

015 10 ABR 2018

PROYECTO DE ACUERDO No. _____ DE 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 ADQUISICIÓN"

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:	10 ABR 2018
Hora:	11:50
Recibido:	<i>[Signature]</i>

9

X.M.



Alcaldía de Bucaramanga

015 . 10 ABR 2018



Lógica Ética & Estética
Gobierno de los Ciudadanos

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 mt2.

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 mts2 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.

- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA

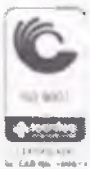
"ARTICULO 2o. Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, 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:



Com. de la Alcaldía de Bucaramanga - Bucaramanga, Colombia
Carrera 11 No. 38-40 - Bucaramanga
Teléfono: (57) 354 4100000
Correo electrónico: alcaldia@bucaramanga.gov.co

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 cumplirse 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*



Alcaldía de Bucaramanga

015 10 ABR 2018



Lógica Ética & Estética
Gobierno de los Ciudadanos

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 *prevenir 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.

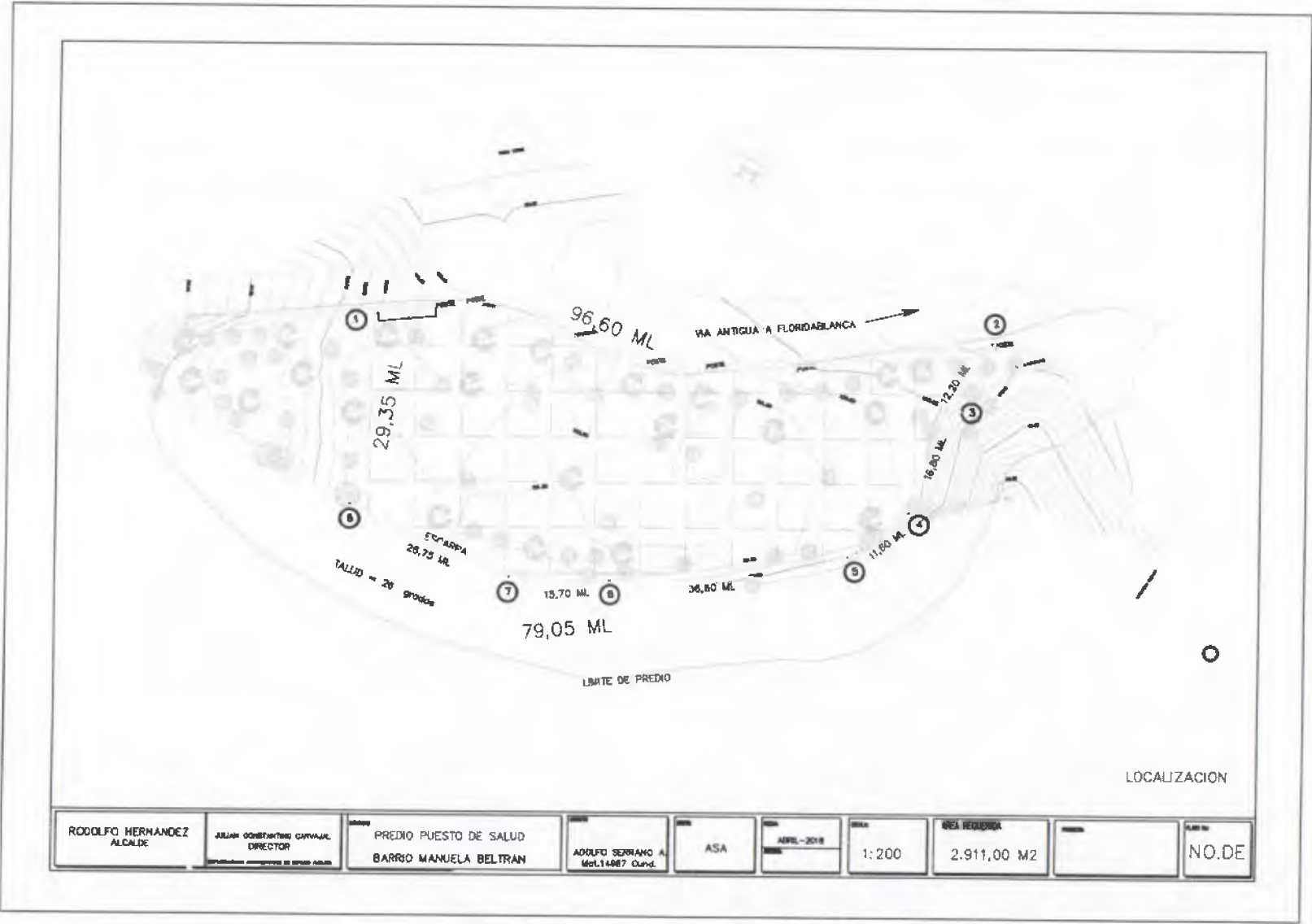
Cordialmente,

RODOLFO HERNÁNDEZ SUAREZ
Alcalde de Bucaramanga

Revisó y aprobó: Juan Manuel Gómez Padilla
Secretario de Planeación Municipal y Director del DADEP (E)



CAROLINA N° 10 - 43 Centro Administrativo "Educa Plaza"
Carrera 11 N. 14 - 50, Edificio Páez II
Bucaramanga (57-7) 625 100 Fax: 625 111
Página Web: www.bucaramanga.gov.co
Correo Electrónico: info@bucaramanga.gov.co
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia



A



10 ABR 2018

015

PROYECTO DE ACUERDO No. _____ de 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"

EL CONCEJO MUNICIPAL 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 consejo".
2. Que los numerales 1, 7 y 8 del Artículo 92 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 acuerdo, 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 consejo".
3. Que el parágrafo 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 Consejo Distrital y Municipal deberá decidir sobre la autorización al Alcalde para contratar en los siguientes casos: (...) 3. Enajenación y compraventa de bienes inmuebles".
4. Que el 25 de noviembre de 2014 se reunieron los entonces Alcalde del Municipio de Bucaramanga, Secretario de Infraestructura de Bucaramanga, Secretaria de Salud de Bucaramanga y Gerente del Instituto de Salud de Bucaramanga ISABU con los entonces Gobernador de Santander, Secretaria de infraestructura y transporte de Santander y Secretaria de Salud Departamental de Santander así como el presidente de la junta de acción comunal del Barrio Antonia Santos de la época, el presidente de la junta de acción comunal del Barrio San Martin de la época y el presidente de la junta de acción comunal del Barrio San Pedro de la época, quienes con el ánimo de garantizar la prestación y cobertura del servicio de salud a la población del Barrio Antonia Santos y sectores aledaños, se comprometieron a la construcción de un nuevo centro de salud como quiera que el existente para la época fue demolido con ocasión a la ejecución de obras 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".
5. Que la Ley Estatutaria 1751 del 16 de febrero de 2015 "Por medio de la cual se regula el derecho fundamental a la salud y se dictan otras disposiciones" consagra el derecho a la

CONCEJO DE BUCARAMANGA
Correspondencia Recibida
Secretaría General

Fecha: 10 ABR 2018
Hora: 11:10 AM
Recibido:



7

salud como un derecho fundamental el cual es autónomo e irrenunciable en lo individual y lo 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 la 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	Matricula 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 M ²

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 1°. El Municipio de Bucaramanga para efecto de la fijación del precio de negociación, lo soportara 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



Alcaldía de Bucaramanga

015 10 ABR 2018 7



Lógica Ética & Estética
Gobierno de los Ciudadanos

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,

RODOLFO HERNÁNDEZ SUAREZ
Alcalde de Bucaramanga

Revisó y aprobó: Juan Manuel Gómez Padilla
Secretario de Planeación Municipal y Director de DADEP (E).



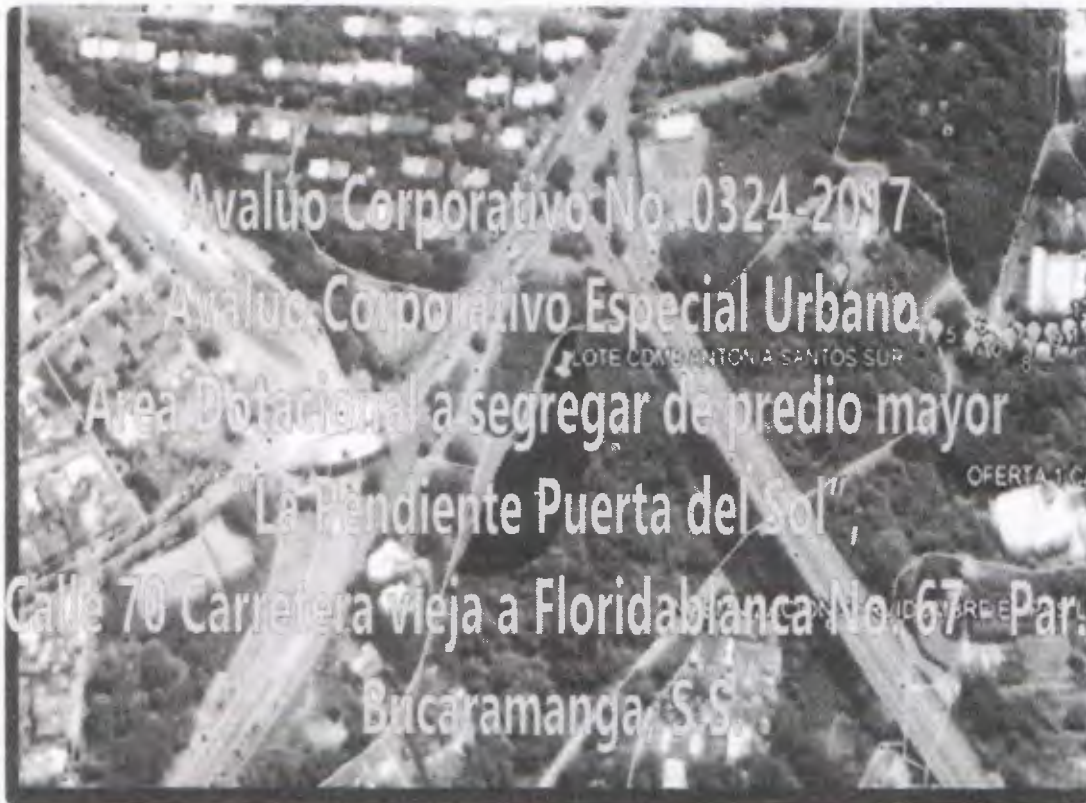


CORPORACIÓN

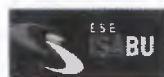
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

RIT. 304207 658-4 REGISTRO DE 502493-3 DE PROPIEDADES 3 194-2478

AVALUO CORPORATIVO URBANO No. 0324 - 2017



SOLICITADO POR:



DICIEMBRE DE 2017

PAGINA WEB: <http://www.corlonja.com> ó www.lonjasan.com - mail: corlonja@corlonja.com ó corlonja@yahoo.com
CARRERA 19 No. 35 - 02, Centro Empresarial UIS Bucarica Ofic 219- Tel: 6422574 - 6422331. BUCARAMANGA, COLOMBIA

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

18 Años

AFLIADO

ASOLONJAS





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

<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 así: 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 051-PC
cc. Archivo



CORPORACIÓN

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO
NIT. 804.007.658-9 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.lonjasan.com>

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO URBANO No. 0324-2.017

1. INFORMACIÓN GENERAL

CLASE DE AVALÚO: CORPORATIVO COMERCIAL.
SOLICITANTE: iSABU ✓
DESTINO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.
PROPIETARIO: CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA, C.D.M.B.
PRACTICADO 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. A30372017-1098714626
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 Mts².
ÁREA 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:



CORPORACIÓN

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2636



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

ACUERDO 011 DE 2014 – POT 2 GENERACION 2013-2027, VIGENTE.

Se consultó el nuevo Plan de ordenamiento territorial de segunda generación 2013 - 2027 aprobado según Acuerdo Municipal 011 del 21 de Mayo de 2014.

- Modalidad de Suelo : Urbano. ✓
- Tratamiento : Consolidación (TC-1).
- Área de Actividad : Dotacional en entorno comercial. ✓

SUBCAPITULO 3°. USOS DOTACIONALES

Artículo 350°. Definición del uso dotacional. Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar servicios de soporte a la dotación que se desarrollan en edificaciones y/o espacios denominados equipamientos.

Artículo 351°. Grupos de uso dotacional. Según los usos que prestan y las definiciones consignadas en el Artículo 196°. Clasificación de los equipamientos según la naturaleza de sus funciones del presente Plan de Ordenamiento Territorial, los usos dotacionales y sus respectivos equipamientos se clasifican en los siguientes tipos:

Cuadro N° 72 Clasificación de equipamientos según su tipo y grupos

TIPO	GRUPO
1. Equipamientos colectivos	a. Espacios b. Salud c. Recreación d. Otros
2. Equipamientos deportivos y recreativos	Máquinas, equipos, instalaciones, canchas deportivas en propiedad pública, privada o mixta, canchales, estadios, instalaciones, instalaciones deportivas y recreativas, parques, áreas de recreación, centros de recreación, instalaciones deportivas, centros de recreación.
3. Servicios urbanos básicos	a. Educación b. Salud c. Servicios públicos y de transporte d. Recursos locales



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

<http://www.lonjasan.com>



1. Equipamientos colectivos: se clasifican en cinco grupos y estos a su vez en sendas unidades de valoración:

1. a. Educación: Equipamientos destinados a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración a la sociedad. Agrupa, entre otros, las instituciones educativas para preescolar, jardín infantil y guarderías, educación básica primaria, secundaria y media académica, educación superior, formación técnica y profesional, centros tecnológicos y educación no formal.

1. b. Salud: Equipamientos destinados a la administración y a la prestación de servicios de salud, esta con puesto por las instituciones prestadoras de servicios de salud (IPS) de todos los niveles de complejidad y modalidades: clínicas y hospitales de I, II, y III nivel de atención y/o baja, mediana y alta complejidad.

1. c. Bienestar social: Edificaciones y dotaciones destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestaciones de servicios a grupos sociales específicos como familia, infancia, orfandad, tercera edad, discapacitados, entre otros.

1. d. Cultura: Espacios, edificaciones y dotaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del patrimonio, fomento y difusión de la cultura y fortalecimiento de las relaciones de la vida en sociedad. Agrupa, entre otros, bibliotecas, archivos, galerías de arte, museos, jardines botánicos, casa de la cultura, teatros, auditorios.

1. e. Culto: Equipamientos destinados a la práctica de los diferentes ritos, residencias y centros de formación religiosa, entre los cuales se encuentran catedrales, seminarios, conventos, centros de culto, iglesias y parroquias, casas parroquiales, entre otros.

2. Equipamiento deportivo y recreativo: Áreas, espacios y edificaciones dotacionales destinados a la práctica del ejercicio físico, recreación y deporte, que agrupa, entre otros, piscinas, escuelas deportivas, ranchos deportivos de propiedad pública, parques privados abiertos al público y complejos deportivos denominados parques Recreación, polideportivos, centros, estadios, instalaciones olímpicas, clubes deportivos y recreativos.



CORPORACIÓN

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

<http://www.lonjasan.com>

3. **Servicios urbanos básicos.** Se clasifican en cinco grupos y estos a su vez en varias unidades de uso dotacional:

3 a. **Servicios a la comunidad.** Instalaciones destinadas a alojar instituciones dedicadas a la abogacía, defensa y protección civil, cuartelamiento, operación de los cuerpos armados del Estado, centro de reclusión penitenciaria, cárceles, dependencias administrativas y operativas de la administración pública y demás actividades del Estado, CAAs, estaciones de bomberos, Cruz Roja, defensa civil, sedes de parte de acción comunal y juntas administradoras locales, sedes descentralizadas de atención al público, notarías y curadurías urbanas.

3 b. **Abastecimiento de alimentos.** Áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas al depósito y comercialización de alimentos. Agrupa, entre otros, las centrales de abastos, plazas de mercado, mataderos y frigoríficos.

3 c. **Cementerios y servicios funerarios.** Áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a los servicios de preparación, moigue, cremación, inhumación o enterramiento de cadáveres y salas de velación.

3 d. **Servicios públicos y de transporte.** Áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a estaciones y servicios complementarios para el transporte, recolección, disposición final y tratamiento de residuos sólidos y peligrosos, tratamientos de aguas residuales, escombreras, suministro de electricidad, gas, agua, comunicaciones y demás servicios públicos o de particulares.

3 e. **Recintos Penales.** Instalaciones especializadas para la exhibición y difusión transitoria de eventos y productos. Incluye centros de convenciones, centros de eventos penales, atracciones y conciertos.

Parágrafo 1. En el Cuadro anexo N. 2 Clasificación de los usos por tipo, grupo y unidades en las diferentes escalas se hace la descripción de unidades de dotacional con su correspondiente localización en las áreas de actividad y las condiciones específicas del uso.

Parágrafo 2. Los parques están contemplados dentro del sistema de espacio público construido del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 352. **Condición de permanencia.** Los equipamientos de carácter representativo para el municipio de escalas zonal y metropolitana señalados en el plano U-4 denominado áreas de actividad que hace parte del presente plan y los que se construyan a partir de las normas aquí establecidas, tienen la condición de permanencia, lo cual implica que deben cumplir el uso dotacional existente u. El uso dotacional compatible con la vocación del sector y en consecuencia no podrán destinarse a usos diferentes, quedando sujetos por las normas establecidas en la ficha normativa correspondiente. A estos equipamientos se les asigna el tratamiento de Consolidación Urbana y la edificabilidad se establece en la correspondiente ficha normativa.

Los anteriores equipamientos que no cuenten con licencias de construcción o cuyas licencias solo cubran parte de las edificaciones, están en la obligación de tramitar en un término máximo de dos (2) años contados a partir

de la entrada en vigencia del presente Plan, los respectivos actos de reconocimiento e implementar las medidas de mitigación de impactos urbanísticos y de movilidad.



CORPORACIÓN

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

<http://www.lonjasan.com>



Para controlar los impactos en la movilidad, deben presentar un estudio de tráfico que analice la situación de movilidad y accesibilidad existente e incluya las medidas para solucionar los problemas de movilidad detectados en su zona de influencia, obtener su aprobación por parte de la autoridad de tránsito competente e implementar las medidas correspondientes. Igualmente deben mitigar todo tipo de impacto adicional que generen en el entorno.

Si los equipamientos existentes no cumplen con el número de parqueos exigidos por la norma en la época en que fueron licenciados o por la norma vigente si no cuentan con la licencia, se permite el englobe de predios colindantes y su licenciamiento para la ubicación de los cupos de parqueo, pudiendo efectuarse además la ampliación de las actividades dotacionales sobre el mismo predio.

Teniendo en cuenta la escala y situación legal de los distintos equipamientos de la ciudad y con el fin de lograr su articulación al sistema de planificación se dispone lo siguiente:

Cuadro N° 73 Situación legal de los equipamientos

LOCALIZACIÓN	ESCALA	SITUACIÓN LEGAL	NOTAS
Equipamientos existentes			
Predios privados o públicos	Zona y Metropolitano	Con licencia	Permitido que aquellos que deben conservar el uso dotacional licenciado en la licencia para el uso dotacional o de equipamiento, mantengan en sus predios las actividades dotacionales que se permitieron en la licencia otorgada por el sector competente.
		Sin licencia o con licencias que cubren algunas actividades	Deben solicitar el mejoramiento de la licencia para el uso dotacional para continuar con el uso dotacional, el cual se le puede otorgar y cancelar en la Lonja por el sector competente del sector de desarrollo urbano y transporte de la ciudad. Para el mejoramiento de la licencia se debe presentar un estudio de tráfico que analice la situación de movilidad y accesibilidad existente en el predio y zona de influencia, así como la solicitud de mejoramiento de la licencia de conformidad con el artículo 100 del presente Plan de Ordenamiento Territorial.
	Local	Con licencia	Permitido que aquellos que deben conservar el uso dotacional licenciado en la licencia para el uso dotacional o de equipamiento, mantengan en sus predios las actividades dotacionales que se permitieron en la licencia otorgada por el sector competente del sector de desarrollo urbano y transporte de la ciudad.
		Sin licencia	Deben solicitar el mejoramiento de la licencia para el uso dotacional para continuar con el uso dotacional, el cual se le puede otorgar y cancelar en la Lonja por el sector competente del sector de desarrollo urbano y transporte de la ciudad. Para el mejoramiento de la licencia se debe presentar un estudio de tráfico que analice la situación de movilidad y accesibilidad existente en el predio y zona de influencia, así como la solicitud de mejoramiento de la licencia de conformidad con el artículo 100 del presente Plan de Ordenamiento Territorial.
Nuevos Equipamientos			
Predios privados o públicos	Zona y Metropolitano	Mezcla de licencias de licencia de construcción para el uso dotacional o de equipamiento	Se debe presentar un estudio de tráfico que analice la situación de movilidad y accesibilidad existente en el predio y zona de influencia, así como la solicitud de mejoramiento de la licencia de conformidad con el artículo 100 del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 1. Para los efectos del presente artículo se entenderán como equipamientos existentes aquellos en los que se desarrolla la actividad dotacional a la fecha de expedición del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 2. Se exceptúan de la condición de permanencia aquellos predios a los que se les asigne temporalmente el uso dotacional independiente de la escala, como en el caso de predios en arrendamiento para equipamientos.

Parágrafo 3. En el caso de los equipamientos de escala local independiente si son existentes o nuevos, no se exige realizar un estudio de tráfico que analice la situación de movilidad y accesibilidad, pero se debe garantizar el control y mitigación de los impactos que el equipamiento pudiera generar en el sector.

Parágrafo 4. La condición de permanencia se aplica a los equipamientos de cualquier escala de propiedad pública.



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

<http://www.lonjasan.com>

Parágrafo 1. Para los efectos del presente artículo se entenderán como equipamientos existentes aquellos en los que se desarrolla la actividad dotacional a la fecha de expedición del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 2. Se exceptúan de la condición de permanencia aquellos predios a los que se les asigne temporalmente el uso dotacional independiente de la escala, como en el caso de predios en arriendo para equipamientos.

Parágrafo 3. En el caso de los equipamientos de escala local independiente si son existentes o nuevos, no se exige realizar un estudio de tráfico que analice la situación de movilidad y accesibilidad, pero se debe garantizar el control y mitigación de los impactos que el equipamiento pudiera generar en el sector.

Parágrafo 4. La condición de permanencia se aplica a los equipamientos de cualquier escala de amplitud pública.



CORPORACIÓN:

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

<http://www.lonjasan.com>

Parágrafo 3 En los casos que las áreas de cesión tipo A sean compensadas en dinero según lo establecido en el parágrafo 1 del Artículo 203^o Cesiones públicas obligatorias del presente Plan se permitirá un índice de ocupación neto adicional de 0,20 sobre Área Neta Urbanizable para los usos residenciales, comerciales e industriales y de 0,10 sobre Área Neta Urbanizable para usos dotacionales.

CAPÍTULO 2^o. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.

Artículo 213^o Definición de tratamiento de consolidación y modalidades. Se aplica a los sectores urbanizados y/o desarrollados en los cuales se regulan 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:

1. Consolidación urbana (Tipo TC-1). Aplica en sectores de la ciudad, urbanizaciones, conjuntos o proyectos de vivienda en serie que conservan sus características urbanas, viales, espacio público dotacionales y ambientales y deben mantenerse como orientadoras de los procesos de construcción.

2. Consolidación con recuperación y rehabilitación de espacio público (Tipo TC-2). Aplica en sectores cuyo propósito es mejorar, recuperar y/o rehabilitar el espacio público y adecuar sus estructuras para que los usos permitidos se desarrollen en el interior de los predios, evitando la ocupación indebida del espacio público.

Los proyectos que se desarrollen deben cumplir con los siguientes requisitos:

- Recuperar, construir y garantizar para el uso peatonal la red de andenes.
- Generar, construir, recuperar y mantener los elementos que integran el espacio público.
- Adecuar los espacios privados para cumplir con las cuotas de estacionamientos.

Artículo 214^o. Edificabilidad. Para los sectores y subsectores regulados por el tratamiento de consolidación en sus diversas modalidades se ha establecido la edificabilidad de los predios según sus dimensiones, aislamientos, retrocesos, tipología edificatoria, restricciones a la ocupación por amenazas y riesgos, topografía y los objetivos trazados por este Plan de Ordenamiento Territorial.

A partir del cruce de estas variables se determinan los índices de ocupación y construcción netos o prediales, óptimos y así la edificabilidad permitida en los sectores con tratamiento de consolidación consignados en las respectivas fichas normativas.

Parágrafo. Para consultar la edificabilidad permitida en cada predio del área urbana del municipio consultar la correspondiente ficha normativa.

SUBCAPÍTULO 1^o. NORMAS URBANÍSTICAS PARA SECTORES CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANA.

Artículo 215^o. Normas generales. Para la aplicación de las normas en sectores con tratamiento de consolidación urbana, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

1. Agrupaciones o conjuntos construidos con unidad de diseño. Se regulan por la norma definida en la ficha normativa la cual busca preservar las condiciones urbanísticas que orientaron su aprobación y desarrollo, en cuanto a usos, aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines, voladizos y demás elementos correspondientes a su volumetría, así como la cuota de estacionamientos.

2. Sectores bajo el sistema de desarrollo individual o loteo. La norma urbanística definida en la ficha normativa está dirigida a mantener las condiciones de edificabilidad existentes en la zona, preservando las características urbanísticas del barrio. La edificabilidad de las construcciones es el resultante de la correcta aplicación de las normas definidas para el sector.

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



CORPORACIÓN:

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

<http://www.lonjasan.com>



GEOTECNIA: 4B y 6B

ZONA 4B

Miembro Organos Afectado por Procesos Erosivos

CARACTERIZACIÓN GEOTÉCNICAS.

Los suelos subsuperficiales corresponden a gravas areno 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. 804.007.658-4 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.lonjasan.com>

PROBLEMAS GEOTÉCNICOS.

- Erosión por divagación lateral de los ríos. (Los ríos de Oro y Frío 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 Frío 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 Frío 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 Frío 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: 804.007.658-3 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.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 éste 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 Áreas de Reserva Forestal Protectora de acuerdo al decreto 2811 de 1974, restringe el uso y establece obligatoriedad de recuperación.



CORPORACIÓN:

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

<http://www.lonjas-in.com>

Se observa la instalación de una cancha múltiple en concreto reforzado con sus gradierias, 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 G.O.T 3172
Subproceso: Grupo Desarrollo Territorial Código Subproceso: 1230	Serie/Subserie: CONCEPTOS / Conceptos Técnicos Código Serie/Subserie (TRD): 1230-76,13	

Logica Etica & E
Gobierno de los C

Edificabilidad

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

SECTOR	
SUBSECTOR	1 E
FRENTES	todos los frentes
INDICE OCUPACION MAX.	0,40
INDICE CONSTRUC. MAX.	0,02
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	2
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Aislada
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 confiere 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: 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

<http://www.lonjasan.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 aquél 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 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 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 son 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 (Area específica



CORPORACIÓN:

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

<http://www.lonjasan.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 Mts².



CORPORACIÓN

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

<http://www.lonjasan.com>



4.1 LOTE

4.1.1 ÁREA APROXIMADA A ADQUIRIR ==> 4.000,00 Mts².

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.



CORPORACIÓN

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 801.007.658-4 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.lonjasan.com>

Cerramiento Exterior:

En malla eslabonada a una altura de 2.00 mts, con postería 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 interventorías, 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 PÚBLICOS

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 matriculas.

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 VÍAS 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



CORPORACIÓN:

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

<http://www.lonjasari.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 área metropolitana a partir de ascender a las vías vehiculares mencionadas. Sistema parcial de alimentadores SITM Metrolinea.

5. IDENTIFICACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

5.1 ADQUISICIÓN

Por Compraventa según 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 Mts².

NORTE:

Con la vía 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 vía pública 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 Jurídico 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.



CORPORACIÓN:

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

<http://www.lonjasan.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 avatucción, 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 univalor.

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 univalor.



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

<http://www.lonjasan.com>

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

No	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIJO	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCION		AREA TOTAL CONSTRUIDA	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR INTEGRAL	OBSERVACIONES	TELEFONO FUENTE
					AREA EN M2	VM2	AREA DEL USO	VM2 POR USO					
1	CASA LOTE	PRECIOSAMENTE CRUCE DEPIEDRA DOQUE	\$ 300.000.000	\$ 240.000.000	270,00	\$ 888.888,89	135,00	\$ 450.000	135,00	\$ 50.750.000	\$ 290.750.000	INFORMACION	CARLOS JAVIER TELLEBRAN
2	CASA PREDIO	TERRENO PREDIO CRUCE CASABLANCA DOQUE	\$ 280.000.000	\$ 2.960.000,00	290,00	\$ 10.206,90	300,00	\$ 350.000	300,00	\$ 10.000,00	\$ 990.400,00	CRA	CARLOS JAVIER TELLEBRAN
6	PASO SERVIDUMBRE EMPRESAS	SECTOR DE COMERCIAL	\$ 230.000.000	\$ 230.000,000	350,00	\$ 657,14	0,00	\$ 0	0,00	\$ 0	\$ 230.000,000	INDICACIONES EN ESCRITURA AMPLIO TERRENO DEL LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER	LOJASAN GAZZIA
7	PASO SERVIDUMBRE EMPRESAS	SECTOR VIA CEMENTEROS	\$ 300.000.000	\$ 300.000,000	450,00	\$ 666,66	0,00	\$ 0	0,00	\$ 0	\$ 300.000,000	INDICACIONES EN ESCRITURA AMPLIO TERRENO DEL LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER	LOJASAN GAZZIA
8	PASO SERVIDUMBRE EMPRESAS	SECTOR IEM.MAD	\$ 843.500.000	\$ 843.500,000	1.285,00	\$ 656,45	0,00	\$ 0	0,00	\$ 0	\$ 700.000,000	INDICACIONES EN ESCRITURA AMPLIO TERRENO DEL LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER	LOJASAN GAZZIA

PROMEDIO DATOS REALES Y OFERT	\$ 660.450
DESVIACION ESTANDAR	\$ 17.625
COEFICIENTE DE VARIACION	2,6%
LIMITE SUPERIOR	\$ 708.083
LIMITE INFERIOR	\$ 612.828
VALOR ADOPTADO	\$ 660.000

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

EJERCICIO PARA LOTEO

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

% ocupación	0,4
Valor terreno urbanizado	\$ 708.083
Costos de urbanismo	\$ 188.000
Ganancia	20%
FORMULA	
$Vtu / 1+G$	\$ 590.069
$(Vtu / 1+G) - CU$	\$ 402.069
V.T.B	\$ 160.828



CORPORACIÓN

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

<http://www.lonjasan.com>

Se aplicó igualmente el análisis de apoyo de Investigación Directa, por cuanto se analizaron los indicadores de valor que se refieran 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	\$ 160.000
INMOBILIARIO 3	TEC. 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%
LIMITE SUPERIOR		\$ 167.071
LIMITE 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 evaluadores 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 predios.



CORPORACIÓN:

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

<http://www.lonjasan.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 sólo 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/Mt2.



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

<http://www.lonjasan.com>



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 segregarse 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 502490 3 DE PROPONENTES 3194 2638.

AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>



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 1.995, 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 1.995, Resolución No. 620 de 2008.
- El presente avalúo tiene control de calidad aprobado por dos comités técnicos de cinco (5) profesionales evaluadores con R.N.A 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.



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

<http://www.lonjasan.com>

- 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 consultoría, es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, comunes y universalmente aceptados. Igualmente la Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores 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 evaluadas, ni en el presente ni a futuro.
- La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores 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 evaluadores 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 evaluador 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 evaluadores no pueden ser requeridos 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 acuerdos previos.
- Los Comités Técnicos de Revisión para el Control de Calidad, a los cuales se ha sometido esta consultoría, 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: 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

<http://www.lonjasan.com>

- 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: 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

<http://www.lonjasan.com>



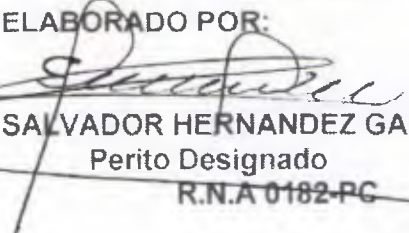
10. VALORACIÓN COMERCIAL FIJADA EN EL AVALÚO No. 0324-2017

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:

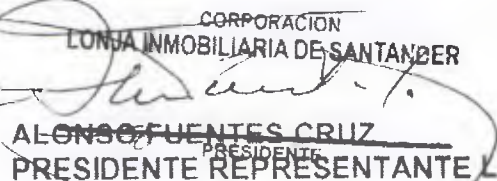
DETALLE	ÁREA M2	VALOR MT2	VR. TOTAL
10. LOTE DE TERRENO:			
AREA A SEGREGAR DEL LOTE DOTACIONAL, CURVA CALLE 70 CARRETERA VIEJA. Predio No. 01- 04-0327-0001-000	4000.00	\$160.000	\$640.000.000
TOTAL AREA AFECTADA	4.000,00		\$640.000.000
11. CONSTRUCCIONES:			
NO APLICA			\$0
12. MEJORAS FORESTALES:			
NO APLICA			\$0
13. TOTAL GENERAL DEL AVALUO			\$640.000.000

SON 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. 504.007.658-4 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.lonjasan.com>

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



CORPORACIÓN:

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

<http://www.lonjasan.com>

AREAS DE ACTIVIDAD: DOTACIONAL





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

<http://www.lonasan.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 3194-2638.

AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>



AREA TOTAL A ADQUIRIR APROXIMADA: 4.000,00 Mts². IMAGEN SATELITAL:





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

<http://www.lonjasan.com>

FOTOGRAFIAS DEL PREDIO



CORPORACIÓN

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

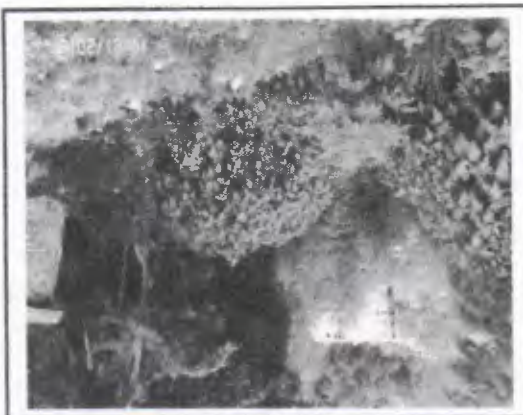
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO
NIT 804.007 658 4 REGISTRO 05 502490 3 DE PROponentES 3190 2638



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

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





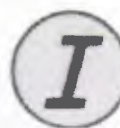
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL VIS BUCARICA (219), TEL: 6422574-6422331

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO
NIT: 804.007.6584 REGISTRO DE PROMOTORES 3194.2618



LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

CORPORACION





CORPORACIÓN

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT. 804.007.658-4 REGISTRO 05 502490-3 DE PROponentES 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. 804.007.658.4 REGISTRO 05.502490.3 DE PROponentes 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: 804.007.658-4 REGISTRO DS 502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638



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



GEOPORTAL



- Inicio
- Mapas
- Información
- Planificación
- Proyectos
- Mapas de Ubicación
- Consultas
- APIs

Inicio | Ver lista de ciudades | Mapa del día | Ayuda |





CORPORACION:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 809.007.658-4 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.lonjasan.com>

DOCUMENTOS ANEXOS



PROCESO: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCION MUNICIPAL		No. Consecutivo G.O.T 3172
Subproceso: Grupo Desarrollo Territorial Código Subproceso: 1230	Serie/Subserie: CONCEPTOS / Conceptos Técnicos Código Serie/Subserie (TRD): 1230-78.13	

Lógica Etnica & Estética
Gobierno de los Ciudadanos

Bucaramanga, 10 de noviembre del 2017

Doctora:


ZORAIDA ORTIZ GOMEZ
Secretaría de Infraestructura
Bucaramanga.

Asunto: Información Normativa

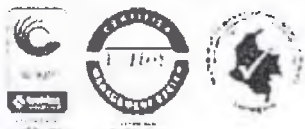
Cordial Saludo,

SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA
RECIBIDA POR: Calabria
16 NOV 2017
3:19

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, e 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 del Tratamiento	- T Consolidación 1
Área de Actividad	- Dotacional
Zonas Técnicas:	 <p>13: Área de Amortiguación 2 de los escarpes</p> <p>7: Área de amortiguación 1 de los escarpes</p>
Zona Técnica:	- 13: Área de amortiguación 2 de los escarpes
Condiciones de la zona técnica:	<p>Para las áreas ocupadas con construcciones y no ocupadas con construcciones:</p> <p>Se permite el desarrollo de edificaciones. La altura máxima permitida de la edificación es de tres (3) pisos.</p>
Zona Técnica:	- 07: Área de amortiguación 1 de los escarpes
Condiciones de la zona técnica:	<p>Para las áreas ocupadas con construcciones:</p> <p>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.</p> <p>Para las áreas NO ocupadas con construcciones: No se permiten ningún tipo de construcciones.</p>

... "Artículo 213°. Definición de tratamiento de consolidación y modalidades. Se aplica a los sectores urbanizados y/o desarrollados en los cuales se regulan 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 N° 10 - 43 Centro Administrativo, Ed. Foto Fase I
Carretera 11 N° 34 - 52, Edificio Fase II
Conmutador: (57-7) 6337000 Fax 6521777
Página Web: www.bucaramanga.gov.co
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia



PROCESO: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCION MUNICIPAL		No. Consecutivo G.O.T 3172
Subproceso: Grupo Desarrollo Territorial	Serie/Subserie: CONCEPTOS / Conceptos	
Código Subproceso: 1230	Técnicos	
	Código Serie/Subserie (TRD): 1230-76, 13	

Logica Etica & Estetica
Gobierno de los Ciudadanos

Edificabilidad

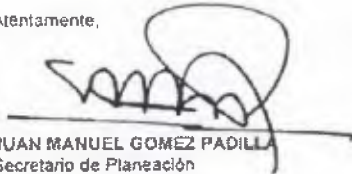
Nota 1: En los parques regionales, metropolitanos, zonales, locales y de bolsillo, el índice de ocupación incluye áreas ocupadas en primer piso bajo cubeta de las edificaciones, zonas duras, escenarios al aire libre y parqueaderos en superficie.

SECTOR	
SUBSECTOR	1-E
FRENTES	Todos los predios
INDICE OCUPACION MAX.	0,40
INDICE CONSTRUCC. MAX.	0,02
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	2
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Aislada
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 confiere ni reconoce derecho alguno; tampoco ampara las actividades que allí se desarrollan, ni constituye autorización expresa de su funcionamiento.

Atentamente,



JUAN MANUEL GOMEZ PADILLA
Secretario de Planeación
Alcaldía de Bucaramanga

Proyecto: Diego Nossa / Contratista 
C.C. Archivo.



Calle 35 N° 10 - 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I
Carrera 11 N° 34 - 52, Edificio Fase II
Consultorio: (57-7) 6337060 Fax 6521777
Página Web: www.bucaramanga.gov.co
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia

SNR

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 300-52056

Certificado generado con el Ipa No: 17121336109607734
Pagina 1

Impreso el 13 de Diciembre de 2017 a las 09:05:24 AM

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

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El presente documento constituye el registro de cualquier falta o error en el registro de los documentos
LIBERADO REACTIVO

TURNO: 2017-120-1-2000-64 FECHA: 13-12-2017
EXPEDIDO EN BOGOTA

El Registrador: EDUAR GUILLERMO RODRIGUEZ BOHAY

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO



CORPORACIÓN

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

<http://www.lonjasen.com>

MATRICULA AVALUADOR



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 Libro 1 y 00045340 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 RAMIREZ GIRALDO
Presidente Ejecutivo



CORPORACION

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. CIO.

COPY

Bucaramanga, 21 de junio del 2001

SUPERINDUSTRIA Y COMERCIO
Radicalcion : 01051068 00000000 Folios: 16
Fecha (AMD): 2001-06-28 08:48:03
Tramite : 347 REGISTRO N 45 ACREDITAC 411 PRESENTAC
Dependencia: 8181 CENTRO DOCUMENTACION E INFORMA

Señores:

**SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
DIVISION 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: 01016079 Folio 76, fecha 2001/03/01, TRÁMITE 347, REGISTRO N 45.

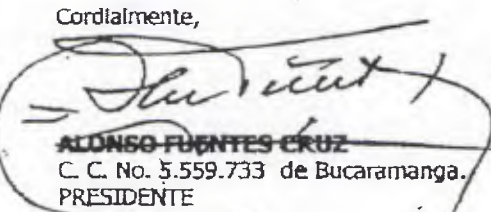
Distinguidos Señores:

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.



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 COMPROBÁNDOSE 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 DEMÁS 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.

REPUBLICA DE COLOMBIA



CONSEJO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES DE COLOMBIA RNA PC

REG. SOO14.492. C de Cio - NIT. 830.085.678-9 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 HISTORICO 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 INTELECTUAL 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 VENCRIENDO 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. SOO14.492. C de Cio - NIT 830.085.678-9 BOGOTA D.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 DEMÁS 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