



PROYECTO DE ACUERDO No. **080** de 2018 16 NOV 2018

"POR EL CUAL SE FACULTA AL ALCALDE DE BUCARAMANGA PARA DECLARAR DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL UN INMUEBLE Y SE AUTORIZA SU ADQUISICIÓN"

EL CONCEJO DE BUCARAMANGA

En uso de sus facultades establecidas en el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia de 1991, la Ley 136 de 1994 y la Ley 1551 de 2012 y,

CONSIDERANDO

1. Que el artículo 313 numeral 2 de la Constitución Política faculta a los concejos municipales para "autorizar al Alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al concejo".
2. 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 garantiza 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 ésta 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 determinados 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"*
3. Que el artículo 70 de la Constitución Política consagra que *"El Estado tiene el deber de promover y fomentar el acceso a la cultura de todos los colombianos en igualdad de oportunidades, por medio de la educación permanente y la enseñanza científica, técnica, artística y profesional en todas las etapas del proceso de creación de la identidad nacional. La cultura en sus diversas manifestaciones es fundamento de la nacionalidad. El Estado reconoce la igualdad y dignidad de todas las que conviven en el país. El Estado promoverá la investigación, la ciencia, el desarrollo y la difusión de los valores culturales de la Nación"*
4. Que el artículo 72 de la Constitución Política consagra que *"El patrimonio cultural de la Nación está bajo la protección del Estado. El patrimonio arqueológico y otros bienes culturales que conforman la identidad nacional, pertenecen a la Nación y son inalienables, inembargables e imprescriptibles. La ley establecerá los mecanismos para readquirirlos cuando se encuentren en manos de particulares y reglamentará los derechos especiales que pudieran tener los grupos étnicos asentados en territorios de riqueza arqueológica"*
5. Que la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, faculta a los Concejos 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.
6. Que los numerales 1, 7 y 8 del Artículo 32 del Decreto 1333 de 1996, en concordancia con el artículo 32 de la Ley 136 de 1994 y Ley 1551 Artículo 18, señalan que *"Son atribuciones de los concejos que ejercen conforme a la ley, las siguientes: 1. Ordenar por medio de acuerdos lo conveniente para la administración del municipio (...) 3. Reglamentar la autorización del Alcalde para contratar, señalando los casos en que se requiere autorización previa del concejo"*.
7. Que el párrafo 4º del artículo 18 de la Ley 1551 de 2012 establece: *"De conformidad con el numeral 3º del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Distrital y Municipal deberá decidir sobre la"*



CONCEJO DE BUCARAMANGA	
Correspondencia Recorrida	
Secretaría General	
Fecha:	16 NOV 2018
Hora:	11:00 AM
Recibido:	(Firma)



080 16 NOV 2018

Lógica Ética & Estética
Gobierno de los Ciudadanos

autorización al Alcalde para contratar en los siguientes casos. (...) 3. Enajenación y compraventa de bienes inmuebles"

8. Que mediante el Acuerdo Municipal No. 006 de 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 la Línea Estratégica 4, Calidad de Vida, la cual tiene como componente 4.4. la búsqueda de Ciudadanas y Ciudadanos Inteligentes, componente el cual se propone enriquecer la experiencia cotidiana de los procesos culturales en la ciudad de Bucaramanga por medio de espacios con potencial para albergar y promover manifestaciones culturales, estando dentro de este componente el programa contenido en el numeral 4.4.6 "A cuidar lo que es valioso: recuperación y conservación del patrimonio", el cual tiene como objetivo liderar acciones y actividades encaminadas al reconocimiento, recuperación y conservación del patrimonio cultural del municipio y se propone como meta adquirir bienes de interés cultural para el fortalecimiento de las actividades del Municipio.
9. Que es de interés del Municipio de Bucaramanga adquirir el inmueble en donde nació el 29 de septiembre de 1943 el personaje histórico Luis Carlos Galán Sarmiento, ubicado en la Calle 36 No. 24-82 del Barrio Bolívar, con el fin de constituir en el mismo un centro de documentación - museo sobre la vida y legado del líder político santandereano, siendo este un espacio para el fomento de la cultura, el conocimiento y repaso de la historia de uno de los personajes más importantes de la región y el país.
10. 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.
11. Que el literal H del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, consagra que *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 destinarios a los siguientes fines: ... h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico ambiental, histórico y arquitectónico...*
12. Que previamente, durante el mandato del Dr. Heracio Serpa Uribe, la Gobernación de Santander mediante Resolución N° 00541 del 17 de julio de 2009, con fundamento en la Ley 1188 de 2008, "DECLARO" como Bien de Interés Cultural este inmueble, lugar donde nació el Dr. Luis Carlos Galán Sarmiento el 29 de septiembre de 1943.
13. Que no obstante lo anterior, y efectuada la declaración de Bien de Interés Público, este hecho no difiere en cuanto a que se concreta es el cambio de propietario del inmueble, y así poder el Municipio de Bucaramanga entrar a efectuar acciones de preservación y adecuación con el fin de ponerlo a disposición de la ciudad.
14. Que se contrató Avalúo desarrollarlo por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander - Avalúo Corporativo Urbano N° 135 de 2018, sobre el inmueble ubicado en la Calle 36 No. 24 -82 Barrio Bolívar, Bucaramanga, denominado casa Luis Carlos Galán, número predial 69001 01 01 0050 0017 000 registrado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 30091943 de Bucaramanga.
15. Que en aras de recuperar y preservar este inmueble de gran valor histórico y cultural, y divulgar las ideas del prócer santandereano, el Municipio de Bucaramanga, expresa su interés de adquirir este predio y recuperarlo, con el fin de convertirlo en una casa museo de interés cultural, histórico y turístico de Bucaramanga.
16. Que es atribución del Concejo Municipal conceder la autorización para la compra señalada y autorizar la declaratoria de utilidad pública, conforme a la normatividad vigente.





080 16 NOV 2018

Lógica Ética & Estética
Gobierno de los Ciudadanos

En mérito de lo expuesto,

ACUERDA

ARTÍCULO 1º. FACULTAR al Alcalde del Municipio de Bucaramanga para que declare de utilidad pública o interés social y lleve a cabo la adquisición del inmueble que a continuación se relaciona:

Ubicación del Inmueble	Matrícula inmobiliaria	Cédula catastral	Propietario	Área
Calle 36 No. 24 -82 Barrio Bolívar, Bucaramanga.	300-91943	68001 01 01 0050 0017 000	Atense Castillo Ortiz C.C. No. 91.038.441	Área de terreno: 287 M2 - Área Construida 273 mt2

Parágrafo. La declaratoria decretada por motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición deberá ser inscrita en el folio matrícula inmobiliaria

ARTÍCULO 2º. 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 del inmueble ubicado en la Calle 36 No. 24-82 Barrio Bolívar de la ciudad de Bucaramanga, Matrícula Inmobiliaria 300-91943, N° Predial 68001 01 01 0050 0017 000.

ARTÍCULO 3º. Las facultades otorgadas en el presente acuerdo se otorgarán por el término de un (01) año contados a partir de su publicación.

ARTÍCULO 4º. El presente Acuerdo rige a partir de su fecha de publicación.

Presentado a Consideración de los Honorables Concejales,

RODOLFO HERNÁNDEZ SUÁREZ
Alcalde de Bucaramanga

Revisó y aprobó: Juan Manuel Gómez Pailla - Director (C) O/ADEP
Proyector: Ekin Rocio Arenas Galdo - CPS 990 678



"POR EL CUAL SE FACULTA AL ALCALDE DE BUCARAMANGA PARA DECLARAR DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL UN BIEN INMUEBLE Y SE AUTORIZA SU ADQUISICIÓN"

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

HONORABLES CONCEJALES:

Dentro del Plan de Desarrollo 2016-2019 Gobierno de las ciudadanas y los ciudadanos, acustado por el Concejo de Bucaramanga mediante Acuerdo Municipal 006 del 13 de junio de 2016, se previó la Línea Estratégica 4, Calidad de Vida, la cual tiene como componente 4.4. la búsqueda de Ciudadanas y Ciudadanos Inteligentes programa 4.4.5 "A cuidar lo que es valioso: recuperación y conservación del patrimonio" el cual tiene como objetivo *"liderar acciones y actividades encaminadas al reconocimiento, recuperación y conservación del patrimonio cultural del municipio"*

Dentro de este contexto, la ciudad de Bucaramanga cuenta con inmuebles que revisten especial interés cultural e histórico con un alto potencial para configurarse como centros emblemáticos de cultura, turismo e historia de nuestra ciudad.

Es así como surge la idea de consolidar como un centro de documentación histórica y museo sobre la vida y legado, la casa ubicada en la Calle 36 No. 24-82 del Barrio Bolívar, lugar donde nació el líder político santandereano Luis Carlos Galán Sarmiento, en procura de conservar este espacio como patrimonio histórico de nuestra ciudad, adentrándose en la conservación y conocimiento de la historia de uno de los caudillos más representativos de la región y del país, y de su pensamiento político.

Cabe señalar que previamente, durante el mandato del Dr. Horacio Serpa Uribe, la Gobernación de Santander mediante Resolución N° 08541 del 17 de julio de 2009, con fundamento en la Ley 185 de 2008, **"DECLARÓ"** como Bien de Interés Cultural este inmueble, lugar donde nació el Dr. Luis Carlos Galán Sarmiento un 29 de septiembre de 1943.

No obstante lo anterior, y efectuada la declaración lo que se busca es el cambio de propietario de inmueble, y así poder el Municipio de Bucaramanga efectuar acciones de preservación y adecuación con el fin de ponerlo a disposición de la ciudad.

Definido lo anterior, el Municipio de Bucaramanga procedió a contratar el Avalúo desarrollado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander Avalúo Corporativo Urbano N° 138 de 2018, sobre el siguiente inmueble denominado casa Luis Carlos Galán, identificado de la siguiente manera:

Ubicación del Inmueble	Matrícula inmobiliaria	Cedula catastral	Propietario	Valor metro cuadrado	Área
Calle 36 No. 24 -82 Barrio Bolívar. Bucaramanga.	300-91943	68001 81 01 0050 0017 000	Alonso Castillo Ortiz C.C. No. 91.068.441	Por terreno 2.148.300 m2 Construido 144.000 mt2	Área de terreno: 281 M2 – Área Construida 271 mt2

Así, deslto lo anterior, en aras de recuperar y preservar este inmueble de gran valor histórico y cultural, y divulgar las ideas del prócer santandereano, el Municipio de Bucaramanga, expone su interés de adquirir este predio y recuperarlo, con el fin de convertirlo en una casa museo de interés cultural, histórico y turístico de Bucaramanga.

Conforme a lo señalado, se expone a continuación el marco normativo que sustenta la propuesta, en su orden.

FUNDAMENTOS CONSTITUCIONALES Y LEGALES.

a. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA.

"ARTÍCULO 313. *Corresponde a los concejos:*

.. 3. *Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo"*

"ARTÍCULO 72. *El patrimonio cultural de la Nación está bajo la protección del Estado. El patrimonio arqueológico y otros bienes culturales que conformen la identidad nacional, pertenecen a la Nación y son inalienables, inembargables e imprescriptibles. La ley establecerá los mecanismos para readquirirlos cuando se encuentren en manos de particulares y reglamentará los derechos especiales que pudieran tener los grupos étnicos asentados en territorios de riqueza arqueológica."*

b. LEY 136 DE 1994.

"Artículo 91.- Funciones. *Modificado por el Art. 29 Ley 1551 de 2012. Los alcaldes ejercerán las funciones que les asigna la Constitución, la ley, las ordenanzas, las acuerdos y las que le fueran 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".

c. LEY 388 DE 1997.

"ARTÍCULO 58. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. *Para efectos de declarar 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 las siguientes fines: (...)*

...f) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local (incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico);

"ARTÍCULO 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...*

"ARTÍCULO 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 los letras a), b), c), d), e), f), g), h), i) y m) del artículo 59 de la presente ley".*

ARTÍCULO 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 debe observarse por la autoridad competente para adelantarlo, mediante acto administrativo final que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiere 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 dictadura. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.*





080 16 NOV 2018

d. LEY 397 DE 1997.

"ARTÍCULO 4o. INTEGRACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN. modificado por el artículo 1 de la Ley 1185 de 2008. El patrimonio cultural de la Nación, está constituido por todos los bienes muebles, las manifestaciones inmateriales, los productos y las representaciones de la cultura que son expresión de la nacionalidad colombiana, tales como la lengua castellana, las lenguas y dialectos de las comunidades indígenas, negras y afroas, la tradición, el conocimiento ancestral, el paisaje cultural, las costumbres y los hábitos, así como los bienes materiales de naturaleza mueble e inmueble a los que se les atribuye, entre otros, especial interés histórico, artístico, científico, estético o simbólico en ámbitos como el clásico, arquitectónico, urbano, arqueológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, fónico testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico o etnológico.

a) Objetivos de la política estatal en relación con el patrimonio cultural de la Nación. La política estatal en lo referente al patrimonio cultural de la Nación, tendrá como objetivos principales la salvaguardia, protección, recuperación, conservación, sostenibilidad y divulgación del mismo, con el propósito de que sirva de testimonio de la identidad cultural nacional, tanto en el presente como en el futuro.

Para el logro de los objetivos de que trata el inciso anterior, los planes de desarrollo de las entidades territoriales y los planes de las comunidades, grupos sociales y poblacionales incorporados a estos, deberán estar armonizados en materia cultural con el Plan Decenal de Cultura y con el Plan Nacional de Desarrollo y asignarán los recursos para la salvaguardia, conservación, recuperación, protección, sostenibilidad y divulgación del patrimonio cultural; (...)

LEY 1551 DE 2012.

"Artículo 18 Numeral 3 parágrafo 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. Ejecución y compraventa de bienes inmuebles".

Cordialmente,

RODOLFO HERNÁNDEZ SUAREZ
Alcalde de Bucaramanga

Revisó y aprobó: Juan Manuel Gómez Padilla - Director (e) DADEP
Proyecto: Edwin Darío Arenas Gilardo - GPS 933 RA





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL BIENIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDEROLAS

Bucaramanga, 25 de octubre de 2018

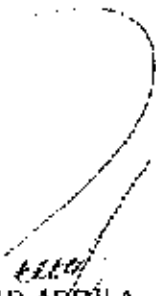
Señores
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
Ciudad

Cardeal saludo:

De acuerdo a su amable solicitud estamos presentando el Avalúo Corporativo Comercial No. 138-18 del inmueble ubicado en la Calle 36 No. 24 - 82, barrio Bolívar, municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, república de Colombia.

Quedamos a su disposición para suministrarle la información adicional que estare conveniente.

Atentamente,


JULIO CÉSAR ARDILA
Director Ejecutivo

Calle 35 No. 45-31
Teléfono: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





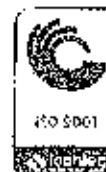
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL CREMIO INMOBILIARIO MIEMBRO DE EL DELONJAS

DATOS GENERALES DEL AVALÚO CORPORATIVO No. 138-18

CLASE DE AVALÚO	CORPORATIVO COMERCIAL
SOLICITANTE	ALCALDÍA DE BUCARAMANGA
DIRECCIÓN INMUEBLE	CALLE 36 No. 24-82 BARRIO BOIVAR MUNICIPIO DE BUCARAMANGA DEPARTAMENTO DE SANTANDER REPUBLICA DE COLOMBIA
CLASE DE INMUEBLE	CASA UNIFAMILIAR ESQUINERA BICD, SEGÚN RESOLUCIÓN NO. 8541 DEL 17 DE JUNIO DE AÑO 2009
PROPIETARIO	SR. ALONSO CASTILLO ORTIZ
USO DEL AVALÚO	DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL
AVALUADOR DESIGNADO	ING. PAULA ANDREA PINEDA CACUA
FECHA DE VISITA	24 DE OCTUBRE DE 2018

Calle 36 No. 24-82
Teléfono: 6574425 - 6571511 - 9476290
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FIIJ LONJAS

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo a la solicitud el presente informe se refiere al Avalúo Corporativo Comercial de una casa esquinera declarada Bien de Interés Cultural de Orden Departamental (BICD), ubicada en Calle 36 No. 24-82, barrio Bolívar, municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, República de Colombia.

1.2. OBJETO

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del inmueble con propósitos particulares por parte del solicitante.

1.3. DEFINICIÓN

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

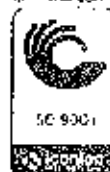
AVALÚO COMERCIAL: Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando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

2. LIMITACIONES DEL AVALÚO

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

1. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del evaluador.
2. De acuerdo con el conocimiento, la opinión del evaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
3. El presente informe es propiedad intelectual de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y, por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o

Carrera 35 No. 46-31
Teléfono: 657-416 - 6571511 - 6476799
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GIEMO INMOBILIARIO MIEMBRO DE FEDELOMIAS

cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en él, sin la aprobación escrita de la Lonja.

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

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

El inmueble objeto del presente avalúo es una casa unifamiliar esquinera declarada BICD, Bien de Interés Cultural Departamental, con cuatro (4) habitaciones y dos (2) locales comerciales externos con tres (3) accesos directos de la Calle 36, hoy sin uso aparente. El predio está construido sobre un lote de terreno con un área total de 281,00 m² ubicada en el sector normativo del Centro, barrio Bolívar en el municipio de Bucaramanga y cuenta con un área construida de 271,00 m². El predio valorado está identificado con el número predial 68001 01-01-0050-0017 000 y con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 300-91943, del municipio de Bucaramanga departamento de Santander.

El predio valorado igualmente pertenece a una casa declarada por la Secretaría de Cultura & Turismo de la Gobernación de Santander, ante el Ministerio de Cultura como "Casa de Conservación Arquitectónica, Histórica y Cultural", según la Resolución No. 8541 del 17 de Julio del año 2009 con uso DOTACIONAL y de bajo impacto en el Sector, teniendo en cuenta que en el predio valorado nació el DR. LUIS CARLOS GALAN

Carrera 35 No. 46-11
Teléfono: 6274416 / 6571815 / 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL PREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDEINVIAS

SARMIENTO (Q.E.P.D.), candidato presidencial y director fundador del Nuevo Liberalismo.

NOTA: Cabe resaltar que por situaciones ajenas a la avaluatora designada y a la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, no fue posible acceder al interior del inmueble para su respectiva inspección, por lo tanto, se asumen los acabados, estado de conservación y especificaciones evidenciadas en el registro fotográfico otorgado por el solicitante y se toma como referencia el Avalúo Corporativo Comercial 029-18 realizado al mismo inmueble en el presente año. Por lo anterior, no nos responsabilizamos por diferencias que puedan existir entre las descripciones plasmadas en el presente informe valuatorio y las del inmueble en su actualidad.

3.1. NOMENCLATURA

El predio se identifica con la siguiente nomenclatura:

Calle 36 No. 24-82, barrio Bolívar, municipio de Bucaramanga, departamento de Santander.

3.2. PROPIETARIO

De acuerdo al certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 300-91943, impreso el 1 de octubre de 2018, su titular del dominio es el señor ALONSO CASTILLO ORTIZ, según consta en la Escritura Pública No. 1611 de fecha 17 de junio de 2011 de la Notaría Sexta del Circuito de Bucaramanga.

3.3. TIPO DE EDIFICACIÓN

Casa unifamiliar, aparentemente de un piso, con acceso por la Calle 36 No. 24 – 82 y se observan dos puertas adicionales a lado y lado de la nomenclatura anterior, aparentemente y según descripción de personas de la zona, corresponden a dos locales comerciales que solían funcionar en la antigüedad.

3.4. CLASE DE INMUEBLE Y USO ACTUAL

Casa unifamiliar esquinera declarada BICD, Bien de Interés Cultural Departamental. Actualmente sin uso específico aparente.

4. EL SECTOR

Carretera 25 No. 45-31
Teléfono: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL PREMIO INMOBILIARIO MIEMBRO DE FEDEROLIAN

4.1. GENERALIDADES

El sector donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de este estudio, barrio Bolívar, es predominantemente de viviendas antiguas de un solo piso, en los últimos 10 años, en sus alrededores se han venido desarrollando proyectos de vivienda en altura y el uso predominante de la zona continúa siendo comercial. El barrio se encuentra en el sector centro de la ciudad, entre las calles 34 a 45 y entre las Carrera 21 hasta la Carrera 27. A medida que la ciudad se fue densificando, este sector volvió a ser un barrio atractivo pues su ubicación cerca del centro, del Parque de los Niños, la Biblioteca Pública Gabriel Turbay, las Universidades Antonio Nariño y Manuela Beltrán, el museo de Arte Moderno, el Centro Empresarial Sura, estaciones de servicio, concesionarias de vehículos, la Clínica Comuneros, combinado con una buena calidad de espacio urbano, lo convirtieron en un barrio que se densificó con edificios de buenas especificaciones y de precios relativamente altos.

En términos generales las condiciones de ordenamiento y saneamiento urbano del sector son buenas, la malla vial se encuentra pavimentada, cuenta con servicio de alumbrado público y todas las obras de urbanismo necesarias para el buen funcionamiento.

4.2. LOCALIZACIÓN

En el municipio de Bucaramanga, en el sector sur de la comuna Nororiental, en el barrio Bolívar, junto a los barrios Antonia Santos Centro, Nuevo Sotomayor, Sotomayor, Mejoras públicas y La Concordia.

4.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

Dentro de la zona de influencia del barrio existen diferentes servicios como supermercados o centros de acopio como son el Supermercado Confenairo, Contracoita, las oficinas de la CDMB; encontramos los centros de salud tales como la Clínica Los Comuneros; la Iglesia La Sagrada Familia; varios colegios públicos y privados, el Centro Colombo Americano, algunas entidades estatales como el IGAC, La Curaduría Urbana No. 2 de Bucaramanga, varios almacenes de ventas de colchones, inmobiliarias, sitios de sano esparcimiento tales como los Parques Bolívar, de los Niños, el Parque Antonia Santos, la Concha Acústica y la Biblioteca Pública Luis Carlos Galán, lo que le da una muy buena ventaja en cuanto a recursividad se refiere, respecto de otros sectores.

Carrera 30 No. 46-31
Bucaramanga - 6571116 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE HEDELUNJAS

4.4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y URBANIZACIONES ADYACENTES

4.4.1. **Vías Delimitantes:** Por el Norte: Calle 34 Por el Sur: Calle 45. Por el Oriente: Carrera 27 Por el Occidente: Carrera 21.

4.4.2. **Barrios Adyacentes:** Por el Norte: Antonia Santos. Por el Occidente: Centro. Por el Sur: Nuevo Sotomayor y La Concordia. Por el Oriente: Mejoras Públicas y Sotomayor

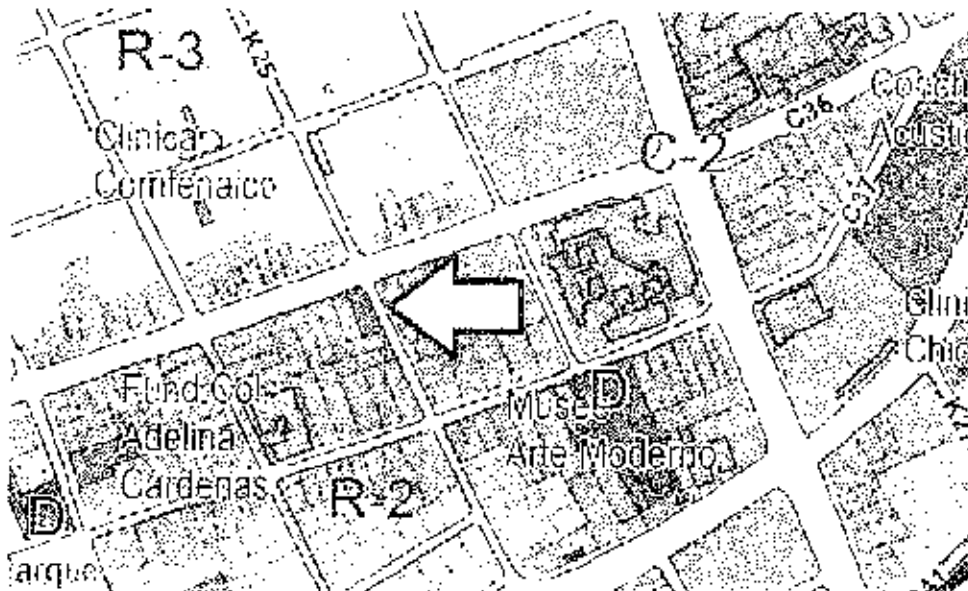
4.5. USOS PREDOMINANTES

El sector cuenta como uso predominante comercial combinado con vivienda

4.6. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

Según el Acuerdo 011 del 21 de mayo del 2014 por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Segunda Generación del municipio de Bucaramanga 2014-2027, en la Zona Normativa F-02 San Alonso, el predio tiene actividad D definida como DOTACIONAL.

TRATAMIENTO DEL PREDIO:



Carrera 15 No. 46-27
Teléfono: 6574176 - 6571511 - 6175292
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia

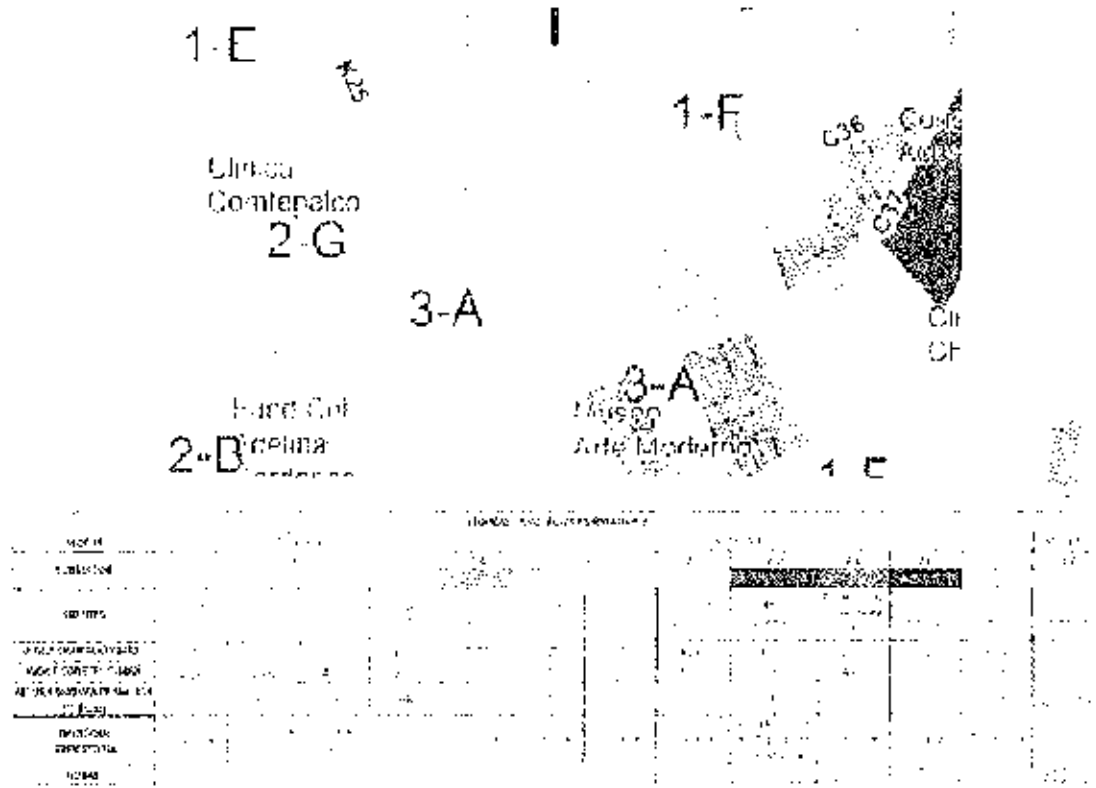




LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

PREMIUM INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDECOPIAS

EDIFICABILIDAD DEL PREDIO:



PREMIOS Y CLASES

El presente documento es un informe de valoración de bienes inmuebles, elaborado por el profesional suscrito, en virtud de la confianza depositada en él por el interesado. El presente informe es válido únicamente para el fin y efecto que se indica en el mismo, y no puede ser utilizado para otros fines. El profesional no se responsabiliza por los errores de hecho o de derecho que puedan cometerse al utilizar este informe, ni por los cambios de valor que puedan producirse en el futuro. El presente informe es válido únicamente para el fin y efecto que se indica en el mismo, y no puede ser utilizado para otros fines. El profesional no se responsabiliza por los errores de hecho o de derecho que puedan cometerse al utilizar este informe, ni por los cambios de valor que puedan producirse en el futuro.

Fuente: POT Bucaramanga

PERFILES VIALES DEL PREDIO: AMPLIACIÓN DE LA CARRERA 25

Nota 3: Según el POT, se ampliará la Carrera 25 por el costado Oriental de la casa valorada, con un ancho de 2,00 mts; pero debido a que el inmueble fue declarado BICD, esta afectación no aplica al predio valorado.

Carrera 35 No. 46 31
 Telerax: 65/74416 - 65/1511 - 6476299
 www.lonjadesantander.com
 Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO AMORTUADO - MIEMBRO DE LONJAS



4.7. VÍAS DE ACCESO AL SECTOR

Del predio: Calle 36.

Del Sector: El sector, por tratarse del centro de Bucaramanga, cuenta con vías de acceso en todos los costados, en su mayoría vías de dos carriles en un solo sentido como las carreras 23, 24, 25, 26 y calles 34, 35, 37, 41, aunque se encuentran otras principales como la Calle 45, Calle 36, Carrera 15, Carrera 27 con separador y que funcionan en doble sentido y vías de más de dos carriles en un solo sentido como las carreras 21 y 22.

Vías en buen estado de conservación y mantenimiento.

4.7.1. Estado de Conservación: El estado físico de conservación y mantenimiento de las vías del sector en donde se encuentra ubicado el bien inmueble es buena en términos generales.

4.8. ELEMENTOS

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

4.9. AMOBLAMIENTO URBANO

El sector cuenta con amoblamiento urbano Básico de andenes, sardineles y calzada. Estos elementos están ubicados en la franja peatonal, destinados a la utilización,

Carrera 45 No. 45-31
Teléfono: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjasantander.com
B. Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL OFICINA INMOBILIARIA MIEMBRO DE FEDERACIONES

disfrute, seguridad y comodidad de las personas y al ornato del espacio público, entre ellos los siguientes:

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

4.10. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios públicos de agua, luz, alcantarillado, teléfono y gas natural.

4.11. ESTRATO

Estrato cuatro (4).

4.12. TRANSPORTE

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

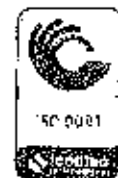
4.12.2. Tipo de transporte: El servicio es prestado mediante buses convencional, buses, taxis y el Sistema Integrado de Transporte Masivo – SITM "Metrolínea".

4.12.3. Cubrimiento: El cubrimiento es oportuno, ya que es frecuente el tránsito por el sector de rutas que lo comunican con los demás barrios del Área Metropolitana de Bucaramanga.

4.12.4. Frecuencia: El tiempo de recorrido por el sector es eficiente esto en razón a que por su ubicación confluyen en el mismo un sinnúmero de rutas que provienen o van a toda el Área Metropolitana de Bucaramanga.

5. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Carrera 35 No. 46 37
Teléfono: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL CRÉDITO INMUEBILIARIO EN EL MUNDO DE LAS LONJAS

5.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector no muestra riesgo visible por inestabilidad geológica, inundación, o deslizamiento de tierra.

5.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

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

5.3. SERVIDUMBRE, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

En el momento de la valoración no existe afectación identificable.

5.4. SEGURIDAD

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

5.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

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

5.6. HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Entre las condiciones inusuales o extraordinarias que pueden presentarse para no estimar el valor del inmueble objeto del presente avalúo, estarían marcadas por la suspensión de la elaboración del informe valuatorio por parte del solicitante o que se presentara un evento natural (terremoto) principalmente.

6. EL PREDIO

6.1. Conformación: Dado que no fue posible realizar visita de inspección al predio, se asume que la distribución y condiciones de la casa se mantienen iguales a las condiciones del Avalúo Corporativo Comercial 029-18 realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander en Marzo 08 de 2018, así casa esquinera sobre el sector sur-occidental del cruce vial de la carrera 25 con la Calle 36 de un (1) piso con un

Carrera 25 No. 36-21
Teléfono: 6524416 / 6521511 / 6524299
www.lonjapropiedad.com
Buckingham - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL OFICIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DEL I. DE LOJAS

mezzanine, con tres (3) ingresos sobre la fachada de la calle 36 para dos (2) locales externos y la puerta principal, consta de las siguientes dependencias:

Dos (2) locales externos con ingreso directo de la calle, puerta de ingreso con zaguán, patio de medio claustro, con comedor, cocina, patio de ropas, un (1) baño auxiliar, tres (3) alcobas, la principal con baño privado, un mezzanine, y el solar hoy cubierto.

6.2. Especificaciones Generales de la Construcción y de los acabados:

Casa esquinera republicana de medio claustro con un antejardín frontal con reja que hoy no existe, con un sistema constructivo tradicional de muros medianeros en tapia pisada y adobe de tierra con las siguientes especificaciones constructivas:

Cimientos: Concreto ciclópeo en piedra rajón y viga de amarré superior.

Estructura: Muros de carga en tapia pisada y adobe de tierra, con columnas circulares frente al patio central con muros divisorios en ladrillo y adobe de tierra.

Pisos: En baldosín de cemento unicolor de 20*20, en los locales de la fachada y áreas comunes de circulación y unas habitaciones levantado y piso de tierra.

Cubierta: Estructuras de madera rolliza y teja de barro con cielo falso en caña brava, pañete liso y carburo blanco. **Mampostería de Fachada:** Exterior perímetro en tapia pisada y adobe de tierra de 60 cms de espesor aproximadamente.

ACABADOS DE LA CASA:

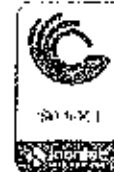
Pisos: En baldosín de cemento unicolor de 20*20, en los locales de la fachada y áreas comunes de circulación y unas habitaciones levantado y piso de tierra.

Carpintería de Madera: Las puertas interiores, las de los baños, la cocina, alcobas y las verlanas exteriores en madera, entabladas con marcos de madera y esmalte sintético. **Carpintería Metálica:** Las puertas exteriores de fachada en lámina metálica plisada con marcos en lámina y esmalte sintético blanco y verde.

Cocina: Con mesón en cemento y lavaplatos en aluminio, con gabinetes bajos en madera, sin puertas. **Otros:** Su estado de conservación y mantenimiento es bastante malo. **Cielo Raso:** Caña brava pañete liso y pintura en carburo blanco y vinilo negro. Hay presencia de varias goteras bajo cubierta.

6.2.1. Estado de conservación: El estado de conservación y mantenimiento de la casa en bastante MALO y la totalidad de sus elementos, ventanería y la carpintería en general, demandan pintura general los patios central y posterior se encuentran cubiertos con estructura metálica y teja de zinc, las canales se encuentran regularmente funcionando. El baldosín de cemento de gran parte de las habitaciones

Carpetas 15 No. 46 34
Teléfono: 57 304 46 45 115 / 46 476299
www.lonjapropiedadraiz.com
Barranquilla - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL ÚNICO MERCADO DE BIENES RAÍZ DE SANTANDER

esta levantado hay pisos en tierra, los baños no tienen aparatos sanitarios (solo uno) y los muros presentan deterioro del paño y demandan pintura general. Su estado de conservación es bastante malo hay goteras y deterioro de los muros.

6.2.2. Condiciones de iluminación: Presenta baja iluminación natural en su interior.

6.2.3. Condiciones de ventilación: Presenta regular ventilación natural en la mayoría del predio.

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

6.2.5. Vetustez: se estima en 70 años la edad del inmueble, su actual propietario tiene la posesión del inmueble desde hace 7 años.

6.3. CERRAMIENTO

El cerramiento está conformado por los muros frontales y medianeros laterales del inmueble.

7. ASPECTOS ECONÓMICOS

7.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

En el momento de la visita de inspección al predio no se pudo ingresar al inmueble, aparentemente deshabilitado.

7.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

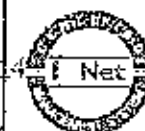
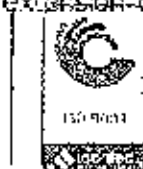
El sector se caracteriza por presentar comercio local en construcciones antiguas, principalmente de uno y dos pisos y vivienda en las construcciones en altura, los cuales tienen en su primer piso locales comerciales.

7.3. LINDEROS

De acuerdo a la Escritura Pública No. 1611 de fecha 17 de junio de 2011 de la Notaría Sexta del Circuito de Bucaramanga, los linderos son los siguientes:

Por el Norte: Calle 36 en extensión de 9.45 metros. **Por el Sur:** predio 01-01-0050-0017 000 en extensión de 11.2 metros. **Por el Oriente:** Carrera 25 en extensión de

Lonja de Propiedad Raíz de Santander
Calle 100 No. 100-100-100-100
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL ÚNICO AVALUADOR MIEMBRO DE FEDIANTAS

27.8 metros. **Por el Occidente:** predio 01-01-0050-0016-000 en extensión de 27.2 metros.

8. IDENTIDAD PREDIAL

Calle 36 No. 24-82, barrio Bolívar del Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia.

Matrícula Inmobiliaria No. 300-91943

Numero predial No. 68001-01-01-0050-0017-000

9. ÁREAS

De acuerdo al certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 300-91943 con fecha de expedición 1 de octubre de 2018, el cuadro de áreas es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	UND	DIMENSIÓN
Área del terreno	m ²	281.00
Área construida	m ²	771.00

Nota 1: La Lonja de Propiedad Raíz de Santander asume como ciertas las áreas descritas en la información que suministra en el folio de matrícula inmobiliaria.

Nota 2: En caso de existir diferencias en las áreas; éstas deberán corregirse y protocolizarse ante las entidades competentes por parte del propietario.

Nota 3: La Lonja de Propiedad Raíz de Santander no se responsabiliza por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras o demás documentos aportados por el solicitante.

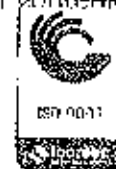
10. REGLAMENTACIÓN

Según el Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, el predio se identifica con uso DOTACIONAL.

11. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente avalúo, se analizaron previamente los documentos, suministrados por el solicitante de los que se tomó parte de la información contenida

Calle 36 No. 24-82
teléfono: 6572495 - 6571501 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL SEPTIMO PUNTO DEL ACORDO EMBAJADA DE FIDEICOMISOS

en el presente informe, por lo tanto, se considera que las declaraciones de hecho presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales; además se tuvo en cuenta la siguiente información:

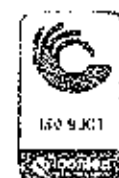
- ✓ Solicitud de elaboración del avalúo recibida por la Alcaldía del Municipio de Bucaramanga.
- ✓ Escritura 1611 del 17 de junio de 2011 de la Notaría Sexta del Circuito Notarial de Bucaramanga.
- ✓ Certificado de tradición matrícula No. 300-91943 impreso el 01 de octubre de 2018.
- ✓ Estado de cuenta del impuesto predial unificado
- ✓ Se efectuó visita en la cual se realiza únicamente inspección externa al predio el 24 de octubre de 2018.
- ✓ Secuencia fotográfica suministrada por personal de la Alcaldía de Bucaramanga, Secretaría de Espacio Público.
- ✓ Consulta al plan de ordenamiento territorial P.O.T. de Bucaramanga.
- ✓ Consulta con varias inmobiliarias y particulares sobre ofertas vigentes en la fecha.

12. CONSIDERACIONES

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

1. La restricción actual Dotacional del inmueble como Bien de Interés cultural Departamental en el barrio Bolívar.
2. Ubicación del inmueble como predio esquinero en el costado sur occidental, sobre la vía principal Calle 36 con Carrera 25.
3. Vías de acceso y comunicación.
4. Servicio de alumbrado público en buen estado conservación y mantenimiento.
5. Área y tipos de construcciones encontradas.

Carrera 25 No. 46-41
Teléfono: 5574416 - 6571311 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga, Colombia





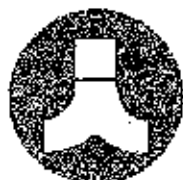
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GRÉMICIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE EL COLEGIUM

6. Uso actual del inmueble.
7. Calidad de servicios públicos del sector y los servicios del inmueble.
8. Tipo y características de los materiales empleados en la construcción.
9. Distribución y diseño del inmueble.
10. Su estado de conservación y mantenimiento.
11. Edad de aproximadamente 70 años según información reportada en el Certificado de Tradición del inmueble.
12. El valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.
13. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
14. En caso de que el presente avalúo requiera sustentación ante juzgados o cualquier otra entidad que lo requiera, se deberán pagar los honorarios correspondientes partiendo de la base del salario mínimo legal mensual vigente a la fecha de la sustentación, el cual deberá ser pagado y cancelado con la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.
15. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura).
16. El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
17. Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
18. Las descripciones que se encuentran consignadas en el certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria se tomaron como punto de referencia.
19. Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado.

Calle 135 No. 10-17
Teléfono: 6074415 - 6071511 - 6076299
www.lonjapropiedadraiz.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GRAMPO INMOBILIARIO - MEMBRUO DE LAS LONJAS

20. El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en el municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
21. El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; no aceptamos ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
22. Certificamos que la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander, sus directivos y los evaluadores que participaron en la presente valoración, no tienen intereses financieros, ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
23. Listuvieron en el Comité de Revisión de Avalúos los evaluadores Miguel Rueda, Guillermo Vargas, Carlos Sandoval, Rafael Rubio y Paula Pineda, Avaluadora Designada para la elaboración del presente informe - Peritos con Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. y/o Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. vigente, y el ingeniero civil Sebastián Duarte – Coordinador del Departamento de Avalúos de la Entidad, quienes de acuerdo a las características del predio determinaron la correspondiente valoración.

13. METODOLOGÍA VALUATORIA

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

13.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL TERRENO

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

Definición:

Para la investigación económica se utiliza el Método de Comparación o de Mercado para el terreno, y el Método de Reposición para las Construcciones. Metodologías valuatorias establecidas por el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 0620 del 2008 del IGAC, que permiten valorar los terrenos y las construcciones levantadas en ellos.

Carretera 45 14a - 46 - 21
Código postal 451416 - 451411 - 46170201
www.lonjadesantander.com
Bogotá D.C. - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

REGÍMEN INMUEBLARIO - MIEMBRO DE FEDEUNIAS

ARTICULO 22.- (Resolución 620 del 22 de septiembre de 2008 del IGAC). Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural BIC. Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del decreto Ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado de suelo del inmueble limitado por tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica, se sujetará al siguiente procedimiento.

1- Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de mercado y/o método de capitalización de rentas o ingresos.

2- El valor del suelo corresponderá a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la correspondiente depreciación.

Artículo 1º. - Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Aplicación de métodos:

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

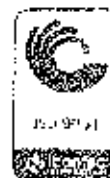
Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

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

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

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

Lonja de Propiedad Raíz de Santander
Teléfono: 6574415 - 6571511 - 6426774
www.lonjapropiedadraiz.com
Buzamán de la Calle 13A





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL SECTOR INMOBILIARIO - MIEMBRO DE F.F.I. (I.S. 2011)

13.2. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 30. Método De Costo De Reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

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

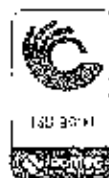
14. VALORES

14.1. VALORACIÓN DEL TERRENO

Se utiliza el Método de Comparación de Mercado, tomando inmuebles homogéneos por sus características espaciales, pertenecientes al sector donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de avalúo, los cuales se encuentran actualmente en oferta de venta.

Dichas muestras son homogenizadas con factores de ajuste, teniendo en cuenta la comparación puntual entre las características de cada muestra con el predio objeto del presente avalúo. Metodológicamente, se descuenta el valor estimado de la construcción para segregarse el valor del terreno. El respectivo análisis estadístico se relaciona a continuación:

Carretera 1500 - 2500
Teléfono: 6176000 - 6176100
www.lonjapropiedadraiz.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEEDLONJAS

ESTUDIO DE MERCADO DE OFERTAS - SECTOR BARRIO BOLÍVAR - BUCARAMANGA												
ORDEN DE PRESENTACIÓN	CATEGORÍA	VALOR OFERTA	VALOR ESTIMADO	PARCELES			TERRENO			COMENTARIOS		
				AREA M2	VOLÚMEN	VALOR UNITARIO	VALOR M2	VALOR M3	VALOR M3			
1	RES	1.100.000,00	1.100.000,00	100,00	100,00	11.000,00	1.100,00	11.000,00	100,00	1.100,00	100,00	1.100,00
2	RES	1.100.000,00	1.100.000,00	100,00	100,00	11.000,00	1.100,00	11.000,00	100,00	1.100,00	100,00	1.100,00
3	RES	1.100.000,00	1.100.000,00	100,00	100,00	11.000,00	1.100,00	11.000,00	100,00	1.100,00	100,00	1.100,00
4	RES	1.100.000,00	1.100.000,00	100,00	100,00	11.000,00	1.100,00	11.000,00	100,00	1.100,00	100,00	1.100,00
5	RES	1.100.000,00	1.100.000,00	100,00	100,00	11.000,00	1.100,00	11.000,00	100,00	1.100,00	100,00	1.100,00
6	RES	1.100.000,00	1.100.000,00	100,00	100,00	11.000,00	1.100,00	11.000,00	100,00	1.100,00	100,00	1.100,00
										INDICEDOS	11.000,00	
										VALOR ESTIMADO	11.000,00	
										COEF. VARIACIÓN	0,00%	
										LÍMITE SUPERIOR	11.000,00	
										LÍMITE INFERIOR	11.000,00	

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de **6,43 %**, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al $n < 7,5\%$ y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Por lo anterior se obtiene un valor de **referencia** en la zona de **\$1.790.000 por metro cuadrado para el TERRENO**.

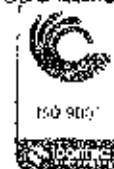
Teniendo en cuenta que el predio en estudio cuenta con una ubicación privilegiada por ser esquinero y su ubicación sobre la Calle 36 con Carrera 25, y dado que los precios que se encontraron en la muestra son todos medianeros, a criterio del valuador, se decide tener en cuenta la metodología demostrada por el Doctor Oscar A. Borrero Ochoa en su libro Avalúos de Inmuebles y Garantías que cita lo siguiente:

“% INFLUENCIA DE ESQUINA Y VARIOS FRENTES

La experiencia del mercado enseña que siempre hay mayor demanda por los lotes esquineros que los demás lotes de cuadra. Cuando un constructor promueve una urbanización generalmente vende primero los lotes de esquina y luego los demás. Por esta razón le pone un precio superior al lote esquinero. En la práctica colombiana estos lotes esquineros suelen valer entre un 10% y un 20% más que los lotes medianeros. Si el lote se vende con casa, se le carga al 20% al lote y la construcción vale igual que las demás. De donde viene este 20% generalizado en la práctica del mercado?

El lote esquinero al tener dos frentes, tiene en la práctica un frente amplio dividido en dos calles y no tiene fondo. Lo que tiene es un alambrado lateral contra dos lotes vecinos que si tienen fondo. Si se mira desde una calle el fondo es el otro frente y desde la otra calle el

Carrera 25 No. 36-11
 Teléfono: 6578415 - 6571311 - 6476099
 www.lonjadesantander.com
 Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL OFICIO INMOBILIARIO ASOCIADO DE LAS LONJAS

terreno es el frente de la primera calle. Por tanto, no se le debe aplicar ningún factor de fondo y debemos partir del precio del lote tipo."

Por lo anterior, al valor de referencia obtenido para el terreno, se aplica un aumento del 20%, es decir, **se obtiene un valor de metro cuadrado final para el terreno objeto del presente avalúo de \$2'148.000.**

14.2. VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Para este caso con una construcción con sistema tradicional, de tapia pisada y estructura de madera aserrada con una vida útil de 70 años, dado que el predio tiene una edad aproximada de 70 años, pero que según su estado de conservación tiene una vida remanente estimada en 15 años, se considera una edad aparente de 55 años para realizar los cálculos por el método de reposición. Teniendo en cuenta que el inmueble objeto de estudio fue declarado por Bien de Interés Cultural, su reposición se debe hacer en el mismo sistema en que se construyó inicialmente, es decir, muros en tapia pisada, caña brava y madera roñiza. Se consultó con expertos en estos sistemas y se estima el costo por metro cuadrado de estas construcciones en \$1'000.000 por m². Por lo anterior, y haciendo el análisis de la depreciación de las construcciones por medio de las Tablas de Fitto y Corvini, se tiene lo siguiente:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI							
Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado
\$1.000.000	70	55	78,57%	4	85,59%	\$144.165	\$144.000

Convención:

Vu=Vida Útil; Va=Vida Actual; V% =Porcentaje Vida Actual; % Dep.=Porcentaje Depreciación. Costo actual de construcción (C.a.c.)=Valor Final Aceptado \$144.000 / m²

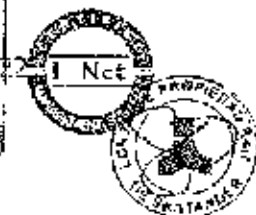
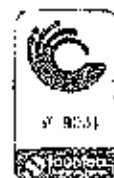
15. DETERMINACIÓN DEL VALOR

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

DESCRIPCIÓN	UN	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	VR. TOTAL
Terreno	m ²	281,00	\$ 2.148.000	\$ 603.588.000
Construcción	m ²	271,00	\$ 144.000	\$ 39.024.000
VALOR TOTAL INMUEBLE				\$ 642.612.000

SON: SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL PESOS M/CTE.

Calle 15 No. 40-21
Tel. + (57) 416 - 597151 - 5976299
www.lonjadesantander.com
Bogotá, D.C. - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE AFEDLONJAS

El Comité Técnico de Revisión está de acuerdo con lo consignado en el presente Avalúo Corporativo, el cual ha sido elaborado bajo coordinación de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, y cumplido el trámite institucional establecido por los Estatutos y Reglamenta Interna de Avalúos Corporativos, se le declara incorporado a los archivos de la institución autorizando su entrega al destinatario. Bucaramanga, 25 de octubre de 2018.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1996, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

Cordialmente,

Paula A. Pineda

ING. PAULA ANDREA PINEDA CACUA
Avalüadora Designada
R.A.A. AVAL-63524958

Sebastián Duarte Estupiñán

ING. SEBASTIAN DUARTE ESTUPIÑAN
Coordinador Dpto. de Avalúos

Carrera 35 No. 46-37
Teléfono: 6574416 - 6571511 - 6474799
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
EL GREMIO INMOBILIARIO MEMBRO DE EFILLORENAS

REGISTRO FOTOGRÁFICO
Avalúo 138-18

CALLE 36 No. 24-82
BARRIO BOLÍVAR
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
REPÚBLICA DE COLOMBIA

Bucaramanga, octubre de 2018

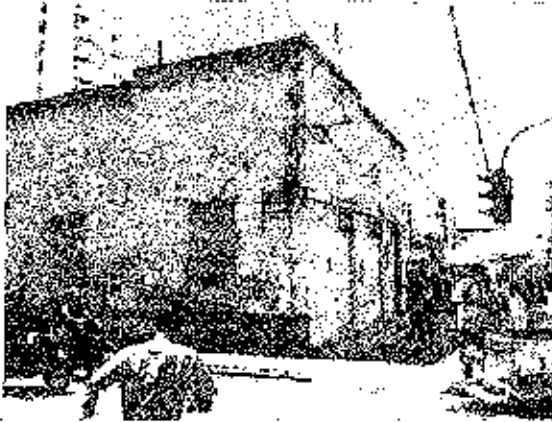
Carrera 25 No. 46-51
teléfono: 574216 - 5521511 - 6576299
www.lonjaderantzander.com
Bucaramanga - Colombia



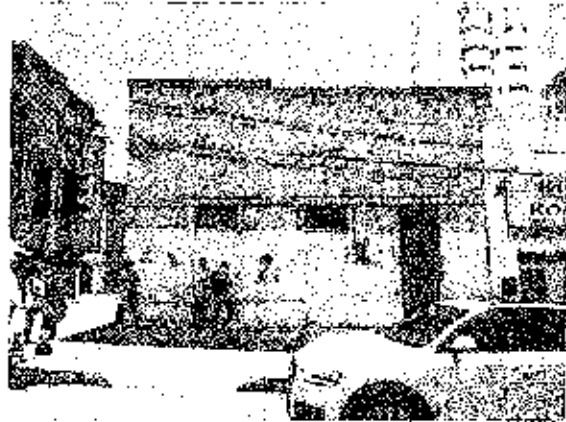


LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL PREMIO INMOBILIARIO MIEMBRO DE FEDICOLMIAS



General Predio Oct 24 de 2018



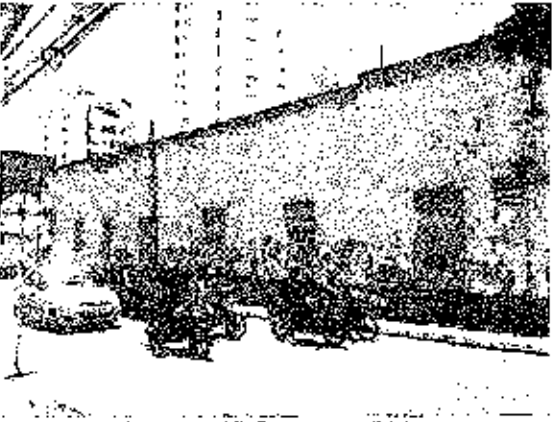
Fachada Predio Calle 36 Oct 24 de 2018



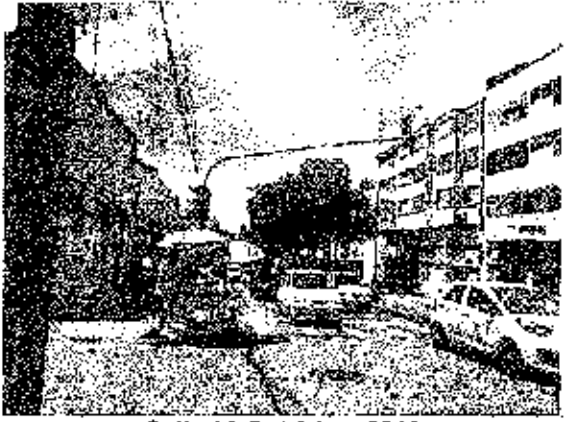
Nomenclatura K 25 C36 Oct 24 de 2018



Nomenclatura Predio Oct 24 de 2018

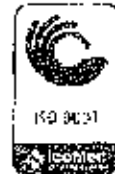


Carrera 25 Oct 24 de 2018



Calle 36 Oct 24 de 2018

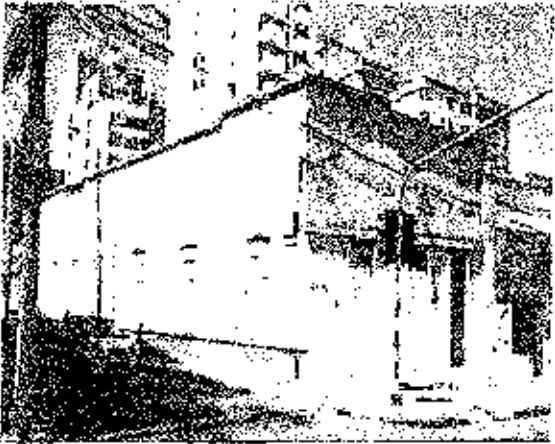
Carrera 25 No. 46-41
Teléfono: 6574416 - 6571571 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia



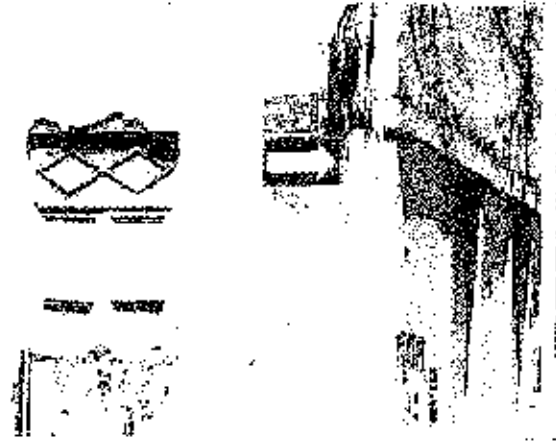


Lonja de Propiedad Raíz de Santander

El Gremio Inmobiliario - Miembro de Fedilongias



Vista general del predio



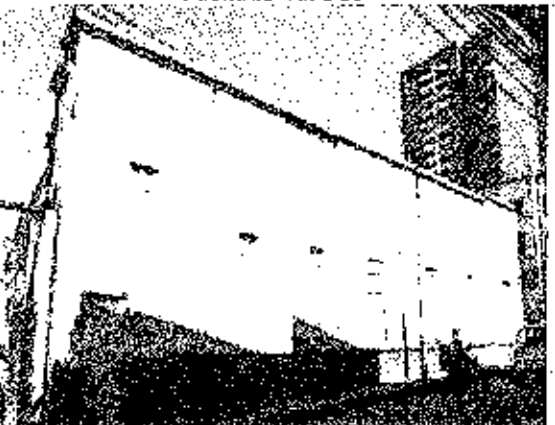
Nomenclatura



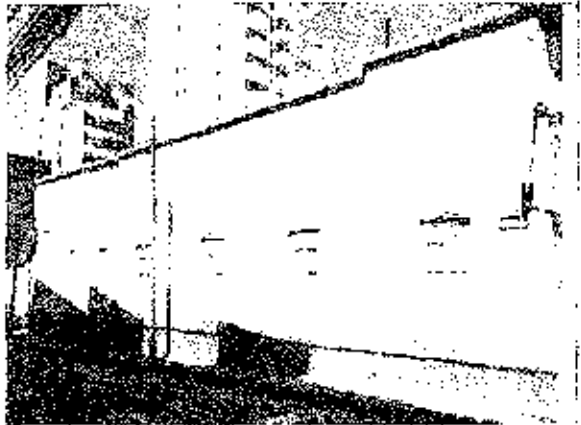
Fachada Calle 36



Fachada Calle 36



Fachada Carrera 25



Fachada Carrera 25

Carrera 45 No. 46-31
Teléfax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Barranquilla - Colombia



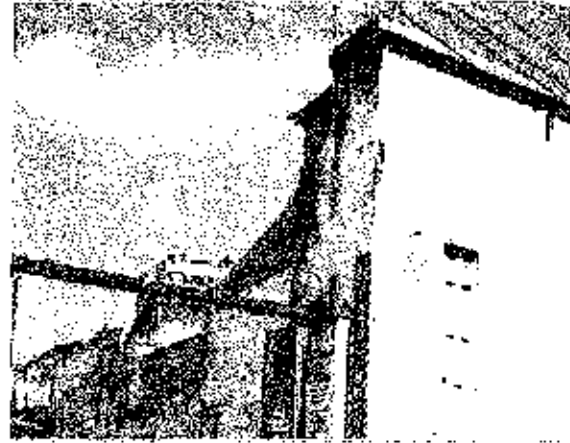


LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO MIEMBRO DE FEDELONJAS



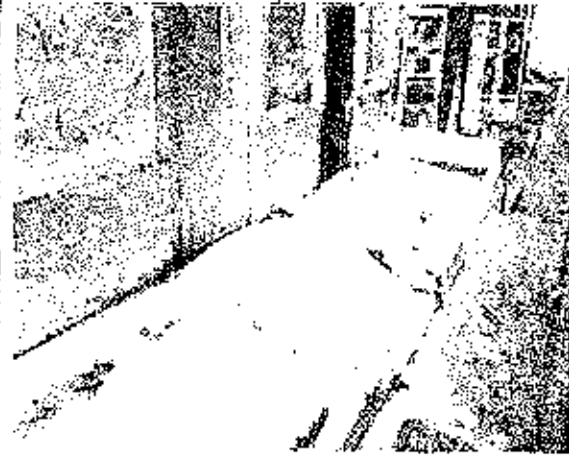
Fachada principal



Vista posterior



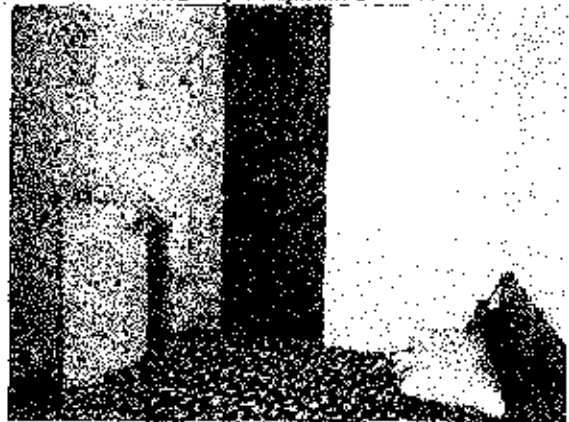
Andén Carrera 25



Andén y antejardín Calle 36



Puerta principal



Alcoba

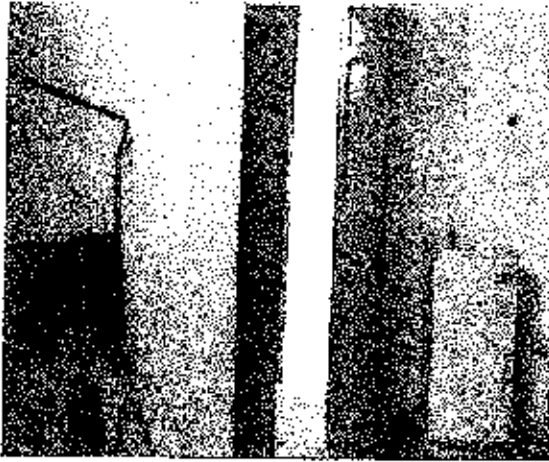
Carrera 25 No. 46-31
Teléfono: 657-4415 - 6371511 - 6478299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia



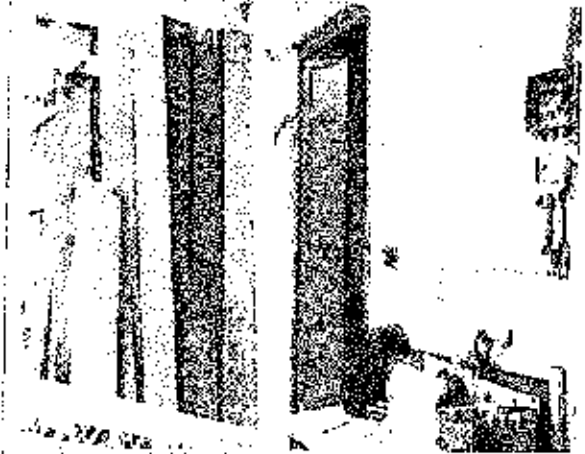


LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GEMELO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE ESCUELAS



Puertas interiores



Puertas y estado de conservación interior



Cubierta



Cubierta

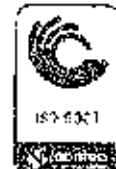


Estado de conservación interior



Estado de conservación interior

Carrera 35 No. 46-31
Teléfono: 6574476 - 5571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GRAN CENTRO INMOBILIARIO DEL MUNDO DE FLORENCIAS



Estado de conservación interior



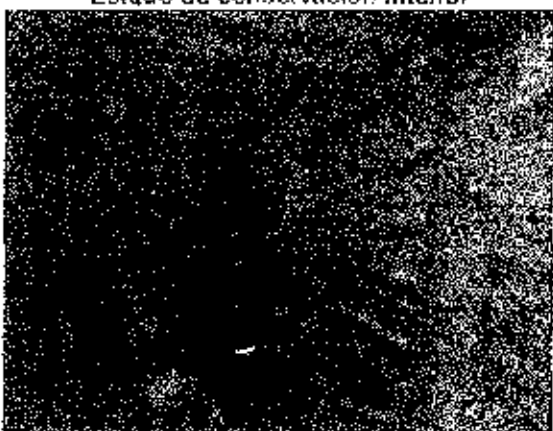
Estado de conservación interior



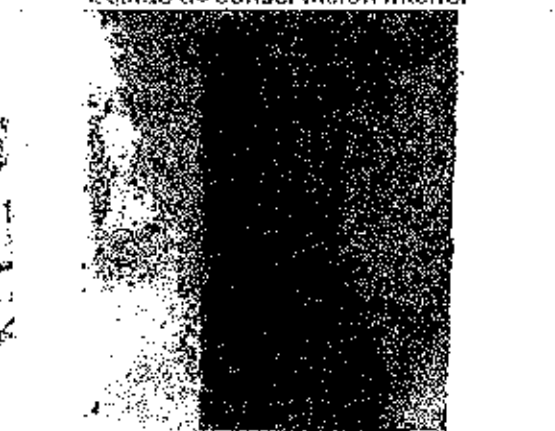
Estado de conservación interior



Estado de conservación interior



Estado de conservación interior



Estado de conservación interior

Carrera 35 No. 46-35
Teléfono: 6574410 - 6571511 - 6476299
www.lonjapropiedadraiz.com
Bucaramanga - Colombia



Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 17/09/2016

Hora: 07:41 PM

No. Consulta: 120001199

Nº Matricula Inmobiliaria: 306-91943

Referencia Catastral: 0101005500170000

Departamento: SANTANDER

Referencia Catastral Anterior:

Municipio: BUCARAMANGA

Cédula Catastral:

Vereda: BUCARAMANGA

Dirección Actual del Inmueble: CALLE 36 # 24 82

Direcciones Anteriores:

Fecha de Apertura del Folio: 25/05/1982

Tipo de Instrumento: FOLIOS DE CERTIFICADO

Fecha de Instrumento: 07/07/1982

Estado Folio: ACTIVO

Matricula(s) Matriz:

Matricula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: U

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCION	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Propietarios

NUMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACION	NOMBRES APellidos (RAZON SOCIAL)	PARTICIPACION
------------------	---------------------	----------------------------------	---------------

91068441

CÉDULA
CIUDADANÍA

ALONSO CASTILLO ORTIZ

Complementaciones

Cabidad y Linderos

UNA CASA LINDEROS ORIENTE EN EXTENSION DE ONCE METROS CON CINCO CENTIMETROS (11,05 METROS) CON CASA DE LA FAMILIA QUINTERO OCCIDENTE EN EXTENSION DE VEINTE Y SIETE (27) METROS CON PROPIEDAD DE MARY OGGIASTRI DE FEVA NORTE EN NUEVE METROS CON SESENTA CENTIMETROS (9,60 METROS) CON LA CALLE TREINTA Y SISIETE SEGUN ESCRITURA 1611 DE 17-06-2011 NOTARIA 6 DE BOGA AREA Y LINDEROS AREA DE TERRENO 361 M2 Y AREA CONSTRUIDA 271 M2 Y LINDEROS

Salvedades

NUMERO DE ANOTACION	NUMERO DE CORRECCION	RADICACION DE ANOTACION	FECHA DE SALVEDAD	RADICACION DE SALVEDAD	DESCRIPCION DE SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO O SALVEDAD FOLIO
---------------------	----------------------	-------------------------	-------------------	------------------------	-------------------------------	-----------------------------

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGIN	CIUDAD
----------	------	-------	----------------	--------

IMPORTANTE

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

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

Estado Juridico del Inmueble

Fecha: 11/09/2015

Hora: 07:40 PM

No. Consulta: 120001047

No. Matricula Inmobiliaria: 300-61943

Referencia Catastral: 010100500917000

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización
--

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCION	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 02-03-1948 Radicación:

Doc: ESCRITURA 194 DEL 1948-01-22 00:00:00 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO \$0

ESPECIFICACION: 106 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: ASENSIO DE PICO ANA

DE: PICO MARCO A.

A: ASENSIO DE PICO ANA X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 24-08-1965 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2 110 DEL 1965-08-06 00:00:00 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO \$0

ESPECIFICACION: 105 APORTE (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: ASENSIO DE PICO ANA

A: MARCO A. & CIA. ALMACEN "MARCOS" X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 16-06-1982 Radicación:

Doc: RESOLUCION 0759 DEL 1982-06-16 00:00:00 VALORIZACION (MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO \$0)

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: MARCO A & CIA. ALMACEN MARRINCO

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 14-10-1982 Radicación:

Doc: DECISION 4898-057SG DEL 1982-10-14 00:00:00 VALORIZACION UL BUCARAMANGA VALOR ACTO \$0

De cancelación anotación No: 3

ESPECIFICACION: 730 CANCELACION VALORIZACION (CANCELACION);

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

A: SIN PERSONAS

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 11-10-1983 Radicación:
Doc: RESOLUCION 5602 DEL 1982-10-11 00:00:00 VALORIZACION DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 380 INFINA FINA ILIDAD POR VALORIZACION (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.-Tular de dominio
incompleto)
A: MARCO A & CIA ALMACEN MARPICO

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 21-04-1988 Radicación: 11065
Doc: OF CIO 0395 DEL 1988-04-15 00:00:00 VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO:
\$0
Se cancela anotacion No: 5
ESPECIFICACION: 780 CANCELACION VALORIZACION (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.-Tular de dominio
incompleto)
A: MARCO A & CIA ALMACEN

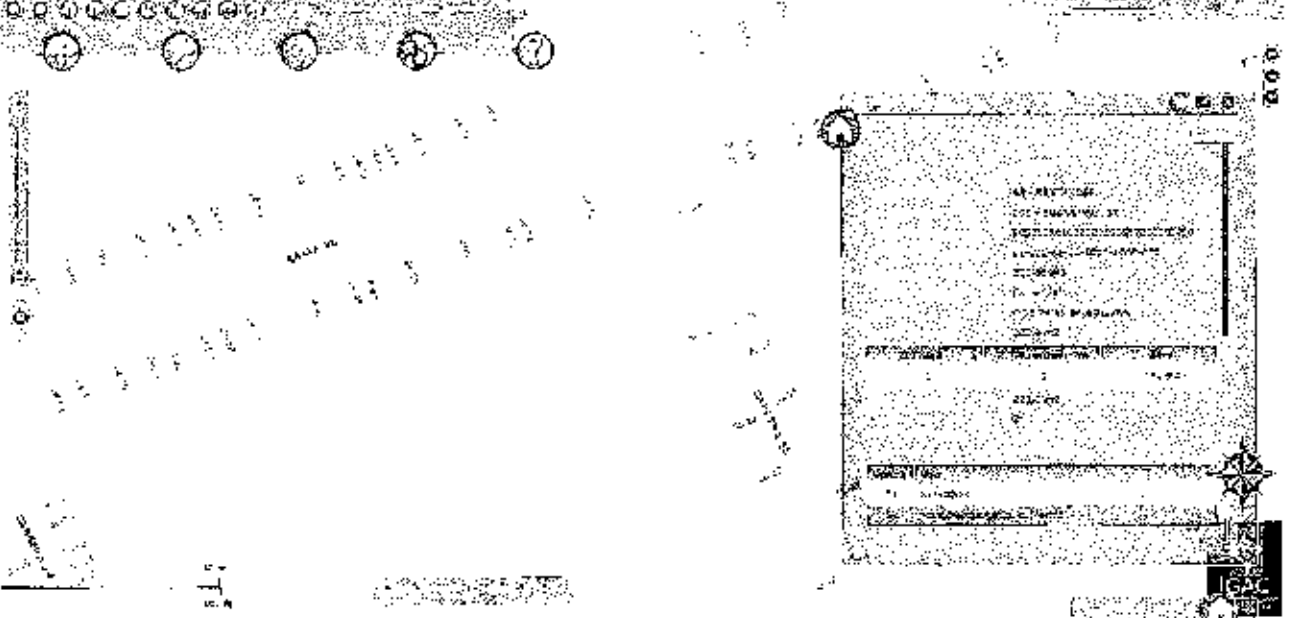
ANOTACION: Nro 7 Fecha: 21-04-1988 Radicación: 11065
Doc: ESCRITURA 5427 DEL 1987-12-31 00:00:00 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$112.000.000
ESPECIFICACION: 104 DACION EN PAGO JUNTO CON OTROS (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.-Titular de dominio
incompleto)
DE MARCO A PICO Y COMPANIA ALMACEN MARPICO
A: ORDUZ PICO Y COMPANIA ORPICO S.C.A. X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 12-01-1994 Radicación: 1234
Doc: OF CIO 052 DEL 1994-01-05 00:00:00 VALORIZACION DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 780 CANCELACION VALORIZACION RES 415/92 (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.-Titular de dominio
incompleto)
A: ORPICO ORDUZ PICO & CIA.

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 05-07-2011 Radicación: 2011-300-6-30199
Doc: ESCRITURA 1611 DEL 2011-06-17 00:00:00 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 0902 ACTUALIZACION AREA Y LINDEROS (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.-Titular de dominio
incompleto)
A: ORDUZ PICO Y COMPANIA ORPICO S.C.A. X NIT 800019404-8

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 05-07-2011 Radicación: 2011-300-6-30199
Doc: ESCRITURA 1611 DEL 2011-06-17 00:00:00 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO:
\$107.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.-Titular de dominio
incompleto)
DE ORDUZ PICO Y COMPANIA ORPICO S.C.A. NIT 800019404-8
A: CASTILLO ORTIZ ALONSO CC 91088441 X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 15-01-2014 Radicación: 2014-300-6-1474
Doc: RESOLUCION 6541 DEL 2009-07-17 00:00:00 GOBERNACION DE SANTANDER DE BUCARAMANGA
VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 0359 DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL NUMERAL 12 ART
7 DE LA LEY 1185 DE 2008 (CASA DONDE NACIO LUIS CARLOS GALARRAMENTO) (LIMITACION AL
DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.-Titular de dominio
incompleto)
A: EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER





RESOLUCION	Código AP-UE-MS 03	Título de Referencia Institucional	Versión: 5	Pág. 1 de 3
------------	-----------------------	------------------------------------	------------	-------------

RESOLUCION No. 0654.1 del 7 JUL 2009

Por la cual se declara un bien inmueble como de interés cultural

EL GOBERNADOR DE SANTANDER

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por la Ley 397 de 1997, Ley 1185 de 2008 y el Decreto Nacional 763 de 2009 y,

CONSIDERANDO

1. Que conforme a los artículos 7, 8, 63, 70, 71 y 72 de la Constitución Política de Colombia, es obligación del Estado y de las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación.
2. Que el patrimonio cultural del Departamento de Santander está constituido por todos los bienes, valores, tradiciones, costumbres que son expresiones de nuestra identidad.
3. Que según lo dispuesto en la Ley 1185 de 2008, a las entidades territoriales con fundamento en los principios de descentralización, autonomía y participación, les corresponde la declaratoria y el manejo de los bienes de interés cultural del ámbito departamental, a través de las Gobernaciones, previo concepto favorable del correspondiente Consejo Departamental de Patrimonio Cultural.
4. Que es deber de la Administración Departamental adoptar las medidas legales pertinentes para la conservación del patrimonio cultural departamental.
5. Que la declaratoria de bienes de interés cultural es un instrumento de protección del patrimonio cultural.
6. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6 del Decreto Nacional 763 de 2009, el Consejo de Patrimonio Cultural del Departamento de Santander con base en los criterios de calificación y valoración para la declaratoria de bienes de interés cultural del ámbito departamental, en su sesión de junio 26 de 2009 (Acta No. 06), emitió concepto favorable sobre la declaratoria de interés cultural del bien inmueble donde nació Luis Carlos Galán Sarmiento, localizada en la siguiente dirección: Calle 36 No. 24-82 del municipio de Barrancabermeja.
7. Que según el concepto mencionado a continuación, este inmueble es una manifestación de uno de los criterios establecidos en los siguientes numerales del Decreto 763 de 2009 (numeral 10).
 1. *Antigüedad:* Determinada por la fecha o época de origen, fabricación o construcción del bien.
 2. *Autoría:* Identificación del autor, autores o grupo que hayan dejado testimonio de su producción, asociada a una época, estilo o tendencia. La autoría puede ser, excepcionalmente atribuida.
 3. *Autenticidad:* Determinada por el estado de conservación del bien y su evolución en el tiempo. Se relaciona con su constitución original y con las transformaciones e intervenciones subsiguientes, las cuales deben ser claramente legibles. Las transformaciones o alteraciones de la estructura original no deben desvirtuar su carácter.
 4. *Constitución del bien:* se refiere a los materiales y técnicas constructivas o de elaboración.
 5. *Forma:* Se relaciona con los elementos compositivos y ornamentales del bien respecto de su origen histórico, su tendencia artística, estilística o de diseño, con el propósito de reconocer su utilización y sentido estético.
 6. *Estado de conservación:* Condiciones físicas del bien plasmadas en los materiales, estructura, espacialidad o volumetría, entre otros. Entre las condiciones que lo determinan se encuentra el uso, el cuidado y el mantenimiento del bien.

GOBERNACION
DE SANTANDER

21 SEP 2010

AUTENTICO



RESOLUCION	Código AP-GJ-RS-03	Título de Rotación Documento	Versión: 1	Pág. 3 de 3
------------	--------------------	------------------------------	------------	-------------

0054.1

17 JUL 2009

7. **Contexto ambiental:** Se refiere a la constitución e implementación del bien en relación con el ambiente y el paisaje.
8. **Contexto urbano:** Se refiere a la inserción del bien como unidad individual en un sector urbano consolidado. Se deben analizar características tales, como el perfil, el diseño, los acabados, la volumetría, los elementos urbanos, la organización, los llenos y vacíos y el color.
9. **Contexto físico:** Se refiere a la relación del bien con su lugar de ubicación. Analiza su contribución a la conformación y desarrollo de un sitio, población o paisaje. Si el bien se ubica dentro de un inmueble debe analizarse si fue concebido como parte integral de este y si ha sido asociado con un nuevo uso y función relevantes dentro del inmueble.
10. **Representatividad y contextualización cultural:** Hace referencia a la significación cultural que el bien tiene en la medida que crea lazos emocionales de la sociedad hacia los objetos y sitios. Revela el sentido de pertenencia de un grupo humano sobre los bienes de su hábitat toda vez que implica referencias colectivas de memoria e identidad.

Acta No Fecha	Concepto emitido por el Consejo de Patrimonio Cultural del Departamento de Santander
No. 06 Junio 26 de 2009	<p>IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE. Ubicado en Bucaramanga en la siguiente dirección, según certificado de tradición y libertad: Calle 36 No. 24-82. (Esquina Sur-Occidental de la Avenida Rafael Uribe Uribe. Matricula Inmobiliaria No. 3003-81943)</p> <p>Se presentó a consideración del Consejo de Patrimonio Cultural del Departamento, por parte de la Academia de Historia de Santander, los motivos por los cuales la Casa donde nació Luis Carlos Galán Sarmiento debe ser declarada como bien de Interés cultural de carácter departamental. Se anexa al acta.</p> <p>El concepto emitido por la Academia de Historia de Santander su Presidente, Miguel José Pinilla Gutiérrez se fundamenta en lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La importancia de este ilustre prócer y de su legado, verdadero patrimonio de principios y criterios de manejo de la cosa pública, fuente de permanente enseñanza para todos nosotros y las futuras generaciones - ...Que representa los más valiosos criterios éticos y políticos de la "Santandereanidad". (anexa ficha de inventario de bienes culturales inmuebles) <p>Se menciona también la iniciativa de un grupo de jóvenes que consideran que la Casa donde nació Luis Carlos Galán, representa sus ideas y sirve no solo para proteger la memoria histórica sino que estimula la participación de los jóvenes en la conformación de nación. Este pensamiento ha sido ampliamente difundido en diversos medios de comunicación como El Tiempo, Vanguardia (junio 27 de 2009) y la radio.</p> <p>El Consejo, una vez conocidos y analizados los documentos anexos (concepto de la Academia de Historia de Santander y ficha de inventario) y haber escuchado a algunos de sus miembros, entre estos la intervención del Señor Gobernador de Santander doctor Horacio Serpa Uribe como Presidente del Consejo Departamental de Patrimonio Cultural en la que hace un reconocimiento al trabajo realizado por este líder en la lucha contra el narcotráfico.</p> <p>Consideran los miembros del Consejo Departamental de Patrimonio que con la declaratoria como bien de interés cultural de este inmueble, se protege la memoria histórica, entendida no solo en el rigor histórico sino como un instrumento de defensa de valores e ideas.</p> <p>Por lo anterior, el Consejo conforme a las facultades otorgadas por ley y convenido que es importante la recuperación de espacios físicos para la memoria, especialmente aquellos que tienen un valor simbólico o afectivo, emitió concepto favorable para la inclusión de este bien inmueble como bien de interés cultural de carácter departamental.</p>

GOBERNACION DE SANTANDER
 21 SEP 2009
 AUTENTICO

8. Que el numeral 9º del artículo 13 del Decreto Nacional 763 de 2009, establece la obligatoriedad de notificar y comunicar el acto, según el caso, y la indicación de los recursos que contra el mismo proceden.



RESOLUCIÓN	Código AP-GO-RS-03	Título de Recesión Documental	Versión 3	Pág. 3 de 3
------------	-----------------------	-------------------------------	-----------	-------------

00541 17 JUL 2009

Por lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar como bien de interés cultural de carácter departamental, el inmueble donde nació **LUIS CARLOS GALÁN SARMIENTO**, ubicado en calle 36 No. 24-82 del municipio de Bucaramanga, según el registro de Matrícula inmobiliaria vigente a la fecha del presente acto (No.300-91943) expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

PARÁGRAFO.- Las inconsistencias que puedan llegar a presentarse en la localización del inmueble serán aclaradas por la Secretaría de Planeación del Municipio de Bucaramanga.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Las intervenciones en este inmueble declarado de interés cultural se rigen por lo establecido en la Ley 1185 de 2008 y demás disposiciones reglamentarias. El incumplimiento, acarreará conforme lo señala el artículo 10 de la ley 1185 de 2008, sanciones administrativas y/o disciplinarias que serán aplicadas según el caso.

ARTÍCULO TERCERO.- La Secretaría de Planeación del Municipio de Bucaramanga, definirá la normatividad que regirá sobre este bien y a los inmuebles de su entorno inmediato, para que mediante un Plan de manejo se determine su adecuada protección.

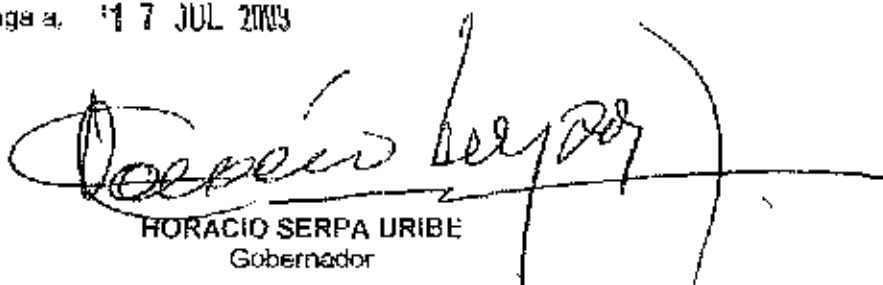
ARTÍCULO CUARTO.- Remítase el presente acto administrativo a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga para que, de conformidad con la ley, se proceda a incorporar la respectiva declaratoria en el folio de matrícula correspondiente.

ARTÍCULO QUINTO.- Contra la presente resolución procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación.

ARTÍCULO SEXTO.- La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

PUBLIQUESE, NOTIFIQUESE, Y CÚMPLASE

Dada en Bucaramanga a: 17 JUL 2009



HORACIO SERPA URIBE
Gobernador

Proyección: Sara García Huelga
Óficina del Gobernador

GOBERNACION
DE SANTANDER
21 SEP 2018
AUTENTICO