts<sup>2</sup>. IMAGEN SATELITAL.





CORPORACION

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

NIT. 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE INMOBILIARIOS 3194-2638

AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331

[www.lonjas.com](http://www.lonjas.com)

FOTOGRAFIAS DEL PREDIO



LA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

AV. BOGOTÁ 1000 N. ALIQUILACIÓN 5.22490. 3.000. INDEPENDENCIA 1. 4538. 28.10



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS HUCARICA (219), TEL: 6422574-6422331

**ANEXO FOTOGRAFICO LOTE DE LA CDMB, FRACCION DOTACIONAL  
A SEGREGAR**





CORPORACION

# LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

NOTA: PARA MÁS INFORMACIÓN VISITENOS EN WWW.LONJA.COM



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422574-6422331





EXCAMBIO

# LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.  
Nº 404 (07) 654 400 (TODOS LOS DÍAS) Y DE TELEFÓNOS 1194 26 13



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422574-6422331





CORPORACION

# LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

NIT. 904 007 658 4 REGISTRO DE S. 24963 E DE PROPIEDADES 3194 2618



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422574-6422331





CORPORACION

# LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

N.T. 804 007 650 4 REGISTRO DE SOCIEDADES 3194 2638



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422574-6422331









CORPORACION

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

NIT. 900.007.650-4 REGISTRO DE SECCIONES 502490 Y DE PROPIEDADES 3144-2658

AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216). TEL: 6422575-6422331

W: 1008

DOCUMENTOS ANEXOS



PROCESO DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCION MUNICIPAL		No. Conceptivo 0.07.3172
Subproceso: Grupo Desarrollo Territorial Código Subproceso: 1230	Serie/Subserie: CONCEPTOS / Conceptos Técnicos Código Serie/Subserie (TRD): 1230-76-33	

Lógica Ética & Estética  
Gobierno de los Ciudadanos

Bucaramanga, 10 de noviembre de 2017

Doctora

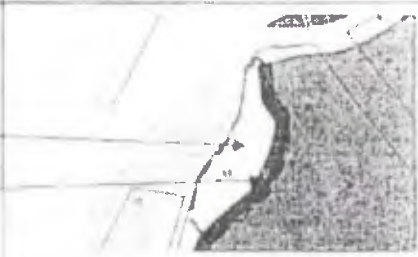
ZORAIDA ORTIZ GOMEZ  
Secretaría de Infraestructura  
Bucaramanga

Asunto: Información Normativa

16. NOV. 2017  
3:19  
Clausin

Cordial Saludo

En atención de su solicitud verbal, nos permitimos informarle que el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación 2014-2027 para el municipio de Bucaramanga, adoptado mediante el Acuerdo 011 del 21 de mayo de 2014, estableció los atributos para todo el suelo municipal a partir de la clasificación de las áreas urbanas según sus condiciones físicas asociadas a factores de amenazas o riesgos naturales y limitantes para la localización de construcciones y asentamientos humanos, o incorpora las consideraciones sobre desarrollo seguro y sostenible derivadas de la gestión del riesgo de desastres que acoge las categorías de amenazas existentes en el territorio urbano a partir de los estudios disponibles. Con fundamento en lo anterior se certifica que luego de ubicado en la cartografía del Sistema Georreferenciado, el predio con número catastral 6800101040237, presenta los siguientes atributos:

Atributos del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 011 de 2014)	
Categoría del Suelo:	Urbano
Tratamiento Urbano:	Consolidación
Modalidad de Tratamiento:	Consolidación 1
Área de Actividad:	Dotacional
Zonas Técnicas:	 <p>13: Área de Amortiguación 2 de los escarpes 07: Área de amortiguación 1 de los escarpes</p>
Zona Técnica	13: Área de amortiguación 2 de los Escarpes
Condiciones de la zona técnica:	Para las áreas ocupadas con construcciones y no ocupadas con construcciones: Se permite el desarrollo de edificaciones. La altura máxima permitida de la edificación es de tres (3) pisos.
Zona Técnica	07: Área de amortiguación 1 de los escarpes
Condiciones de la zona técnica:	Para las áreas ocupadas con construcciones: No se permite construir edificaciones nuevas ni ampliación de las edificaciones existentes. Las edificaciones existentes solo pueden tener dos pisos. Se debe adelantar el estudio detallado de amenaza, vulnerabilidad y riesgo para la zona, el cual debe ser adoptado mediante Decreto del alcalde. Hasta tanto se adopte el estudio mencionado anteriormente, se permite que las edificaciones existentes ubicadas en esta zona técnica puedan continuar en el lugar. Para las áreas NO ocupadas con construcciones: No se permiten ningún tipo de construcciones.

... "Artículo 213". Definición de tratamiento de consolidación y modalidades. Se aplica a los sectores urbanizados y/o desarrollados en los cuales se regulen las construcciones manteniendo o ajustando la adecuada relación entre la estructura del espacio público, los equipamientos y la intensidad de los usos del suelo. De acuerdo con las características el tratamiento de consolidación presenta dos (2) modalidades:



Calle 35 111 10 - 43 Centro Administrativo, Ed. 3do Piso  
Carretera 11111 34 - 59 Edificio Fase 4  
Cunulador (57-7) 6337000 Fax: 6521777  
Página Web: www.bucaramanga.gov.co  
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia



PROCESO: DIRECCIONAMIENTO Y PROTECCION MUNICIPAL

No. Consecutivo  
G.O.T 3172

Subproceso: Grupo Desarrollo Territorial  
Código Subproceso: 1210

Serie/Subserie: CONCEPTOS / Conceptos  
Técnicos  
Código Serie/Subserie: TRO: 1230-16-13

Logica Eica: Lógica  
Técnica

**Edificabilidad**

**Nota 1:** En los parques regionales, metropolitanos, zonales, locales y de bolsillo, el índice de ocupación incluye áreas ocupadas en primer piso bajo cubierta de las edificaciones, zonas duras, escenarios al aire libre y parqueaderos en superficie.

SECTOR	
SUBSECTOR	1
FRENTE	1000 m <sup>2</sup> Crea 02
INDICE OCUPACION MAX	0,40
INDICE CONSTRUCC MAX	0,03
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	2
TIPOLOGIA	Comercial
EDIFICATORIA	
NOTAS	NOTA 01

Por lo anteriormente mencionado el predio catastral: E800101040237, está apto para la construcción de un centro de salud.

Este concepto se expide a solicitud del interesado y reviste un carácter estrictamente informativo. El mismo no contiene ni reconoce derecho alguno; tampoco ampara las actividades que allí se desarrollan, ni constituye autorización expresa de su funcionamiento.

**Afirmación**

  
JUAN MANUEL GÓMEZ PADILLA  
Secretario de Planeación  
Alcaldía de Bucaramanga

Proyecto: Diego Noesje / Contratista  
C.C. Archivo



Calle 35 N° 10 - 49 Centro Administrativo, Edificio Faja -  
Carrera 11 N° 34 - 52, Edificio Suroeste  
Bucaramanga (57-7) 6337000 Fax 6521172  
Página Web: www.bucaramanga.gov.co  
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia



Corporación legalmente constituidas de acuerdo a lo establecido por los Decretos 2150 de 1.995 - 1420 de 1998 y Ley 388 Reforma Urbana de 1997 e inscritas en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo los números 00009726 I libro 1 y 00045340 I libro 1

SIC No.  
1050816 Ministerio de Desarrollo Económico  
SIC No. 2019660 Ministerio de Desarrollo Económico

#### CERTIFICA

Que LA CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER, Nit 804.007.658-4 con domicilio en la ciudad de Bucaramanga-Santander cuyo Representante Legal es el Doctor ALONSO FUENTES CRUZ se encuentra inscrita en nuestra agremiación y por lo tanto al Registro Nacional de Avaluadores de Bienes Muebles e Inmuebles desde Mayo de 1994 contando con una amplia experiencia en la realización de todas las operaciones inmobiliarias y estudios valuatorios de bienes muebles e inmuebles, inventarios y avalúos urbanos.

Representando nuestros intereses en esa región del país (Santander y El oriente Colombiano) donde se Certifica Que la Lonja es un ente Autorizado para realizar avaluos a nivel Nacional para el Sector Oficial, Público y Privado.

La presente certificación se expide en Bogotá a los 24 días del mes de AGOSTO de 2017

Atentamente

  
URIEL RAMÍREZ GIRALDO  
Presidente Ejecutivo



CORPORACIÓN

## LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-31 DE PROPONENTES 3194-12638 C. C. C. D.

COPY

Bucaramanga, 21 de junio del 2001

SUPERINDUSTRIA Y COMERCIO  
Radicación : 01051958 09020000 Folios: 16  
Fecha (APP): 2001-06-28 00:48:03  
Trámite : 347 REGISTRO N. AS ACREDITAC 411 PRESENTAC  
Dependencia: 0101 CENTRO DOCUMENTACION E INFORM

Señores:

**SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**  
**DIVISIÓN PARA REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES**  
SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

**REF:** Inscripción Registro Nacional de Avaluadores Conforme a Ley 4546 y 550 de 1999 y demás normas como Miembro del Consejo del Registro Nacional de Avaluadores Profesionales de Colombia y la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander.

**RADICACIÓN:** 01016979 Folio 76, fecha 2001/03/01, TRÁMITE 347, REGISTRO N 45.

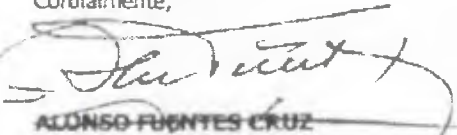
Distinguidos Señores.

La organización CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER, identificada con el Nit No. 804.007.658-- 4, domiciliada la ciudad de Bucaramanga, con Registro de Avaluador R. N. A. No. 0001 P - C. del Consejo del Registro Nacional de Avaluadores Profesionales de Colombia, para efectos de llenar los requisitos establecidos en la Resolución No. 13314 de fecha Abril de 2001, anexo los formularios con los documentos para la recepción del registro de inscripción.

Si es el caso deber considerarse y anexarse la solicitud entregada con fecha Marzo 1/20012 la cual fue recepcionada según radicación indicada en la referencia.

Sin particulares para más y habiendo llenado los requisitos, me suscribo a sus gratas ordenes.

Cordialmente,

  
**ALONSO FUENTES CRUZ**  
C. C. No. 5.559.733 de Bucaramanga.  
PRESIDENTE

C.C. Archivo: Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander.  
Consejo del Registro Nacional de Avaluadores de Colombia.

REPUBLICA DE COLOMBIA



CONSEJO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES DE COLOMBIA RNA PC

Tel: 50014 492, C de Co: Nit: 830 085 678 9 BOGOTÁ D.C.

## CERTIFICADO DE MATRICULA No. 001

EL SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES DE COLOMBIA

Representante Legal

**CERTIFICA**

Que:



**CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

Identificado con Nit 804.007.658-4

**ALONSO FUENTES CRUZ**  
C. C. 5.559 733

APROBÓ Y CUMPLIÓ CON LA TOTALIDAD DEL CICLO ACADÉMICO, SU CORRESPONDIENTE EVALUACIÓN PRESENTANDO LOS REQUISITOS DE CONFORMIDAD A LOS ESTATUTOS, ACUERDOS RESOLUCIONES, CÓDIGO DE ÉTICA Y EL ORDENAMIENTO LEGAL, SEGÚN RESOLUCIÓN NUMERO, 001 DE FECHA, 15/04/2001 COMPROBANDOSE SU IDONEIDAD PARA EJERCER COMO AVALUADOR PROFESIONAL EN LAS SIGUIENTES ESPECIALIDADES

001- URBANOS, 002 - RURALES, 003 - EDIF. DE CONSERVACION ARQU Y MONUMENTOS HIST  
04-INMUEBLES ESPECIALES, 005-MAQU. IND. Y EQU DE PROCESO, 006-EQUIPOS DE COMPUTO, SOFTWARE  
007-VEH. DE TRAN TERRESTRE, 009-NEGOCIOS, 010-ACT. FINANCIEROS, 011-ARTES Y JOYAS,  
012-PROP. INTELECTUAL, 013-REC NATURALES, 014-SEMOVIENTES, 015-EMPRESARIAL.

SE LE ASIGNO LA MATRICULA R.N.A.P.C No 001 CON UNA VIGENCIA HASTA 15/04/2018 Y CON EL REGISTRO DE SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO No 1051068 EL OFICIO ESTARÁ SUJETO AL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTATUTOS, REGLAMENTACIONES ACTUALIZACIONES PERMANENTES Y DEMAS REQUISITOS EXIGIDOS POR EL CONSEJO Y POR LA LEY CERTIFICAMOS QUE A LA FECHA, NO TIENE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES DE LEY PARA EL EJERCICIO PROFESIONAL

SE EXPIDE EL PRESENTE CERTIFICADO EN BOGOTÁ D.C EL 01/07/2017  
CON UNA VALIDEZ DE SEIS MESES VENCIENDO EL 31 de DICIEMBRE de 2017



CONSEJO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES DE COLOMBIA.  
SECRETARIA GENERAL



REPUBLICA DE COLOMBIA



CONSEJO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES DE COLOMBIA RNA PC

REG. SUPLEN. 197 DE 2016 - N.º 01051071 BOGOTÁ D.C.

## CERTIFICADO DE MATRICULA No. 0051

EL SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES DE COLOMBIA

CERTIFICA

Que:



ALONSO FUENTES CRUZ

Identificado con C. C. No 5 559.733

APROBÓ Y CUMPLIÓ CON LA TOTALIDAD DEL CICLO ACADÉMICO, SU CORRESPONDIENTE EVALUACIÓN PRESENTANDO LOS REQUISITOS DE CONFORMIDAD A LOS ESTATUTOS, ACUERDOS RESOLUCIONES, CÓDIGO DE ÉTICA Y EL ORDENAMIENTO LEGAL, SEGUN RESOLUCION NUMERO, 0051 DE FECHA, 15/04/2001 COMPROBANDOSE SU IDONEIDAD PARA EJERCER COMO AVALUADOR PROFESIONAL EN LAS SIGUIENTES ESPECIALIDADES:

001 - URBANOS 002 - RURALES 003 - EDIF. DE CONSERVACION ARQU. Y MONUMENTOS HISTÓRICO 004 - INMUEBLES ESPECIALES 005 - MAQU. INDUSTRIAL Y EQUIPOS DE PROCESO 006 - EQUIPOS DE COMPUTO, SOFTWARE 008 - NAVES Y AERONAVES 009 - NEGOCIOS 010 - ACTIVOS FINANCIEROS 011 - ARTE Y JOYAS 012 - PROPIEDAD INTELLECTUAL 013 - RECURSOS NATURALES 014 - SEMOVIENTES

SE LE ASIGNO LA MATRICULA R.N.A.P.C. No 0051 CON UNA VIGENCIA HASTA 15/04/2018 Y CON EL REGISTRO DE SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO No 01051071 EL OFICIO ESTARÁ SUJETO AL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTATUTOS, REGLAMENTACIONES ACTUALIZACIONES PERMANENTES Y DEMÁS REQUISITOS EXIGIDOS POR EL CONSEJO Y POR LA LEY

CERTIFICAMOS QUE A LA FECHA, NO TIENE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS, INHABILIDADES

SE EXPIDE EL PRESENTE CERTIFICADO EN BOGOTÁ D.C. EL 01/07/2017  
CON UNA VALIDEZ DE SEIS MESES VENCIENDO EL 31 de DICIEMBRE de 2017



CONSEJO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES DE COLOMBIA.  
SECRETARIA GENERAL

REPUBLICA DE COLOMBIA



CONSEJO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES DE COLOMBIA RNA PC

REG. 50014 197 C.R.E.D. NIT. 930 085 488700001 E.C.

## CERTIFICADO DE MATRICULA No. 0182

EL SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES DE COLOMBIA

### CERTIFICA

Que:



SALVADOR HERNANDEZ GARCIA

Identificado con C.C. No 91.217.812

APROBÓ Y CUMPLIÓ CON LA TOTALIDAD DEL CICLO ACADÉMICO SU CORRESPONDIENTE EVALUACIÓN PRESENTANDO LOS REQUISITOS DE CONFORMIDAD A LOS ESTATUTOS, ACUERDOS RESOLUCIONES, CÓDIGO DE ÉTICA Y EL ORDENAMIENTO LEGAL, SEGUN RESOLUCION NUMERO 00182 DE FECHA: 15/06/2004 COMPROBANDOSE SU IDONEIDAD PARA EJERCER COMO AVALUADOR PROFESIONAL EN LAS SIGUIENTES ESPECIALIDADES

001- URBANOS 002- RURALES

SE LE ASIGNO LA MATRICULA R.N.A P-C No 0182 CON UNA VIGENCIA HASTA 15/06/2018 Y CON EL REGISTRO DE SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO No 06044756 EL OFICIO ESTARÁ SUJETO AL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTATUTOS, REGLAMENTACIONES ACTUALIZACIONES PERMANENTES Y DEMAS REQUISITOS EXIGIDOS POR EL CONSEJO Y POR LA LEY

CERTIFICAMOS QUE A LA FECHA, NO TIENE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS, INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES DE LEY PARA EL EJERCICIO PROFESIONAL

SE EXPIDE EL PRESENTE CERTIFICADO EN BOGOTA D.C EL 01/07/2017  
CON UNA VALIDEZ DE SEIS MESES VENCIENDO EL 31 de DICIEMBRE de 2017



CONSEJO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES DE COLOMBIA  
SECRETARIA GENERAL