CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA- CDMB		
ELABORÓ:	REVISÓ:	APROBÓ:
Jefe Oficina de Contratación	Representante Dirección SIGC	Director General
CODIGO: A-BS-FO02 / VERSIÓN: 02	**REQUERIMIENTO TÉCNICO**	

MEMORANDO No. 542

DE: ADMINISTRATIVO(A) Y FINANCIERO(A)

PARA: DIRECCION GENERAL

ASUNTO: PLAN ONEROSO DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE LA CDMB VIGENCIA 2019

FECHA: 11/10/2019

Por medio de la presente me permito remitir a su despacho el requerimiento técnico para dar inicio al procedimiento de selección de contratista según lo dispuesto en el manual de contratación de la CDMB

FERLEY GUILLERMO GONZALEZ ORTIZ
SUBDIRECTOR

CDMB RECIBIDO CONTRATACIÓN
FECHA: 21 OCT 2019
HORA: 9:30 AM
FIRMA:

Proyectó: YOVAN ALEXANDER ORTIZ HIGUERA
Elaboró: YOVAN ALEXANDER ORTIZ HIGUERA
Aprobó: FERLEY GUILLERMO GONZALEZ ORTIZ
Revisó: NIDIA CENTENO MEDINA

	ELABORÓ:	REVISÓ:	APROBÓ:
	Jefe Oficina de Contratación	Representante Dirección SIGC	Director General

CODIGO	VERSIÓN
A-BS-FO02	02

REQUERIMIENTO TÉCNICO

REQUERIMIENTO TÉCNICO CDMB No. 6814

SUBDIR. SOLICITANTE: ADMINISTRATIVO(A) Y FINANCIERO(A) **COORD.:** AREAS DE MANEJO ESPECIAL

RESPONSABLE: FERLEY GUILLERMO GONZALEZ ORTIZ

FECHA DE ELABORACIÓN: 11/10/2019

RESPONSABLE TÉCNICO: NIDIA CENTENO MEDINA

SUPERVISOR DEL FUTURO CONTRATO: FERLEY GUILLERMO GONZALEZ ORTIZ

INTEGRANTES DEL COMITÉ DE CONTRATACIÓN:

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 047 DE 2014 Y LA LEY 708 DE 2001, LA CDMB COMO ENTIDAD COBIJADA DENTRO DEL CRITERIO FIJADO PARA EL AMBITO DE APLICACIÓN, DEBE ADOPTAR SU PLAN ONEROSO DE ENAJENACIÓN DE BIENES. LOS PLANES DE ENAJENACIÓN

VENTAJAS DE LA CONTRATACIÓN

CON EL PROCESO SURTIDO DEL PRESENTE REQUERIMEINTO, EL CUAL OBEDECE A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 047 DE 2014 Y LA LEY 708 DE 2001 Y CONCUERDA CON LA RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL ; SE LOGRARÁ EL PRINCIPIO DE EQUILIBRIO PREESUPUESTAL DURANTE LA VIGENCIA 2019. ESTO PERMITIRÁ A LA INSTITUCIÓN, ACCEDER A UNA FUENTE DE RECURSOS POR EL CONCEPTO DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES, LOS CUALES SE HA DETERMINADO CUMPLEN CON TODOS LOS CRITERIOS FIJADOS POR EL MARCO NORMATIVO. ESTO REPRESENTA A L A CDMB LA OPORTUNIDAD PARA ROBUSTECER SU GESTIÓN LLEGANDO DE MANERA EFICIENTE, EFICAZ Y EFECTIVA A LAS COMUNIDADES QUE INTEGRAN SU ÁREA DE JURISDICCIÓN, A LA VEZ QUE DISPONE DE UN CONJUNTO DE BIENES QUE RESULTAN ONEROSOS EN SU MANTENIMIENTO Y CUIDADO, SIN QUE REPRESENTEN APORTE AL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES. CON LA DISPOSICION DE ESTOS BIENES SE REDUCE DE PASO EL RIESGO LATENTE AL QUE SE HAN VSTO AVOCADOS LOS PREDIOS E INSTALACIONES FISICAS PROPIEDAD DE LA INSTITUCIÓN, LOS CUALES SON OBJETO DE PERSISTENTES INTENTOS POR PARTICULARES, QUE DE MANERA SISTEMATICA HAN INTENTADO APROPIARSE DE ÁREAS EN DIFERENTES LATITUDES DEL ÁREA DE JURISDICCIÓN APROVECHANDO LO DISPENDIOSO QUE RESULTAPARA LA INSTITUCIÓN LA DEDICACIÓN DE RECURSOS HUMANOS Y TECNICOS EN PROCURA DE LA SALVAGUARDA DE LA INTEGRIDAD FISICA, AMBIENTAL Y PATRIMONIAL DE LOS PREDIOS.

EL CAMBIO DE DOMINIO DEL LOS BIENES, EN NINGUN MOMENTO IMPLICARAN VARIACIÓN ALGUNA EN LA VOCACIÓN DEL USO DEL SUELO, POR LO CUAL, EL NUEVO PROPIETARIO, DEBERÁ SOMETERSE A LA OBSERVACIA EN EL USO DEL BIEN DE TODOS LOS DETERMINANTES AMBIENTALES Y LOS USOS ESTABLECIDOS POR LA NORMATIVIDAD Y AUTORIDADES QUE RIGEN LA MATERIA, SIENDO CONVENIENTE PARA LA INSTITUCIÓN, YA QUE DE ESTA MANERA EXISTE CORRESPONSABILIDAD AL PERMITIR EL USO RECOMENDADO, COMPATIBLE Y CONDICIONADO A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y CONSERVACIÓN A LOS CUALES SE DEBE SUPEDITAR.

CONCORDANCIA CON LA MISION Y FUNCIONES DE LA ENTIDAD

SE CONTRIBUYE EN LA MEDIDA EN QUE EL CUMPLIMIENTO DE LOS PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL PLAN DE ACCIÓN CORPORATIVO, ESTAN SUJETOS AL ACCESO DE FUENTES QUE PERMITAN LA FINANCIACIÓN NECESARIA PARA LA EJECUCIÓN, EN LO CUAL EL PLAN ONEROSOS DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES, SE CONSTITUYE EN UN SOPORTE PARA TAL FIN.

CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE ACCIÓN

MEJORAMIENTO DE LAS AREAS ESTRATÉGICAS Y BIENES INMUEBLES DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS BIENES Y SERVICIOS

ENAJENAR EL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON NUMERO DE MATRICULA # 300-280237 Y CODIGO CATASTRAL 68307010401920021000 SEÑALADO EN LA RESOLUCION # 1179 DEL 07 DE OCTUBRE DE 2019, DANDO CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN EL PLAN ONEROSO DE ENAJENACIÓN DE BIENES.

ALCANCE DEL OBJETO

PRESUPUESTO ESTIMADO (ADJUNTAR SOPORTE, PRESUPUESTO O FORMA DE CÁLCULO):

TREINTA Y DOS MILLON(ES) DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE.

CONDICIONES DEL CONTRATO

VALOR CONTRATO: 32,240,000.00

FORMA DE PAGO: DE CONTADO

ANTICIPO: 0 % **JUSTIFICACION:**

PLAZO : **MESES:** 1 **DÍAS:**

	CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA- CDMB		
	ELABORÓ:	REVISÓ:	APROBÓ:
	Jefe Oficina de Contratación	Representante Dirección SIGC	Director General
CODIGO: A-BS-FO02 / VERSIÓN: 02	**REQUERIMIENTO TÉCNICO**		

REQUERIMIENTO TÉCNICO CDMB No. 6814

LUGAR DE EJECUCIÓN: Giron

DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL **VIGENCIA** **VIGENCIA ACTUAL** **VIGENCIAS FUT.**

LICENCIAS, PERMISOS, ESTUDIOS, ETC

Licencia de construcción ☐ Licencia Ambiental ☐ Diseños ☐

JUSTIFICACION: (De la exigencia o no) :

ANEXOS avaluo comercial rural No 036-2019 de la lonja inmobiliaria, INFORME DE EVALUACION TECNICA, ESTUDIO DE TI

SUBDIRECTOR

FERLEY GUILLERMO GONZALEZ ORTIZ

Proyectó: YOVAN ALEXANDER ORTIZ HIGUERA

Elaboró: YOVAN ALEXANDER ORTIZ HIGUERA

RESPONSABLE TÉCNICO

NIDIA CENTENO MEDINA

CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA - CDMB

	ELABORÓ:	REVISÓ:	APROBÓ
	Subdirector(a) Administrativo(a) y Financiero(a)	Representante de la Dirección para el SIGC	Director(a) General
CÓDIGO: A-GR-FO18 / VERSIÓN: 1	**ESTUDIO JURÍDICO DE TÍTULOS**		

Identificación del Inmueble

Clase de inmueble		Ubicación del inmueble			
Rural		Departamento	Santander	Vereda	
Urbano	x	Municipio	Giron	corregimiento	
Cédula Catastral		68-307-01-04-0192-0021-000		Dirección	Lote 7A
Matrícula inmobiliaria		300-280237		Lote	
Área	403 mts2			Manzana	

Linderos del inmueble objeto de estudio de títulos

Linderos se encuentran consignados en escritura No 1447 del 31 de julio de 2001 de la notaria unica de giron

Tradición del inmueble objeto de negociación jurídica

Que el predio lo adquirió la CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA (CDMB), por medio de Dacion en pago que hizo CENFER S.A según escritura publica No 1734 del 28 de diciembre de 2001 de la notaria unica de Giron.

Titular del Derecho Real sobre el inmueble objeto de negociación

Compra	Venta	Permuta	Dación en pago		
			x		

Clase de Persona

Persona Natural

Nombre			
C.C.		Expedida en	
Dirección			
Teléfono		Correo Electrónico	

Persona Jurídica

Nombre	CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA (CDMB)		
Nit.	890201573-0		
Dirección	carrera 23 No 37-63		
Teléfono	6346100	Correo Electrónico	www.cdmb.gov.co

CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA - CDMB

		ELABORÓ:	REVISÓ	Director(a) General
		Subdirector(a) Gestión de los Recursos Físicos	Representante de la Dirección para el SIGC	Director(a) General
CODIGO	VERSIÓN:	**ESTUDIO JURÍDICO DE TÍTULOS**		
A-GR-FO18	1			

Identificación de las partes intervinientes en la celebración del negocio Jurídico

Persona Natural/Jurídica

(Datos de quien trasfiere el derecho real según sea el caso)

Nombre	CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA (cdmb)		
C.C./ Nit	890201573-0	Expedida en	
Dirección	carrera 23 No 37-63		
Teléfono	6346100	Correo Electrónico	www.cdmb.gov.co

Persona Natural/Jurídica

(Datos de quien adquiere el derecho real según sea el caso)

Nombre			
Nit.			
Dirección			
Teléfono	6346100	Correo Electrónico	www.cdmb.gov.co

Objeto del Estudios de Títulos

El presente estudio de títulos tiene por objeto incluir el bien dentro del plan oneroso de La Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB).

Afectaciones o hallazgos evidenciados al Derecho Real objeto de negociación

Una vez analizado el folio de matrícula 300-280237 para su estudio se evidencio que no existe ninguna clase de embargo, hipoteca, o situación jurídica que impida el registro en instrumentos públicos de la transferencia de dominio del bien.

CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA - CDMB

		ELABORÓ:	REVISÓ:	APROBÓ:
		Subdirector(a) Gestión de los Recursos Físicos	Representante de la Dirección para el SIGC	Director(a) General
CÓDIGO	VERSIÓN:	**ESTUDIO JURÍDICO DE TÍTULOS**		
A-GR-FO18	1			

Identificación del Avalúo Comercial

Clase de Avalúo	urbano	no aplica		Lote (X) Casa ( ) Otro:
Número del Avalúo				
Nombre del Avaluador	Lonja inmobiliaria de Santander		Nit.	804.007.658-4
Registro Único del Avaluador	91.479580			
Fecha de elaboración del avalúo	Septiembre de 2019			

Fecha de vigencia del Avalúo	No aplica		
FUENTES DOCUMENTALES PARA EL ESTUDIO DE TITULOS			
Folio de Matrícula Inmobiliaria No.		300-280237	
Escritura Pública No.		Escritura 1734 de 2001 Notaria única de Giron	
Informe de visita técnica del predio No.			
Avalúo Corporativo Urbano No.		Avaluo lonja inmobiliaria de Santander	
Otros Documentos:(mencionarlos)		Consulta ventanilla única de registro (VUR)	
CONCEPTO JURIDICO DE VIABILIDAD EN LA CELEBRACION DEL NEGOCIO JURIDICO			
Teniendo en cuenta los aspecto relevantes que se deben tener en cuenta para la celebración del negocio jurídico como son los sujetos o partes, objeto licito y causa licita, se analizó que la CDMB se encuentran facultada legalmente para la transferencia de dominio del predio, igualmente se encontró que no recae ningún gravamen, ni limitación que impida la inscripción en el folio de matricula inmobiliaria de la tradición del predio en mención.			
Profesional Juridico Responsable			Tarjeta Profesional No.
Oficina Responsable			

INFORME DE EVALUACIÓN TÉCNICA, Lote 7A

FECHA EN EL QUE SE REALIZO EL INFORME

DÍA: **11** MES: **Septiembre** AÑO: **2019**

SERVIDOR QUE REALIZA EL INFORME

Nombre **EDWIN CARDENAS BUENO**
Ing. Ambiental
Dependencia Coordinación de Áreas de Manejo Especial
Subdirección Administrativa y Financiera

1. PROPIETARIO DEL PREDIO

Predio de propiedad de la **Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga - CDMB**, denominado **LOTE 7A** ubicado en la parte posterior del Centro de Ferias (CENFER) del municipio de Girón

2. IDENTIFICACION PREDIAL

Numero Predial: 68-307-00-04-0192-0021-000
Matricula Inmobiliaria: 300-280237

CDMB	CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA – CDMB.	
	ELABORÓ: Edwin Cárdenas Bueno	REVISÓ Nidia Centeno Medina
INFORME TÉCNICO DE VISITA SUBDIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA		

CDMB - Sistema para manejo de predios - [Consulta de Predios adscritos. MPF_CO010000]

Ventana

Consulta de predios adscritos

Fecha 11/09/2019 Usuario SRFFAS3

Matrícula Inmobiliaria 300-0280-237 Cédula Catastral 92-04-0192-0021-000

Nombre LOTE 7A

Escritura No. 1734 Notaría 01

Fecha escritura 28/12/2001 Municipio notaría 307 Girón

Clase 03 LOTE Tipo Negocio 12 DACIÓN EN PAGO

Contratante CENFER S.A. Valor $1,707,849.52

Municipio predio 307 Girón Vlr. Calculado IPC $3,516,373.72

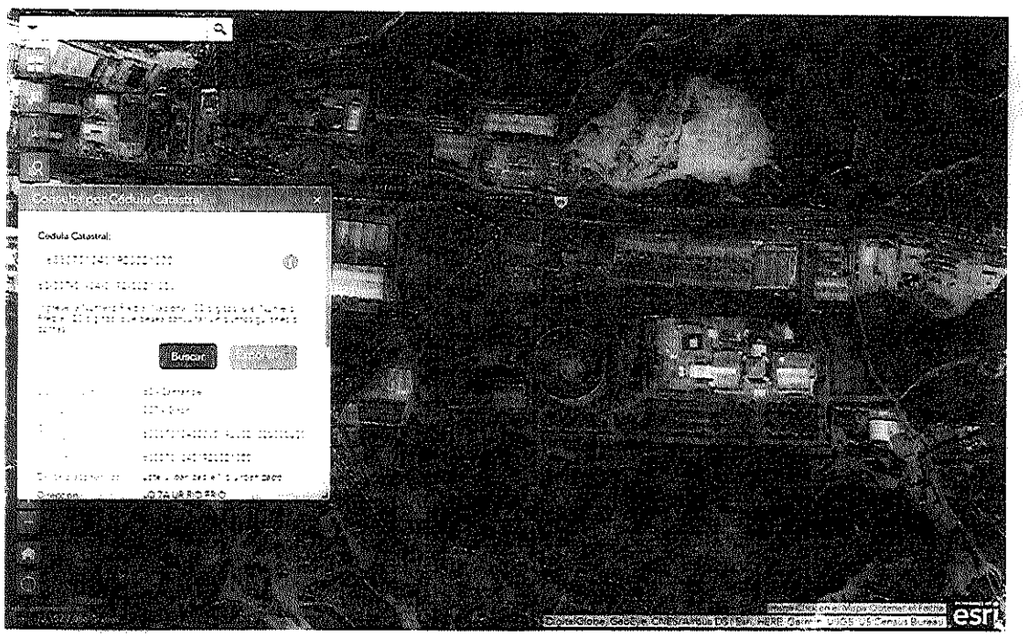
Sector 13 URBANO OTROS MUNICIPI(Localización VEREDA RIO FRIO

Area 403.00 m2 Destino (uso actual) 09 PROTECCION ESCARPA

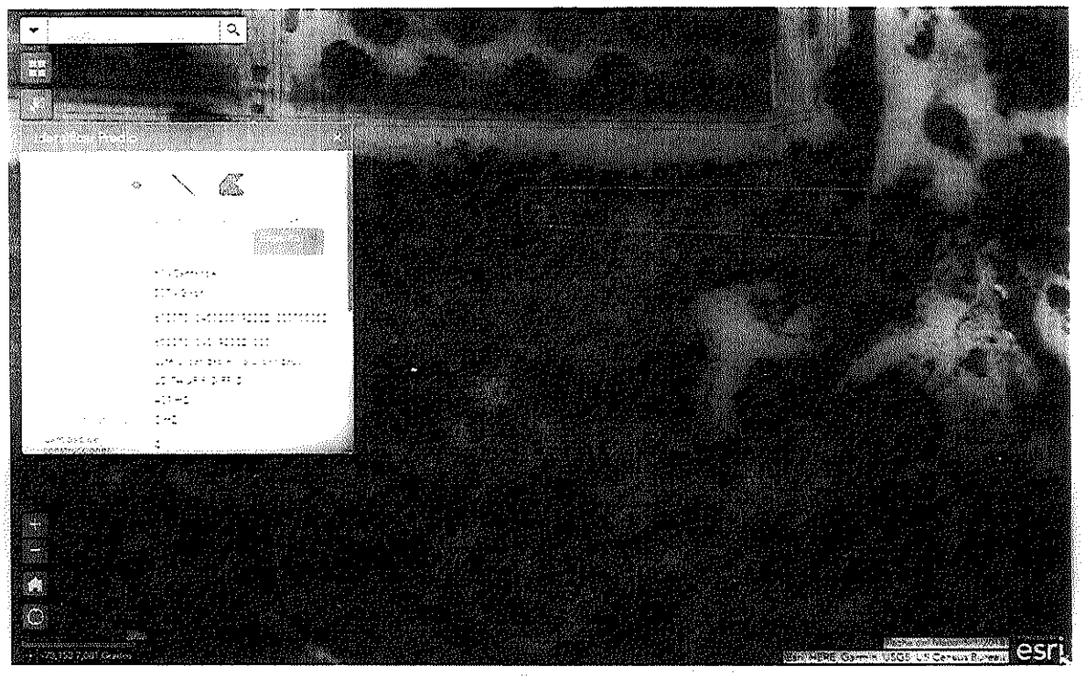
Observaciones

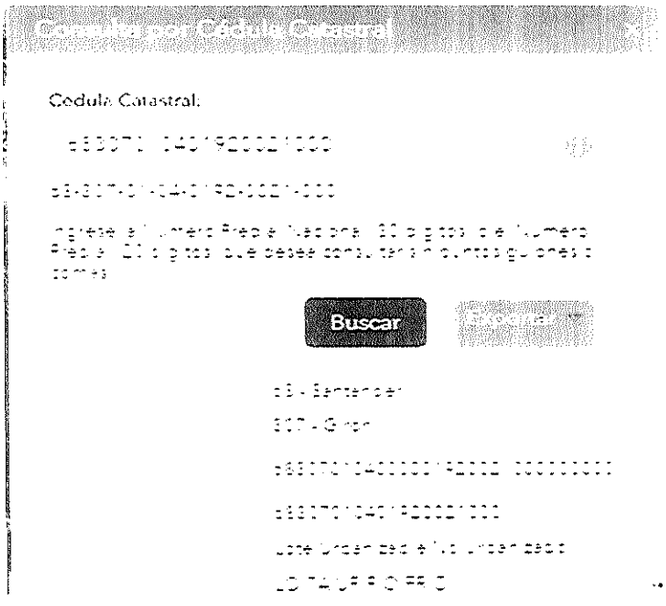
Avaluo $30,000 Año Avaluo 2015

Ver Escritura



CDMB	CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA – CDMB.	
	ELABORÓ: Edwin Cárdenas Bueno	REVISO: Nidia Centeno Medina
INFORME TÉCNICO DE VISITA SUBDIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA		





3. AREA DEL PREDIO

- Según escritura pública se pudo establecer que el predio cuenta con un área de: 403.00 mts^2
- Se encuentra registrada con escritura pública N° 1734 de la notaria 01 del municipio de girón de fecha 28/12/2001

4. DESCRIPCION DEL PEDIO.

El predio cuenta con una pendiente ondulada y con una cobertura vegetal de rastrojo alto

5. TOPOGRAFIA Y RELIEVE

Cuenta con una pendiente que oscila entre 12 y 25%

6. FORMA DEL PREDIO

Cuenta con forma geométrica irregular similar a un rectángulo

7. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.

Frente al predio, se localiza una vía principal que comunica el Municipio de Girón con Bucaramanga. Para el acceso se debe ingresar por un constado de CENFER (vía destapada). Sector sur que conecta a Mercagan, Cenfer y plaza de toros la milagrosa

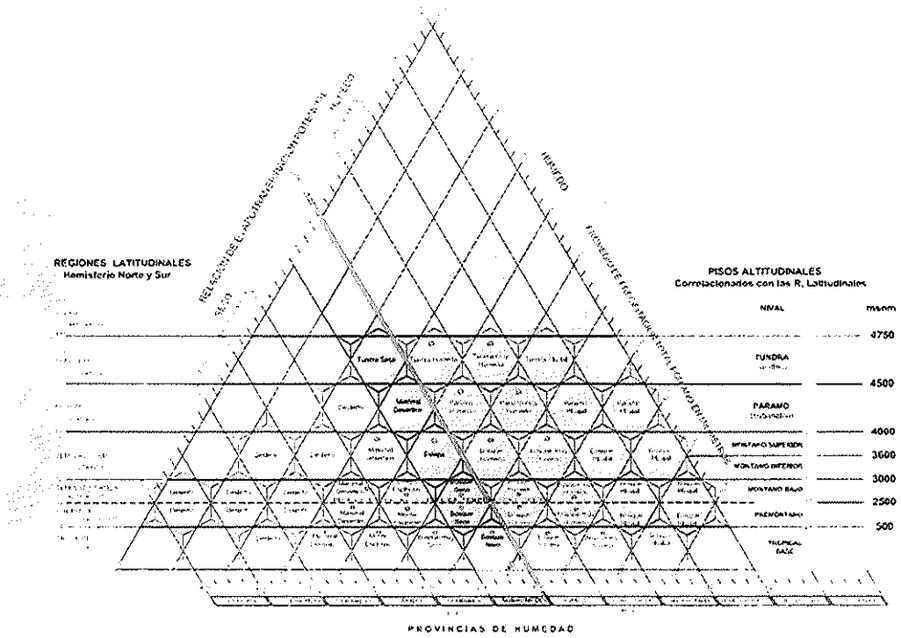
8. LOCALIZACION DEL PREDIO

El predio se encuentra localizado en la parte posterior del Centro de Ferias de Bucaramanga – CENFER.

COORDENADAS:

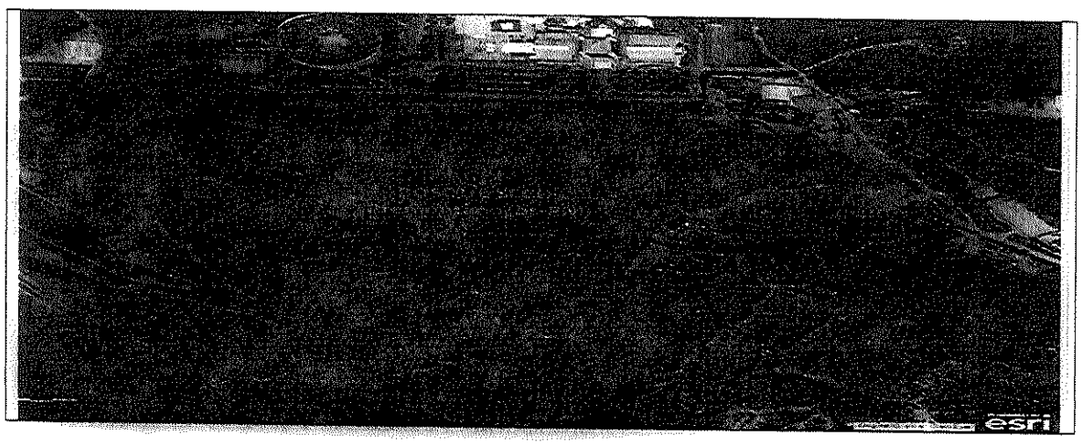
N: 7°04´51.16"
O: 73°09´12.63"
Altura: 751 msnm

9. ZONAS DE VIDA DE HOLDRIDGE



Según la zona de vida de Holdridge, el predio de la CDMB que se encuentra localizado en la parte posterior de cenfer del municipio de Girón **se encuentra catalogado en BOSQUE SECO Premontano (bs-PM)** la cual cuenta con las siguientes características:

CARACTERISTICAS GENERALES SIGNIFICATIVAS
BOSQUE SECO-Premontano (bs-PM): Su altura está entre 100-2.000 m. Es más lluviosa en relación a la zona anterior por lo que la mayoría de los pobladores practican agricultura de subsistencia durante 6 a 8 meses en el año en las partes altas de las montañas, despreciando hasta cierto punto los pequeños valles situados bajo los 800 m. La vegetación natural es muy limitada y en algunos sectores nulos, pues los terrenos se hallan erosionados. Se observa sobrepastoreo de cabras, mulas y vacunos. El hombre ha colaborado en destruir los bosques naturales en su afán de formar zonas de cultivos.



https://www.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=35e5db35f62a4f01bf2337e3d503b4f0

10. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

El predio cuenta con:

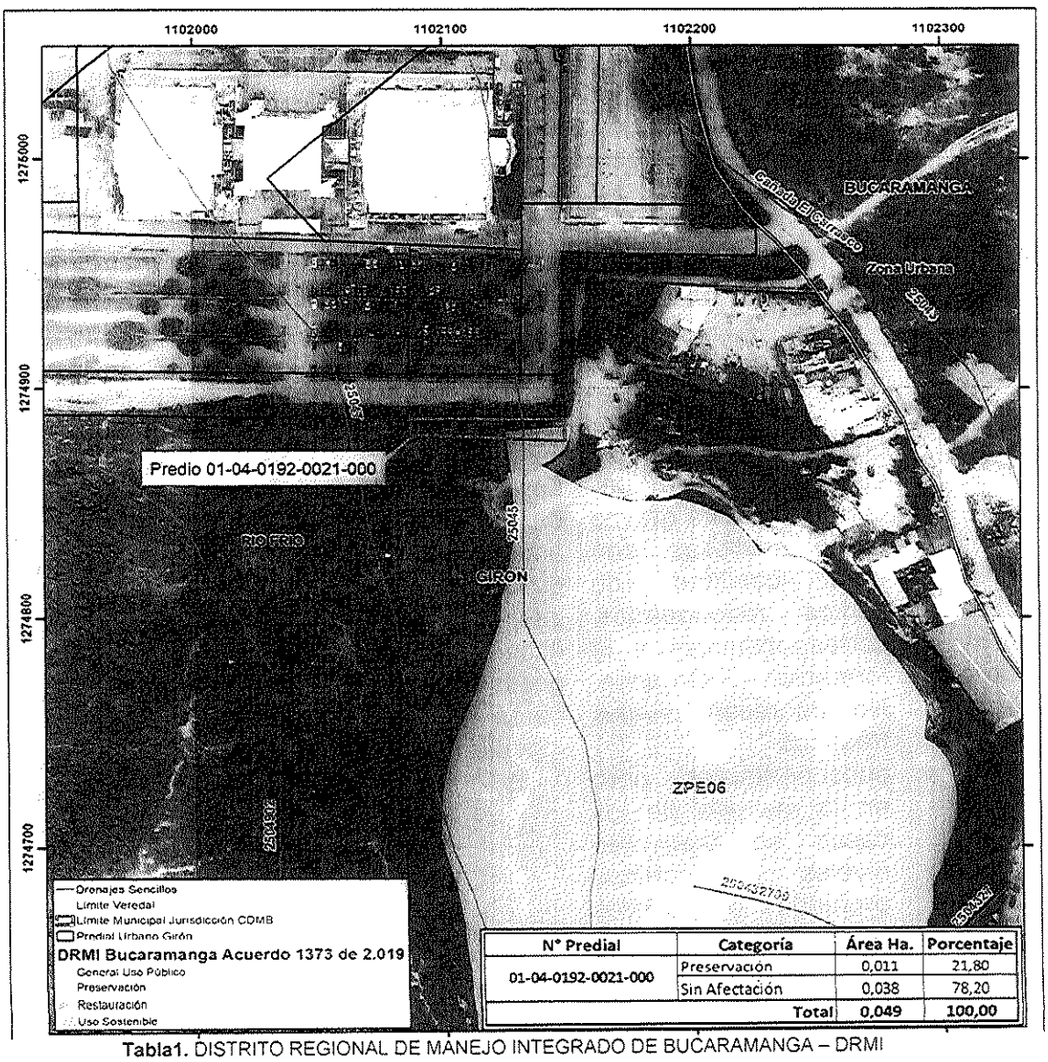
Vivienda: Si_____ No ___X___
Servicio de energía Si_____ No__X___
Gas: Si_____ No__X___
Cercas Si_____ No__X__
Acueducto Si____ No__X__
Alcantarillado: Si____ No__X__

11. LIMITACION DEL PREDIO

NORTE: Sector Urbano de Cenfer S.A
ORIENTE: Zona mixta limite urbana Rural del Carrasco, EMAB y municipio de Bucaramanga
SUR: Vereda Llanadas
OCCIDENTE: Municipio de Girón

12. ASPECTOS AMBIENTALES

Según el Acuerdo 1373 del 2019, **DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO DE BUCARAMANGA – DRMI** según el **Numero Predial:** 68-307-00-04-0192-0021-000 y **Matricula Inmobiliaria**: 300-280237, cuenta con una restricción del DRMI en menor porcentaje al área total del predio, la vegetación no es propia de conservación



N° Predial	Categoría	Área Ha.	Porcentaje
01-04-0192-0021-000	Preservación	0,011	21,80
	Sin Afectación	0,038	78,20
	Total	0,049	100,00

Tabla1. DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO DE BUCARAMANGA – DRMI

Según la **TABLA MICROZONIFICACION SISMOGEOTECNICA,** de Ingeominas convenio 2.009, se encuentra el predio con **Numero Predial:** 68-307-00-04-0192-0021-000 **Matricula Inmobiliaria**: 300-280237 ,se encuentra catalogado en la **Zona 4B Miembro Órganos Afectado por Procesos Erosivos**

ZONA	CARACTERIZACIÓN GEOTÉCNICAS	PROBLEMAS GEOTÉCNICOS	OBSERVACIONES ESPECIALES
ZONA 4B Miembro Órganos Afectado por Procesos Erosivos	Los suelos subsuperficiales corresponden a gravas areno arcillosas, con gran cantidad de cantos redondeados, correspondientes a la formación Órganos. 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 Órganos	La zona 4B se encuentra amenazada por procesos muy intensos de erosión activa, lo cual no es posible controlar con obras normales de ingeniería.	• 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.

CDMB	CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA – CDMB.	
	ELABORÓ: **Edwin Cárdenas Bueno**	REVISÓ: **Nidia Centeno Medina**

INFORME TÉCNICO DE VISITA
SUBDIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA

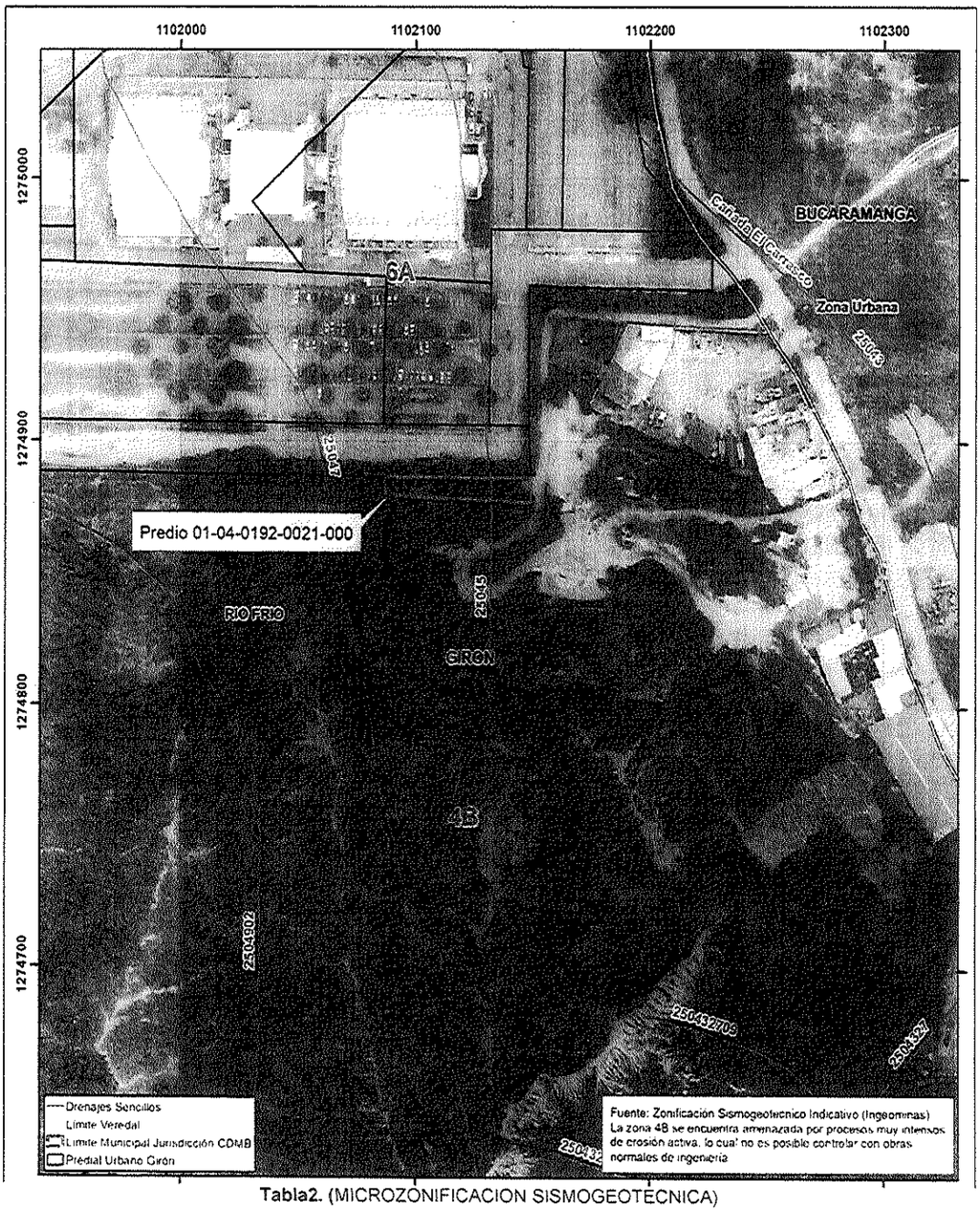


Tabla2. (MICROZONIFICACION SISMOGEOTECNICA)

13. CONCLUSIÓN

Predio de propiedad de la **Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga - CDMB,** denominado **LOTE 7A** ubicado en la parte posterior del Centro de Ferias (CENFER) del municipio de Girón Identificado con **Numero Predial:** 68-307-00-00-0002-1120-000, y **Matricula Inmobiliaria**: 300-0280821, cuenta con un área de 403.00 mts^2,

El predio, cuenta con una limitación mínima ante el DRMI, la vegetación que se encuentra en el predio no es propia de conservación, no cuenta con corriente hídrica

Dado las consideraciones anteriores, es recomendable para la CDMB, analizar la probabilidad de venta del predio el porvenir incluyendo en un plan oneroso de venta de activos.

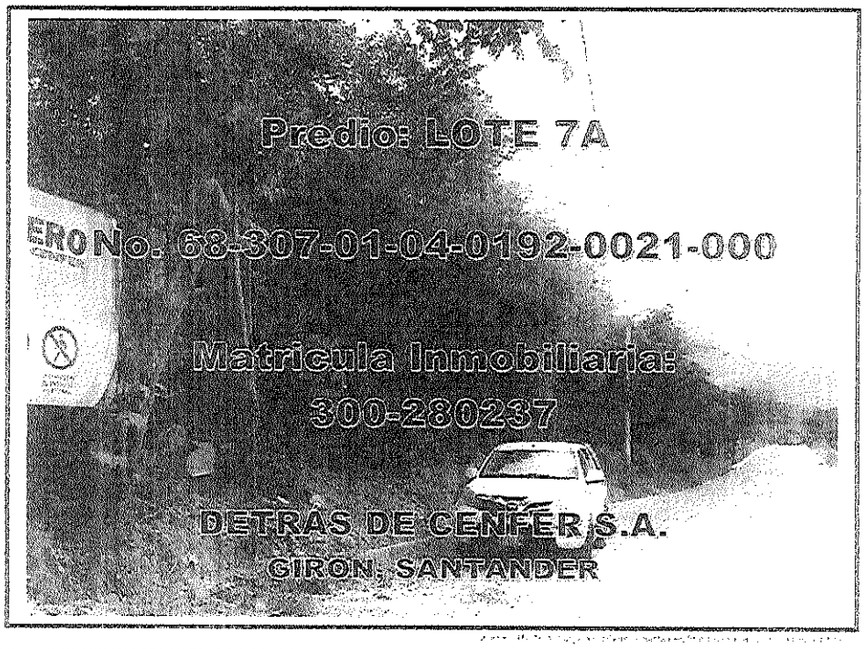
Con base a lo anterior firma;

Edwin Cardenas Bueno

EDWIN CARDENAS BUENO
Ing. Ambiental
Coordinación de Áreas de Manejo Especial
Subdirección Administrativa y Financiera

CORPORACIÓN
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

AVALUO COMERCIAL
CORPORATIVO RURAL
No. 0306 - 2019



SOLICITADO POR:

CDMB
CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA
unidos por el ambiente

SEPTIEMBRE DE 2019

PAGINA WEB: http://www.corlonja.com ó www.lonjasan.com - mail : corlonja@corlonja.com ó corlonja@yahoo.com
CARRERA 19 No. 35 - 92, Centro Empresarial UIS Bucarica Ofic 219- Tel: 6422574 - 6422331. BUCARAMANGA, COLOMBIA

AFILIADO

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
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331
http://www.lonjasan.com

Bucaramanga, Septiembre 05 de 2019.

Señores:
Subdirección de Recursos Físicos, Financieros y Administrativos.
C.D.M.B
E.S.D.

REF. Entrega Avalúo Corporativo Urbano No. 0306-2019, Predio denominado "Lote 7A", Predio 0021, Manzana 0192, sector 04, Girón, S.S, lote de escarpe parte alta paralelo a la vía interna destapada en el sur de Cenfer.

Cordial saludo:

Con la presente hacemos entrega formal del avalúo corporativo indicado en la referencia, ordenado en original y 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 una (1) visita al lugar y dos comités de Avaluadores y profesionales de la construcción con tarjetas profesionales vigentes y en ejercicio de la actividad avaluatoria, constructora e inmobiliaria como control de calidad corporativo

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,

ALONSO FUENTES CRUZ
PRESIDENTE – REPRESENTANTE LEGAL
cc. Archivo.

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BASICA O INFORMACIÓN GENERAL 3
2. INFORMACIÓN CATASTRAL..... 5
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS..... 6
4. TITULACIÓN E INFORMACION JURIDICA..... 6
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR..... 10
6. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA..... 13
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE..... 17
8. METODO DE AVALÚO..... 26
9. ANALISIS DE ANTECEDENTES..... 27
10. CONSIDERACIONES..... 27
11. INVESTIGACIÓN ECONOMICA..... 31
12. RESULTADO DEL AVALÚO..... 37
13. INDEMNIZACIÓN RESOLUCIÓN..... 39
14. ANEXOS..... 44

AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL No. 0306-2019.

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1.	SOLICITANTE:	**Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga "CDMB"**
1.2.	RADICACIÓN:	Avalúo No. 0306-2019.
1.3.	TIPO DE INMUEBLE:	Predio Urbano.
1.4.	TIPO DE AVALÚO:	*Corporativo Comercial Escarpe Oriental de Girón.*
1.5.	DEPARTAMENTO:	Santander.
1.6.	MUNICIPIO:	Girón.
1.7.	MANZANA:	Sector sur Cenfer, parte alta escarpe oriental de Girón.
1.8.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	Lote 7A
1.9.	ÁREA PREDIO:	**0,040300 Has ó 403,00 Mts^2**

Fuente: IGAC, Geoportal, Planos y Ficha predial.

1.10. MARCO JURÍDICO:

Avalúo Comercial ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008. Valoración Comercial legal.

1.11. OBJETO DEL AVALUO: La **Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga "CDMB"**, solicitó los servicios valuatorios corporativos, para que inspeccionaran el Inmueble, se realice un estudio pertinente del terreno, sus construcciones si existiesen, ubicación uso y explotación, normas urbanísticas, oferta y demanda del mercado, valoración; cuyos factores arrojan un valor comercial a la fecha de hacer el informe valuatorio.

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER.

1.12. **EFECTOS Ó PROPOSITOS –TIPO DE AVALUO:** De conformidad a la solicitud de La Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga "CDMB", entregamos el presente informe que se refiere al avalúo comercial corporativo, practicado al Predio denominado "Lote 7A", Predio 0021, Manzana 0192, sector 00, Girón, S.S, lote de escarpe parte alta paralelo a la vía interna destapada en el sur de Cenfer.

1.13. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Lote Urbano escarpa colindante a vía sur de Cenfer.

1.14. **USO POR NORMA:**
El predio objeto del presente avalúo (Área definida como Lote 7A), se encuentra ubicado en Áreas Urbanas de uso Dotacional e Industrial, Sin Afectación por DMI y es colindante con áreas restringidas por normas y afectaciones normativas (Área de Protección Absoluta, DMI en su Zona de Recuperación para la Preservación
Fuente: P.O.T. Acuerdo 100 de 2010.

1.15. **FECHA DE LA VISITA:** 09 de Agosto de 2019.

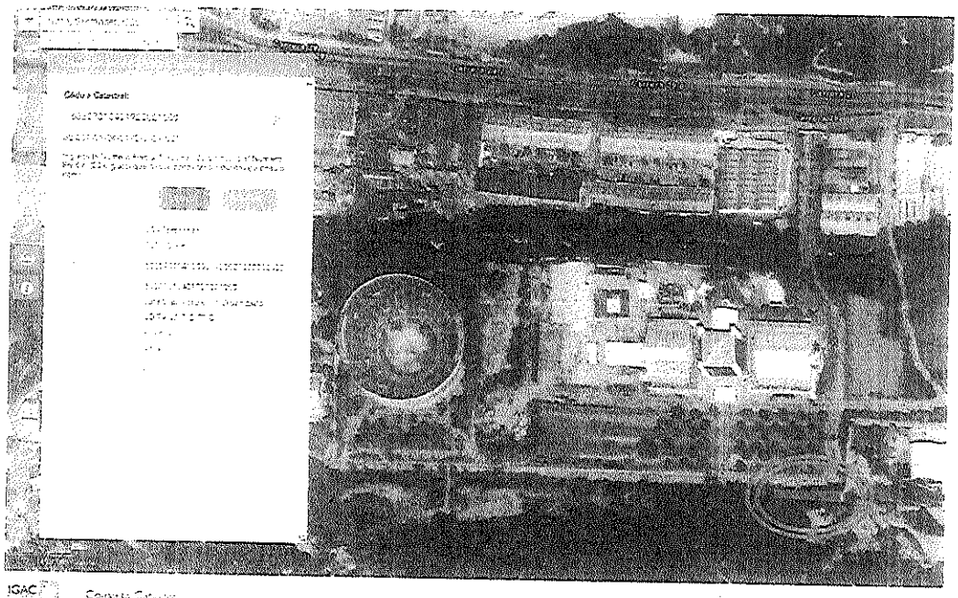
1.16. **FECHA DEL INFORME:** Septiembre 05, Comité interno de avalúos,

1.17. **INTRODUCCIÓN**

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 avaluadora y siguiendo todos los procedimientos especiales dentro del reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles y avalado por miembros del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia, en cumplimiento a los requisitos legales, para efectos de las valoraciones ordenadas en la Ley 223 y Decreto 2150 de 1.995, y demás efectos legales.

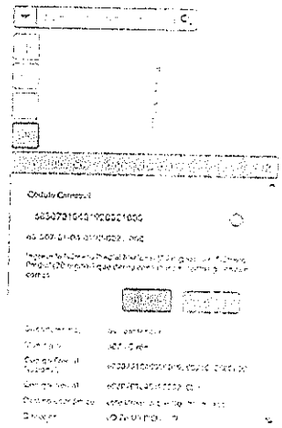
2. **Información Catastral:**

Número Predial:	**68-307-01-04-0192-0021-000**
Dirección del Predio:	**LOTE 7ª**
Matricula Inmobiliaria:	**300-280237**



IGAC Consulta Catastral

Fuente: Geoportal



Fuente: Geoportal

IGAC Consulta Catastral

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Los documentos soporte necesarios para la elaboración del avalúo, entregado por la CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA "CDMB" son:

- Copia Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 300-280237 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga de 18/12/2018.
- Copia Escritura Pública 1734 del 28 de Diciembre de 2001, Otorgada en la Notaria Única de Girón

Documentos conseguidos por los peritos:
- Copia Planos de Zonas físicas y Geoeconómicas en la Territorial IGAC.
- Copia Listado de zonas físicas y Geoeconómicas en la Territorial IGAC.
- Información Catastral de la Oficina de Sistemas en la Territorial IGAC.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIO:

- Persona Natural/ Jurídica:	CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA "CDMB"
- Identificación:	Nit. 890.201.573-0
- Título de Adquisición.	Escritura Pública 1734 del 28 de Diciembre de 2001, Otorgada en la Notaria Única de Girón.
- Capacidad para contratar:	Plena

4.3 MATRICULA INMOBILIARIA: 300-280237 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Bucaramanga.

4.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS:

Predio objeto de estudio, con Folio de Matrícula inmobiliaria N° 300-280237

De conformidad con el principio del tracto sucesivo del inmueble registrado y del estudio de títulos se procede a hacer la siguiente descripción:

2001, CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE BUCARAMANGA, CENFER S.A. – Generan división material del predio identificado con la matricula inmobiliaria 300-202470 de donde nace el predio en mención, acto jurídico elevado a registro en uso de la Escritura Pública 1447 del 31 de Octubre de 2001, Otorgada en la Notaria Única de Girón.

2001, CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE BUCARAMANGA, CENFER S.A. La CORPORACION AUTONOMA PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA – CDMB -, adquirió el derecho real de dominio del predio, junto con otros inmuebles, por DACION EN PAGO, acto jurídico elevado a registro en uso de la Escritura Pública 1734 del 28 de Diciembre de 2001, Otorgada en la Notaria Única de Girón.

GRÁVAMENES, LIMITACIONES MEDIDAS CAUTELARES:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria que obra en el expediente, sobre el inmueble objeto de estudio se encuentra a la fecha del certificado de libertad y tradición no recae ningún gravamen, ni limitación sobre el inmueble objeto de estudio.

ANALISIS JURÍDICO

Con relación a la titularidad del predio:

Estudiados los documentos relacionados, se puede establecer que el predio del cual se segrega la zona de terreno objeto de adquisición, proviene de justo título, tanto la información contenida en el folio de matrícula inmobiliaria como la que se desprende de las escrituras estudiadas, señalan que el actual titular del derecho de dominio sobre el inmueble es La CORPORACION AUTONOMA PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA – CDMB –quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, dada la adquisición del predio por uno de los medios reconocidos por ley: DACION EN PAGO.

Con relación a la capacidad y libertad de enajenación:

La CORPORACION AUTONOMA PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA – CDMB –como propietaria del predio puede transferir su derecho de dominio sobre la zona requerida.

CONCEPTO JURÍDICO

De acuerdo con los datos consignados en el certificado de tradición y libertad, y de los documentos que hacen parte integral de este estudio, se permite aseverar, La CORPORACION AUTONOMA PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA – CDMB – es propietaria del inmueble objeto de adquisición, que se está frente a un inmueble con una tradición sana, que no existen antecedentes de la denominada falsa tradición, que es consistente en todos sus títulos y que no presenta ningún tipo de vicios que vislumbren nulidades previstas en el Estatuto de Notariado y registro.

De acuerdo a los datos consignados en el certificado de tradición y libertad y de los documentos que hacen parte integral de este estudio, se permite aseverar, que se está frente a un inmueble con una tradición sana, no existen antecedentes de la denominada falsa tradición, es consistente

en todos sus títulos y no presenta ningún tipo de vicios que vislumbren nulidades previstas en el Estatuto de Notaria.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico por parte de esta Corporación.

5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El sector principal de entorno del predio es urbano de uso Dotacional e Industrial: Se encuentra delimitado así:

Norte:	Sector Urbano de Cenfer SA.
Oriente:	Con la zona mixta limite urbana rural del Carrasco, Emab SA ESP y Bucaramanga.
Sur:	Con la PTAR de Río Frío y la vereda Llanadas.
Occidente:	Con el casco urbano de Girón.

5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector se encuentra localizado en la parte Nor-Oriental del Municipio de Girón, zona urbana, ubicado en la culata sur- oriental de Cenfer SA con Actividad de Industrial y Dotacional, Sin Afectación por DMI adyacente a zona rural en la modalidad de protección con ZRP del DMI.

El sector está ubicado en la zona Nor-Oriental de Girón en la parte alta, conectado por su malla vial al casco urbano de Girón y el Centro de eventos Cenfer SA y la Plaza de Toros La Milagrosa, y a las demás zonas industriales como es las Vegas de Villamizar a pocos metros del predio objeto de avalúo.

Cuenta con acceso permanente a los demás sectores del Área Metropolitana de Bucaramanga por medio de su malla vial para el uso de los habitantes, etc.

El sector rural se encuentra compuesto por grandes predios de protección, y preservación urbana en su mayoría y algunos pocos predios productivos. -

5.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de pequeños propietarios o minifundistas que mantienen un nivel de ingresos bajo a medio, de igual manera se observa la tenencia y propiedad a través de sociedades comerciales y propietarios particulares en uso comercial e industrial principalmente.





5.4. **VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR Y TRANSPORTE:**
Autopista Vía nacional Bucaramanga – Girón que conduce a Barrancabermeja, vía pavimentada en pavimento flexible, con perfil vial tipo V-1 de perfil vial doble calzada, separador y alumbrado público, en buen estado de conservación, vía interna de acceso a Cenfer en pavimento flexible de doble sentido perfil vial V-7, vía destapada interna sector sur que conecta a Mercagan, Cenfer SA y la Plaza de Toros de la Milagrosa, en tierra compactada sin mayores adecuaciones.

5.5. **INFRAESTRUCTURA URBANA:**
En la región en la parte urbana de Girón frente a los predios, se encuentran actividades dotacionales, industriales, comerciales, con infraestructura y equipamiento definido, de vías definidas andenes sardineles, alumbrado público y algún entorno de fincas en medianas y grandes extensiones de lotes de protección y preservación en su mayoría rural, muy poco agrícola y pecuaria en el interior de los diferentes lotes con observación de baja a muy baja explotación. Se observa en el sector cercano explotación minera y de canteras.

5.6. **SERVICIOS COMUNALES:**
En el aspecto educativo, se encuentran escuelas y colegios cercanos de Girón y Bucaramanga, así como plena cercanía al casco urbano de Girón, de pleno desarrollo industrial, con Institucionalidad educativa en educación básica, media y superior a nivel técnico, tecnológico y profesional.

Existe un Hospital grado III, denominado Hospital de Girón y el ES Universitario de Santander en Bucaramanga, como clínicas e instituciones de salud privadas.

Pleno uso de telefonía, transporte y frecuencia permanente por medio de buses de Transportes de varias empresas de buses y taxis.

Los servicios financieros se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Bucaramanga y de Girón.

El sector en general cuenta con buena infraestructura y equipamiento básico, antenas repetidoras, antenas Rak de comunicaciones de varias empresas, parques industriales, buenas vías de acceso y penetración, servicios públicos básicos y complementarios, y algunos Puntos comerciales sobre la vía nacional, zona de bodegas comerciales e industriales, restaurantes, Parque Industrial de Bucaramanga y demás.

5.7. **SERVICIOS PÚBLICOS:**
Las redes de servicio público con que cuenta el sector entre las que se observan son las siguientes: Redes de energía de la ESSA S.A. ESP, acueducto del amb SA ESP telefonía de buena calidad e Internet de banda ancha.

El servicio de transporte es amplio y de frecuencias permanentes, se presta por medio de buses de varias empresas, así como servicio permanente de taxis.

5.8. **TOPOGRAFÍA:** Según el estudio de zonas físicas el relieve del predio objeto de avalúo, tiene topografía empinada a muy escarpada. (mayor al 12-25%).

5.9. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** Teniendo en cuenta la cartografía del esquema de ordenamiento territorial del Municipio de Girón (plano climático). El sector presenta las siguientes características climáticas. Esta zona presenta piso térmico cálido (modalidades cálido seco y cálido húmedo).

- **Altura:** 650 – 1.000 m.s.n.m
- **Temperatura:** 20 – 30 °c
- **Precipitación** 500 - 1.000 m.m.
- **Piso Térmico:** Cálido Seco
- **Factores Climáticos Limitantes:** Deficientes precipitaciones durante parte del año.
- **Distribución de Lluvias:** Bimodal Abril a junio y septiembre a noviembre
- **Número de Cosechas:** Dos / año.
- **Vegetación Natural:** Pastos y Rastrojos Vegetación Natural.
- **Zonas L.R Holdridge:** Bosque Seco Premontano (bs-PM)

FUENTE: P.O.T., COMPONENTE RURAL, GIRÓN ACUERDO 100 DE 2010.

5.10. **CONDICIONES AGROLOGICAS:**

Teniendo en cuenta la clasificación agrologica y aptitud del suelo y manejo de suelos *contenidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Girón*, el sector tiene la siguiente clasificación:

CLASE IV
Suelos con pendientes similares a las de la Clase III. Erosión con grados más altos que los de la clase anterior así: ligera hasta el 40%; moderada hasta el 20% y severa hasta el 10% del área; profundidad efectiva muy superficial a muy profunda; pedregosidad similar a la de la Clase III, salinidad hasta un 40% del área para suelos salinos sódicos; drenaje natural desde excesivo hasta pobremente drenados; encharcamientos ocasionales en dos ciclos por años, hasta por 60 días acumulados; inundabilidad también hasta por 60 días acumulados y en dos ciclos anuales; retención de agua excesivamente alta. muy alta, mediana, baja y muy baja; permeabilidad muy lenta, moderadamente lenta, moderada, moderadamente rápida, rápida y muy rápida. Nivel de fertilidad muy bajo a alto. Por la limitación o limitaciones tan severas que pueden ocurrir, la elección de cultivos transitorios y perennes es muy restringida.
Requiere prácticas de manejo y conservación más rigurosa y algo difíciles de aplicar.
Fuente: EOT, Girón Acuerdo 100 de 2010.

5.11. **SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:**
En cuanto al orden público, todos somos conscientes que la afectación es en todos los órdenes urbanos y de mayor afectación la zona rural, pero se observa que en el sector la vida es normal, aunque se han presentado algunos problemas de orden público en situación aislada.

5.12. **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**
Normal en el sector, se observa falta de planes parciales aprobados de desarrollo para incorporación de nuevas áreas para mejor desarrollo. Se observa posible mejoramiento comercial a corto y mediano plazo, y a la cercanía del casco urbano de Bucaramanga o Girón. En las zonas de protección la valorización es estática a nula debido a la no posibilidad de desarrollo por efecto normativo de la prohibición taxativa y expresa del POT de Girón y del DMI de la CDMB.

6 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El predio objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado en modalidad de protección Absoluta en el POT de Girón y dentro del DMI en Zona de Recuperación para la Preservación.

El sector está ubicado en la zona Nor-Oriental de Girón en cercanía a límites con Bucaramanga a pocos metros, conectado por su malla vial al casco urbano de Bucaramanga y Girón y a las demás zonas residenciales diversas de la comuna 01 norte de la ciudad, junto con su equipamiento, etc.

DETALLE PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Sección 4: Áreas de Actividad.

Artículo 314. **Definición.**
Las áreas de actividad son las divisiones superficiarias que denotan un uso del suelo urbano principal determinado con la asignación de los usos principales y compatibles correspondientes y ligados a las áreas homogéneas.

Artículo 319. **Áreas de Actividad Especializada – AAE.**
Son áreas que desarrollan usos de equipamiento comunitario y espacio público y actividades especializadas de industria y servicios municipales. Se distinguen cinco (5) tipos de zonas en estas áreas de actividad:

a. **Zonas de Actividad Industrial - ZAI:** Son zonas previstas para la localización de actividades de transformación y procesos industrializados intensivos.

b. **Zonas de Actividad de Servicios Institucionales – ZAS:** Se localizan en estas zonas los servicios de abastecimiento, transporte, servicios públicos e institucionales. Las zonas de actividad de servicios se dividen en tres tipos así:

1. Zonas de Actividad de Servicios Institucionales Tipo 1. ZAS – T1: Son aquellas áreas donde la actividad institucional está enfocada a los servicios de equipamiento básico a escala local.
2. Zonas de Actividad de Servicios Institucionales Tipo 2. ZAS – T2: Son aquellas áreas donde la actividad institucional está compuesta por servicios de equipamiento básico y colectivo que deben contemplar mecanismos para la mitigación de impactos tanto ambientales como urbanísticos y pueden ser de escala metropolitana y regional.

c. **Zonas de Actividad Recreativa. ZAR.** Se localizan en estas zonas las áreas consolidadas como recreativas, tanto de tipo activo como pasivo, tales como: canchas, polideportivos, clubes y parques recreativos, etc.
d. **Zonas Verdes Públicas - ZVP.** Son las zonas verdes establecidas como parques, en las que no se permiten las actividades de recreación activa (canchas, polideportivos, y/o similares), conformada por los parques metropolitanos localizados en el DMI, parques municipales de carácter ambiental y las zonas de actividad forestal.
e. **Zonas de Manejo del Espacio Público** – ZME. Son zonas de la ciudad que actúan como complemento a la ronda hídrica de manejo donde se estructurarán los paseos peatonales y ciclopeatonales del espacio público de Girón. Las zonas desarrolladas ubicadas con un uso ZME, no podrán contemplar incremento en los índices de ocupación y construcción.

Artículo 320. **Usos en las Áreas de Actividad Especializada – AAE.**
Adóptense los siguientes usos para los cinco (5) tipos de zonas establecidos para las áreas de actividad especializada.

a. **Zonas de Actividad Industrial – ZAI.**

USO PRINCIPAL	*USOS COMPATIBLES*
Pequeña, Mediana y Gran Industria Institucional, grupo 3	*Comercio, grupo 1, 2, 3 y 4 Recreativo, grupo 1, 2 y 3.*

b. **Zonas de Actividad de Servicios Institucionales – ZAS.**

1. Zonas de Actividad de Servicios Institucionales Tipo 1. ZAS – T1.

USO PRINCIPAL	*USOS COMPATIBLES*
Institucional, grupo 1	*Residencial* *Comercio, grupo 1 y 2* *Recreativo, grupo 1 y 2* *Pequeña Industria*

2. *Zonas de Actividad de Servicios Institucionales Tipo 2. ZAS – T2.*

USO PRINCIPAL	*USOS COMPATIBLES*
Institucional. grupo 1, 2 y 3	*Residencial* *Comercio, grupo 1, 2, 3 y 4* *Recreativo, grupo 1, 2 y 3* *Pequeña y Mediana Industria*

Parágrafo 1. En caso de presentarse colindancia entre las áreas, zonas o sectores donde se permitanlos usos residencial e institucional educativo con aquellas áreas, zonas o sectores donde se prevea la ubicación de los usos de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, la Oficina Asesora de Planeación deberán prever las situaciones en las que priman los usos residencial e institucional educativo sobre los usos incompatibles enunciados en el presente artículo, o viceversa.

c. **Zonas de Actividad Recreativa. ZAR.**

USO PRINCIPAL	*USOS COMPATIBLES*
Recreativo, grupo 1, 2 y 3	*Comercio de apoyo*

Parágrafo 1. Para la definición de los usos compatibles determinados como comercio de apoyo, referidos a las actividades afines propias del uso recreativo, la Oficina Asesora de Planeación deberá certificar y adoptar dichos usos para cada programa de diseño del proyecto especifico que se presente en el desarrollo de las ZAR. Dicho Comercio de apoyo, estará limitado al establecimiento de servicios complementarios tales como pequeñas tiendas, kioscos, unidades sanitarias, entre otros, como apoyo a la actividad recreativa.

d. **Zonas Verdes Públicas. ZVP.**

USO PRINCIPAL	*USOS COMPATIBLES*
Restauración ecológica y protección de los recursos naturales	*Recreación Pasiva Comercio de apoyo*

Comercio de apoyo, estará limitado al establecimiento de servicios complementarios tales como pequeñas tiendas, kioscos, unidades sanitarias, entre otros, como apoyo a la actividad recreativa.

e. **Zonas de Manejo del Espacio Público. ZME.**

USO PRINCIPAL	*USOS COMPATIBLES*
Paseos peatonales y Ciclopeatonales.	*Comercio de apoyo*

Parágrafo 1. Para la definición de los usos compatibles determinados como comercio de apoyo, referidos a las actividades afines propias del uso recreativo, la Oficina Asesora de Planeación deberá certificar y adoptar dichos usos para cada programa de diseño del proyecto especifico que se presente en el desarrollo de las ZME. Dicho

Parágrafo 1. Para la definición de los usos compatibles determinados como comercio de apoyo, referidos a las actividades afines propias del uso recreativo, la Oficina Asesora de Planeación deberá certificar y adoptar dichos usos para cada programa de diseño del proyecto especifico que se presente en el desarrollo de las ZAR. Dicho Comercio de apoyo, estará limitado al establecimiento de servicios complementarios tales como pequeñas tiendas, kioscos, unidades sanitarias, entre otros, como apoyo a la actividad recreativa.

c.Zonas Verdes Públicas. ZVP.

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES
Restauración ecológica y protección de los recursos naturales	Recreación Pasiva Comercio de apoyo

Artículo 471. Usos en las Áreas de Actividad Ambiental – AAA.

Adóptense los siguientes usos para los dos (2) tipos de zonas de actividad ambiental:

c. Zonas de rondas de ríos y quebradas. AAA – ZRQ.

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES
Restauración ecológica y protección de los recursos naturales.	Forestal protector Recreación Ambiental. Investigación controlada.

d. Zonas de alta pendiente y afectaciones ambientales. AAA – ZAP.

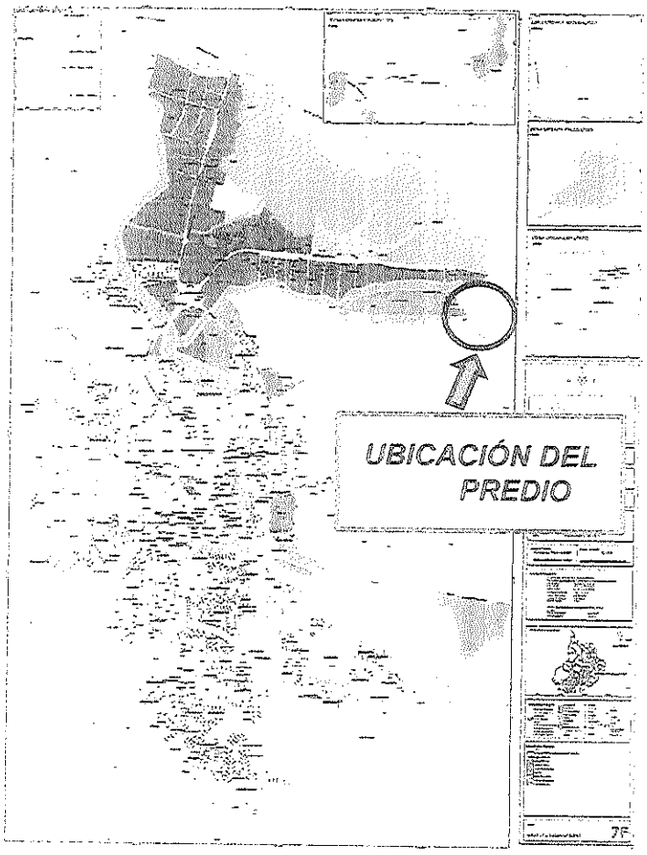
5. Zonas de laderas y escarpes.

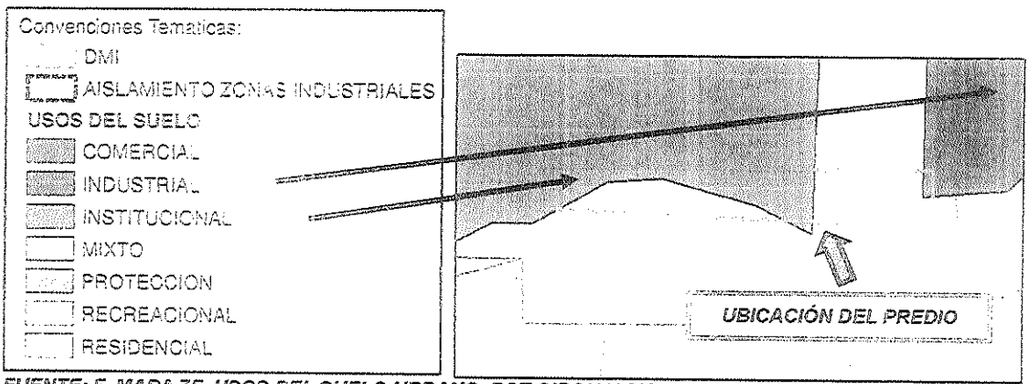
USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES
Restauración ecológica con fines de manejo integral y protección.	Forestal protector Recreación Ambiental.

6. Zonas de aislamiento de pie y borde de talud.

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES
Restauración ecológica y protección de los recursos naturales	Forestal protector Recreación Ambiental.

MAPA DE USOS DEL SUELO URBANO





FUENTE: F_MAPA 7F_USOS DEL SUELO URBANO, POT GIRON Y SIG LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

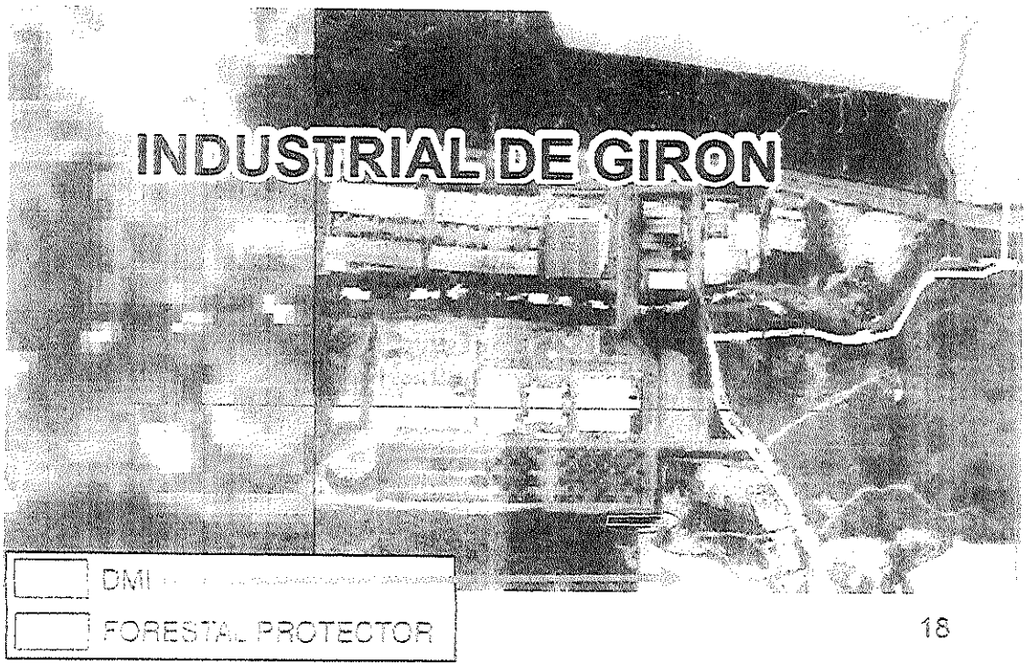
El predio objeto del presente avalúo No se encuentra dentro del DMI así:

ACUERDO DE CONSEJO DIRECTIVO No. 1194

(17 de diciembre de 2010)

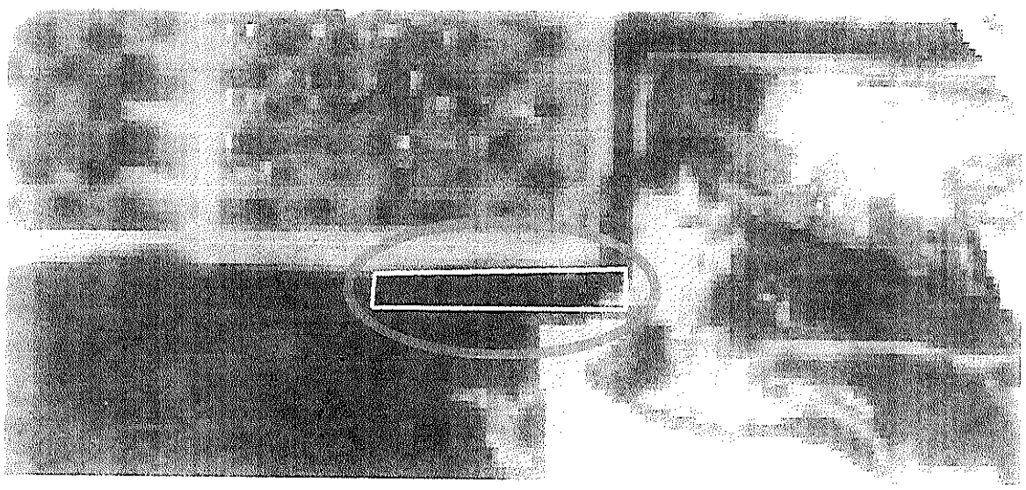
Por el cual se actualiza el "DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO - DMI", localizado dentro de la comprensión municipal de Bucaramanga, Girón y Floridablanca del Departamento de Santander.

ZONAS DE ORDENAMIENTO









7 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

UBICACIÓN: El predio se encuentra ubicado en el sector de escarpe Nor-Oriental de Girón en la parte alta que colinda con la parte occidental de Bucaramanga, en la Manzana Río Frío en la parte alta frente a la vía destapada en el costado sur que comunica a Mercagan SA, la Plaza de Toros la Milagrosa y Cenfer SA, frente a Cenfer SA., Aproximadamente a 350 Mts2 de la Vía Bucaramanga – Girón

El predio objeto de avalúo, es un área o lote denominado Lote 7A con pendiente ondulada, empinada y con alguna cobertura vegetal de rastrojo alto.

7.1.1. **ÁREAS:** El Área objeto de avalúo es de 0,040300 Has ó 403,00 Mts^2, previa observación de los documentos suministrados y el Geoportal IGAC

7.1.2. **LINDEROS:**

Los linderos generales son los contenidos en la Escritura Pública 1734 del 28 de Diciembre de 2001, otorgada en la Notaria Única de Girón.

7.1.3. **TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** Topografía ondulada del área a avaluar con pendientes entre e (7-12-25%) *según lo estipula las zonas físicas del Igac y a su vez con lo* constatado en la inspección óptica técnica del avaluador.





7.1.4. **FORMA GEOMÉTRICA:** Lote de terreno de forma geométrica irregular similar a un rectángulo.

7.1.9 **ELEMENTOS PERMANENTES:**

En el área requerida se tienen como elementos permanentes rastrojos bajos y medios con matorrales y algunos arbustos dispersos en el área afectada.

7.1.10 **IRRIGACIÓN:** Al momento de la visita no se observó ningún tipo de distrito de riego.

7.1.11 **OTROS:**
Al momento de la Visita No se Observaron Servidumbre Activas de tránsito, o de algún tipo, sin inscripción en registro

7.1.12 **UNIDADES FISIOGRÁFICAS:**
El predio que es objeto del presente avalúo, en su área de afectación objeto del presente avalúo, presenta una unidad fisiográfica según lo observado en campo al momento de la visita de inspección.
Unidades fisiográficas:

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	USO NORMA
UF 1: CLASE IV AREA: 403,00 Mts^2	INCLINADO ONDULADO (7 -12-25%)	LOTE ESCARPA	URBANO DOTACIONAL INDUSTRIAL

Fuente: Observación del avaluador con base en las zonas homogéneas Igac y a la Clasificación de tierras adoptado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "Igac", a la vez tomado del sistema del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos de América y la Norma del EOT aprobado de Girón.

7.1.13 **VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:**
El predio objeto de avalúo, tiene frente vial, y acceso directo a la vía mencionada en la Culata sur de Cerfer S.A. y Mercagan.

7.1.14 **FRENTE EN VIAS:** Si. Sobre el carrateable destapado interverdal del tabacal

7.1.15 **VÍAS INTERNAS:** No..

7.1.16 **SERVICIOS PUBLICOS:**
El sector, aledaño al lote, donde existen algunas construcciones de tipo Dotacional e Industrial, que cuentan con servicios básicos y complementarios; en la visita de inspección física NO se observaron instalados servicios en el lote objeto de avalúo como luz eléctrica de la ESSA SA ESP, acueducto del amb SA ESP, alcantarillado de Empas SA ESP ó adicionales.





7.1.17 **SERVICIO DE TRANSPORTE**
El transporte es bueno, cuenta con la total prestación del servicio de transporte urbano de las empresas de buses de Bucaramanga y de su Área Metropolitana, así como del servicio de Taxis. Se presenta también el transporte informal denominado Piratas.

7.2 **AREAS CONSTRUIDAS:**
No posee.
Fuente: Planos y Ficha Predial.

7.2.1 **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**
El Área objeto del avalúo no posee construcciones principales Ni anexas.

7.2.2 **DISTRIBUCIÓN INTERNA:** No aplica.

7.2.3 **INSTALACIONES ESPECIALES:**
El Área objeto del avalúo no posee construcciones especiales del propietario.

7.2.4 **ANEXOS:**
El presente predio No cuenta con las construcciones Anexas en el área

DESCRIPCION ANEXOS:
No aplica.

7.3 **VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN**

Para efectos de establecer el valor de la construcción, se realiza con base en todos los métodos exigidos y practicados en el mercado para costos de reposición, sobre investigaciones de precios de 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; teniendo en cuenta siempre coeficientes de obsolescencia física y funcional de cada tipo de inmueble, y la posibilidad en cada caso de su responsabilidad, ubicación, usos y presentación.

No Aplica

7.4 **VALOR LOCACIONAL.**

Se ha efectuado un sondeo sobre la zona en que ejerce su influencia económica sobre el predio materia de este avalúo. Observando que el área de ubicación se encuentra en la zona Dotacional, Industrial, aledaña a zona rural de producción y protección, lo que le genera la influencia del desarrollo de esta zona, las áreas de uso del inmueble su producción y la de los inmuebles aledaños.

7.5 CULTIVOS O ESPECIES:

El predio global posee cobertura vegetal Natural de la región. El área no está desarrollada, ni se afecta ningún cultivo, se encuentra en rastrojos medios pastos mixtos que se toman intrínsecos en la tierra objeto de valoración.

Se toma intrínseco en el valor de la tierra por No tener especies de gran tamaño Ni importancia comercial, y ser una cobertura de restrojo medio y bajo por generación natural.

8. METODOS VALUATORIOS

Se ha analizado el sector, su entorno y el predio objeto de avalúo y se han determinado utilizar los métodos siguientes para la determinación del univalor respectivo:

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó la metodología, establecida por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el Igac:

Para el terreno:

Artículo 1°.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Para las construcciones:

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

NO APLICA.

9. ANALISIS DE ANTECEDENTES

No se encontraron antecedentes en el sector por parte de esta Corporación ni por el Igac, para este predio en esta área de afectación.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- Para determinar el justiprecio del inmueble se tomó en cuenta el método comparativo o investigación de mercado. En la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con características similares a las del que se avalúa.

- Se toma en cuenta que el predio posee 0,040300 Ha ó 403,00 Mts^2 Según documentos, del Predio No. 0021 de la manzana 0192, Municipio GIRÓN.

- Es de suma importancia resaltar que el predio en el Plan de Ordenamiento Territorial se encuentra Ubicado en Área Urbana, en desarrollo de Actividades Dotacionales e Industriales Sin afectación por DMI.

- La infraestructura vial del Municipio de GIRÓN, la disponibilidad de conexión a los servicios públicos del sector, prestado por empresas como ESSA, el suministro de Agua potable por amb, alcantarillado Empas, y aseo Emab.

- La extensión y configuración del predio (0021), con su topografía quebrada escarpada 7-12-25% Ondulada

- Los usos del suelo predominantes en la zona Urbana con Actividad Dotacional e Industrial (adyacente a rural Suelo de producción, y Suelos de Protección y de importancia Ambiental).

- Para asignar un valor consecuente y acorde a la situación actual del mercado inmobiliario se revisó el comportamiento de las zonas adyacentes.

- Las vía de acceso Bucaramanga – Girón desde el retorno frente a Cenfer carril Sur-Norte y desde la entrada a cenfer los 350,00 mts aprox. al predio.

- El servicio de trasporte de frecuencia amplia y permanente por medio de buses que conducen de Lebrija, Girón y Bucaramanga.

- Los usos del suelo predominantes en la zona, su desarrollo.

- En cuanto a La metodología técnica para avalúos, se menciona que para poder valorar se estableció un sondeo o consultas entre varias transacciones similares efectuadas en ofertas reales, en el sector y sectores similares; en general decretando un porcentaje del valor total comercial del predio.

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.
- No se tuvo conocimiento de operaciones recientes en el sector, sobre inmuebles similares, solamente unas ofertas, y muy escazas no confirmadas transacciones comerciales de inmuebles normales y corrientes dentro de estos sectores cércanos al Predio.

10.1. CONSIDERACIONES ESPECIALES

- El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
- El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
- Las descripciones que se encuentran consignadas en el certificado de tradición y libertad, escritura y archivos catastrales se tomaron como punto de referencia.
- El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en la zona o el municipio donde se localiza el predio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- Certificamos este avalúo como un Avalúo Corporativo **No. 0306-2019**. Un avalúo corporativo es aquel que elabora la Lonja Inmobiliaria de Santander, como Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación de un

comité técnico de revisión por parte de una comisión avaluadora y siguiendo todos los procedimientos especiales dentro del reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles y avalado por miembros del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia, en cumplimiento a los requisitos legales, para efectos de las valoraciones ordenadas en la Ley 223 y Decreto 2150 de 1.995, Resolución 620 de 2008, y demás efectos legales.

- En caso de no estar de acuerdo con el presente Informe Avaluatorio, se debe objetar ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" Oficina del Catastro Seccional de Bucaramanga, dentro de los cinco (5) hábiles, al recibo de este en cumplimiento a lo ordenado en el Decreto 1420 de 1.998 surtiendo todos los efectos de Ley.

- 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.

- Certificamos que la Lonja Inmobiliaria de Santander, sus directivos, comité técnico, ni avaluadores, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni existen vínculos de naturaleza alguna con el propietario actual o anterior, por lo cual nuestra manifestación es subjetiva a nuestra manera de ver, analítica y comparativa con el mercado inmobiliario en la fecha del evento o solicitud el avalúo que se muestra en la investigación económica en el sector.

- El presente avalúo tiene control de calidad aprobado por un comité técnico de cinco (5) profesionales avaluadores con R.A.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 avaluadores reconocidos y activos con Registro Abierto de Avaluadores, miembros 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 avaluadores tienen interés alguno en el bien valorado en el Avalúo Corporativo **No. 0306-2019.** De igual manera se aclara que la Lonja Inmobiliaria de Santander no tiene responsabilidad alguna si resultare alguna diferencia que en el avalúo corporativo se haya tomado in situ y documentos legales anexos (escrituras y otros), por cuanto se da certeza a lo observado y levantado in situ en las inspecciones físicas.

- 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 avaluadores que intervinieron, no han sido influidos por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones finales, manifestando que no tienen ningún interés, directo o indirecto con los bienes y áreas avaluadas, ni en el presente ni a futuro.

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

- La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los avaluadores que intervinieron han sido contratados para la realización del informe o estudio técnico, únicamente en su carácter profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades, igualmente los datos e información encuestada que se haya obtenido, los datos de terceras personas o archivos de instituciones privadas o públicas, necesarios para la realización del estudio de valoración, son ciertas hasta donde alcanza la buena fe de los avaluadores.

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

- El presente estudio valuatorio, arroja unos resultados matemáticos que se deben tomar como base para la toma de decisiones, ya que el avalúo es un concepto subjetivo, para que las partes que intervienen, lo analicen, lo consulten, y lo aprueben o lo rechacen, no es de obligatoriedad que se enajene por los valores que aquí se sugieren, puede ser negociado; o sea el comprador tiene la potestad de aceptarlo o rechazarlo de mutuo acuerdo y consentimiento entre las partes, sin que el avaluador o la Lonja inmobiliaria de Santander tengan responsabilidad alguna por la negociación y se declaran libres y exonerados ante el Ente solicitante del informe; solo se aceptarían las objeciones o revisiones conforme a la Resolución No. 0620 del Igac de 2008. De igual manera la Lonja Inmobiliaria de Santander, y los avaluadores no pueden ser requeridos para testimonio ni ser 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 tramites 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 Septiembre 05/2019.

- 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.

- Se informa que la presente consultoría es confidencial para la Lonja Inmobiliaria de Santander, los avaluadores que en ella intervinieron, y para el usuario(s) a quienes está dirigida, y que la Lonja Inmobiliaria de Santander ni los avaluadores 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: En el comité técnico de control de calidad corporativo, han participado ingenieros civiles, arquitectos junto con los avaluadores designados para este avalúo para dar cumplimiento al control de calidad corporativo.

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

La investigación económica y/o recolección de información de ofertas es de vital importancia como soporte base en el proceso valuatorio. A continuación, se muestra el manejo de esta información.

MERCADO BASE O INICIAL DE PREDIOS CON DESARROLLO Y PENDIENTES COMPARABLES AL DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO, SIN SERVICIOS BASICOS, COMO UNICO MERCADO ENCONTRADO:

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS

VALOR MERCADO DE INMUEBLES SECTOR CENFER :

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR COMB + IPC	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE
						AREA EN M2	V/M2		
1	LOTE 2B	68-307-01-04-0192-0012-000	$ 108.165.422	0%	$ 108.165.422	1.325,68	$ 81.592,41	LOTE FUERA DMI	COMB INVENTARIO
2	LOTE 5B	68-307-01-04-0192-0011-000	$ 94.097.260	0%	$ 94.097.260	1.153,26	$ 81.592,41	LOTE FUERA DMI	COMB INVENTARIO
3	LOTE E2	68-307-01-04-0192-0007-000	$ 64.445.763	0%	$ 64.445.763	789,85	$ 81.592,41	LOTE FUERA DMI	COMB INVENTARIO
4	AISLAMIENTO RIO DE ORO	68-307-01-04-0189-0001-000	$ 273.553.164	20%	$ 218.842.532	2.679,50	$ 76.000,18	LOTE FUERA DMI	COMB INVENTARIO

Promedio	$ 80.194,35
Desviación estándar	$ 2.796,11
Coeficiente de variación	3,49%
Máximo	$ 82.990,46
Mínimo	$ 77.398,24

Fuente: Estudio de Mercado, Lonja Inmobiliaria de Santander.

Valor resultante promedio de: **$80.194,35/M2**, Por Efectos Prácticos Se Redondea Y Se Asigna Al Predio El Valor De **$80.000,00** Para El M2 De Tierra.

11.2 VALOR CULTIVOS Y ARBOLES EN PIE

Ver Numeral 7.5

11.3 VALORES ADOPTADOS

Con base en los antecedentes, la investigación indirecta y teniendo en cuenta las características particulares del predio, se adoptaron los siguientes valores:

TERRENO

ÍTEM	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2
TERRENO		
UF1: AREA TERRENO LOTE 7A	403,00	$ 80.000
SUBTOTAL TERRENO	403,00	

12. **RESULTADO DEL AVALÚO CORPORATIVO No. 0000-2019 PREDIO URBANO – "LOTE 7A", 68-307-01-04-0192-0021-000 Matricula 300-0280237**

ÍTEM	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
TERRENO			
UF1: AREA TERRENO LOTE 7A	403,00	$ 80.000	$ 32.240.000,00
SUBTOTAL TERRENO	403,00		$ 32.240.000,00
CONSTRUCCIONES Y ANEXOS	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
SIN CONSTRUCCIONES	0,00	$ 0	$ 0,00
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES Y ANEXOS	0,00		$ 0,00
ESPECIES Y CULTIVOS	ÁREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
SIN CULTIVOS - NO APLICA	0,00	$ 0	$ 0,00
SUBTOTAL ESPECIES Y CULTIVOS		$ 0	$ 0,00
AVALUO TOTAL			$ 32.240.000,00

SEPTIEMBRE 05 DE 2019.

SON: TREINTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MCTE.

Cordialmente,

ERWIN FERNANDO FUENTES G.
PERITO CONTRATISTA
LONJA INMOBILIARIA DE S/DER.
R.A.A AVAL - 91´479.580

Vo. Bo. Comité Técnico,

GERMAN ALONSO FUENTES
DIRECTOR DE AVALUOS
LONJA INMOBILIARIA DE S/DER.
R.A.A AVAL - 91´258.234

ALONSO FUENTES CRUZ
PRESIDENTE
LONJA INMOBILIARIA DE S/DER.
R.A.A AVAL - 5´559.733

CDMB	CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA – CDMB.		
	ELABORÓ: OFICINA DE CONTRATACIÓN	REVISÓ: REPRESENTANTE DIRECCIÓN SIGC	APROBÓ: DIRECTOR(A) GENERAL
CODIGO: A-BS-FO30	VERSIÓN: 1	**ESTUDIO DEL SECTOR MÍNIMA CUANTÍA Y CONTRATACIÓN DIRECTA**	

1. OBJETO

ENAJENAR EL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON NUMERO DE MATRICULA # 300-280237 Y CODIGO CATASTRAL 68307010401920021000 SEÑALADO EN LA RESOLUCION # 1179 DEL 07 DE OCTUBRE DE 2019, DANDO CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN EL PLAN ONEROSO DE ENAJENACIÓN DE BIENES.

2. ASPECTOS GENERALES

2.1. ANÁLISIS DEL MERCADO

La Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga, es un ente público, encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, como autoridad ambiental, en el área de su jurisdicción. Su desempeño, basado en la excelencia y articulado con los diferentes actores sociales, garantiza la calidad de vida y contribuye efectivamente al desarrollo sostenible. En cumplimiento de las funciones asignadas por el orden jurídico vigente, la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga debe promover programas de funcionamiento dirigidos a la remuneración de servicios técnicos; por tal motivo y teniendo en cuenta que el presente estudio del sector se hace con base a lo indicado en el requerimiento técnico No.6814 del 11 de octubre de 2019 y al estudio de mercado realizado por la subdirección administrativa y financiera y al estudio previo realizado en la oficina de contratación.

En Colombia las actividades económicas están divididas en sectores, y cada uno de ellos se refiere a una parte de la actividad económica donde los elementos tienen características comunes, guardan unidad y se diferencian de los demás grupos.

Determinado por la economía clásica, los sectores se agrupan y definen de la siguiente manera:

SECTORES ECONÓMICOS	DEFINICIÓN	ACTIVIDADES DEL SECTOR
SECTOR PRIMARIO O AGROPECUARIO	ES EL SECTOR QUE OBTIENE EL PRODUCTO DE SUS ACTIVIDADES DIRECTAMENTE DE LA NATURALEZA, SIN NINGÚN PROCESO DE TRANSFORMACIÓN. DENTRO DE ESTE SECTOR SE ENCUENTRAN LA AGRICULTURA, LA GANADERÍA, LA SILVICULTURA, LA CAZA Y LA PESCA. NO SE INCLUYEN DENTRO DE ESTE SECTOR A LA MINERÍA Y A LA EXTRACCIÓN DE PETRÓLEO, LAS CUALES SE CONSIDERAN PARTE DEL SECTOR INDUSTRIAL.	AGROPECUARIO, CAZA Y PESCA
SECTOR SECUNDARIO O INDUSTRIAL	COMPRENDE TODAS LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE UN PAÍS RELACIONADAS CON LA TRANSFORMACIÓN INDUSTRIAL DE LOS ALIMENTOS Y OTROS TIPOS DE BIENES O MERCANCÍAS, LOS CUALES SE UTILIZAN COMO BASE PARA LA FABRICACIÓN DE NUEVOS PRODUCTOS. SE DIVIDE EN DOS SUB-SECTORES: INDUSTRIAL EXTRACTIVO E INDUSTRIAL DE TRANSFORMACIÓN: INDUSTRIAL EXTRACTIVO: EXTRACCIÓN MINERA Y DE PETRÓLEO. INDUSTRIAL DE TRANSFORMACIÓN: ENVASADO DE LEGUMBRES Y FRUTAS, EMBOTELLADO DE REFRESCOS, FABRICACIÓN DE ABONOS Y FERTILIZANTES, VEHÍCULOS, CEMENTOS, APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS, ETC. SE DIVIDE EN DOS SUB-SECTORES: INDUSTRIAL EXTRACTIVO E INDUSTRIAL DE TRANSFORMACIÓN: INDUSTRIAL EXTRACTIVO: EXTRACCIÓN MINERA Y DE PETRÓLEO. INDUSTRIAL DE TRANSFORMACIÓN: ENVASADO DE LEGUMBRES Y FRUTAS, EMBOTELLADO DE REFRESCOS, FABRICACIÓN DE ABONOS Y FERTILIZANTES, VEHÍCULOS, CEMENTOS, APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS, ETC.	SECTOR MINERÍA SECTOR CONSTRUCCIÓN SECTOR INDUSTRIA MANUFACTURERA SECTOR ELÉCTRICO, GAS Y VAPOR
SECTOR TERCIARIO O DE SERVICIOS	INCLUYE TODAS AQUELLAS ACTIVIDADES QUE NO PRODUCEN UNA MERCANCÍA EN SÍ, PERO QUE SON NECESARIAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ECONOMÍA. COMO EJEMPLOS DE ELLO TENEMOS EL COMERCIO, LOS RESTAURANTES, LOS HOTELES, EL TRANSPORTE, LOS SERVICIOS FINANCIEROS, LAS COMUNICACIONES, LOS SERVICIOS DE EDUCACIÓN, LOS SERVICIOS PROFESIONALES, EL GOBIERNO, ETC.	SECTOR TRANSPORTE SECTOR COMUNICACIONES SECTOR COMERCIO, RESTAURANTES Y HOTELES

De esta manera, el objeto a contratar "ENAJENAR EL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON NUMERO DE MATRICULA # 300-280237 Y CODIGO CATASTRAL 68307010401920021000 SEÑALADO EN LA RESOLUCION # 1179 DEL 07 DE OCTUBRE DE 2019, DANDO CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN EL PLAN ONEROSO DE ENAJENACIÓN DE BIENES.", se encuentra ubicado en el sector terciario.

2.2. PERPECTIVA TÉCNICA

El proponente deberá acreditar experiencia conforme a la descripción técnica que se especifica en el estudio previo y en los demás documentos que formen parte del proceso de selección, con el fin de ejecutar el objeto materia de este estudio:
"ENAJENAR EL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON NUMERO DE MATRICULA # 300-280237 Y CODIGO CATASTRAL 68307010401920021000 SEÑALADO EN LA RESOLUCION # 1179 DEL 07 DE OCTUBRE DE 2019, DANDO CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN EL PLAN ONEROSO DE ENAJENACIÓN DE BIENES.."

2.3. PERPECTIVA LEGAL

El presente estudio se hace en base a lo indicado en:

- Ley 80 de 1993.
- Decreto 1082 de 2015.

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 047 DE 2014 Y LA LEY 708 DE 2001, LA CDMB COMO ENTIDAD COBIJADA DENTRO DEL CRITERIO FIJADO PARA EL AMBITO DE APLICACIÓN, DEBE ADOPTAR SU PLAN ONEROSO DE ENAJENACIÓN DE BIENES. LOS PLANES DE ENAJENACIÓN

Por tal motivo se dispone a lo indicado en el requerimiento técnico No. 6814 del 11 de octubre de 2019 y al estudio de mercado realizado por la subdirección administrativa y financiera y al estudio previo realizado en la oficina de contratación.

4. ESTUDIO DE LA DEMANDA

4.1. PERPECTIVA ORGANIZACIONAL

Para realizar el análisis de la demanda la entidad tomo como referencia el comportamiento de los procesos contractuales desarrollados con anterioridad para contratar el respectivo servicio y teniendo como referencia los siguientes aspectos:

Proceso 1: CDMB

Información de los Contratos Asociados al Proceso	
Número del Contrato	11204-05
Estado del Contrato	Liquidado
Tipo de Terminación del Contrato	Normal
Objeto del Contrato	ENAJENACION DE BIENES MUEBLES A TITULO ONEROSO, DADOS DE BAJA DE LOS INVENTARIOS DE LA CDMB.
Cuantía Definitiva del Contrato	$6,780,000.00 Peso Colombiano
Nombre o Razón Social del Contratista	JAIME GUERRERO RIOS
Identificación del Contratista	Cédula de Ciudadanía No. 13876578
País y Departamento/Provincia de ubicación del Contratista	**Colombia** : Santander
Nombre del Representante Legal del Contratista	JAIME GUERRERO RIOS
Identificación del Representante Legal	Cédula de Ciudadanía No. 13876578
Sexo representante legar del contratista	
Valor Contrato Interventoría Externa	$.00

Identificación del riesgo	Clase		FUENTE		Etapa		Tipo		Probabilidad		Valoración del riesgo		Asignación		Observación
Errores cometidos en documentos elaborados por el contratista durante la ejecución del contrato.	General	X	Interno	X	Planeación		Económico		Insignificante (1)		Riesgo Extremo (8,9,10)		Contratista	X	
							Sociales o políticos								
					Selección		Operacionales				Riesgo alto (6,7)				
							Financieros	X	Menor (2)	X					
	Especifico		Externo		Contratación		Regulatorios		Moderado (3)		Riesgo Medio (5)				
							De la naturaleza						Entidad		
					Ejecución	X	Ambientales				Riesgo bajo (2,3,4)	X			
							Tecnológicos		Mayor (4)						
									Catastrófico (5)						

Identificación del riesgo	Clase		Fuente		Etapa		Tipo		Probabilidad		Valoración del riesgo		Asignación		Observación	
Cambios en la normatividad técnica durante la ejecución del contrato	General	X	Interno		Planeación		Económico		Insignificante (1)		Riesgo Extremo (8,9,10)		Contratista			
							Sociales o políticos									
					Selección		Operacionales		Menor (2)		Riesgo alto (6,7)					
							Financieros									
	Especifico		Externo	X	Contratación		Regulatorios	X	Moderado (3)	X	Riesgo Medio (5)	X				
							De la naturaleza						Entidad	X		
					Ejecución	X	Ambientales		Mayor (4)		Riesgo bajo (2,3,4)					
							Tecnológicos									
									Catastrófico (5)							

DILIGENCIADO POR EL ASESOR FINANCIERO

	Fecha		
	DD	MM	AA
Edinson Leonardo Mora Cadena		10	2019

APROBADO JEFE DE OFICINA

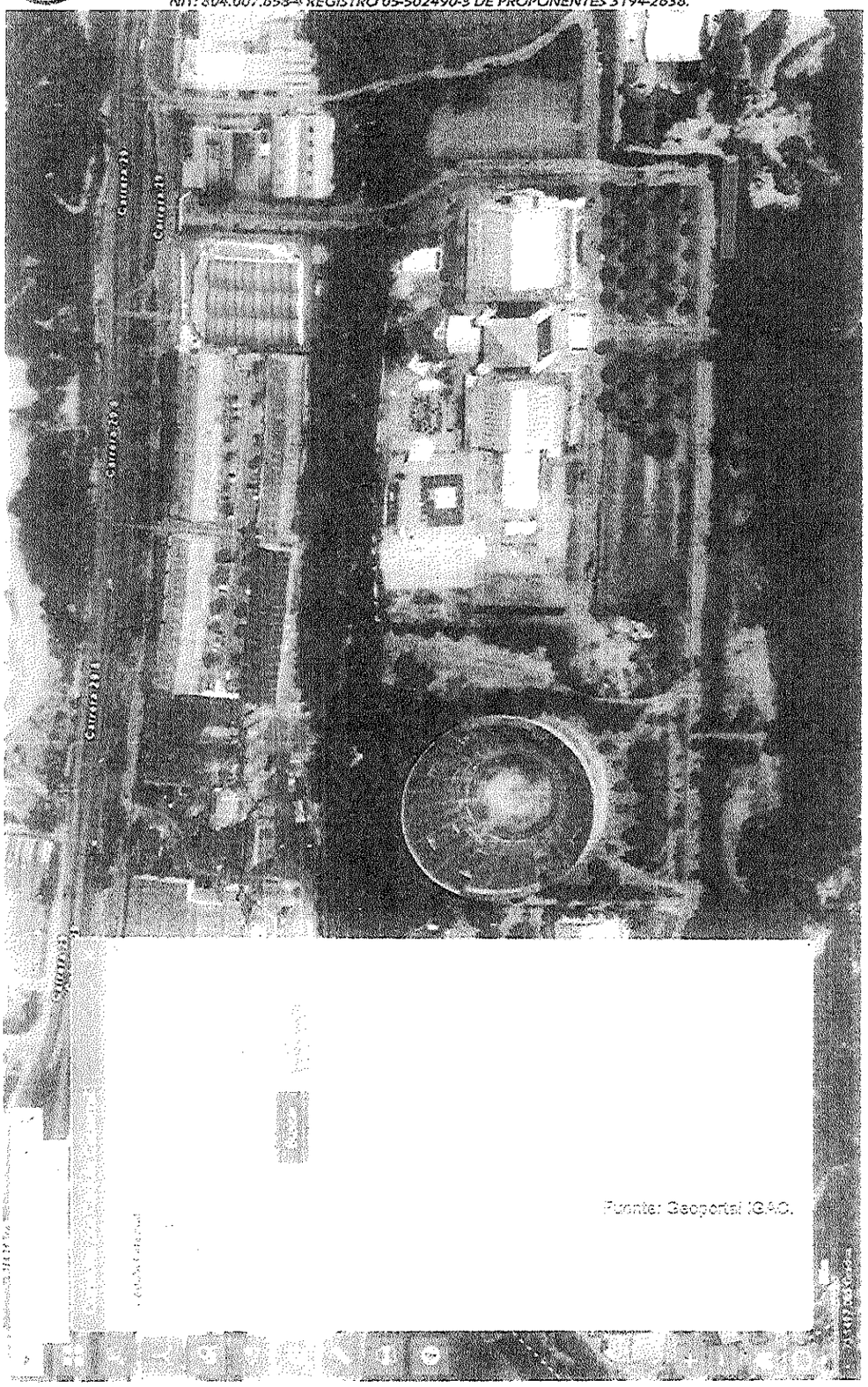
	Fecha		
	DD	MM	AA
Chanel Rocío López Aldana		10	2019

Fecha de Firma del Contrato	17 de noviembre de 2017
Fecha de Inicio de Ejecución del Contrato	21 de noviembre de 2017
Plazo de Ejecución del Contrato	41 Días
Fecha de Terminación del Contrato	11 de diciembre de 2017
Fecha de Liquidación del Contrato	11 de diciembre de 2017

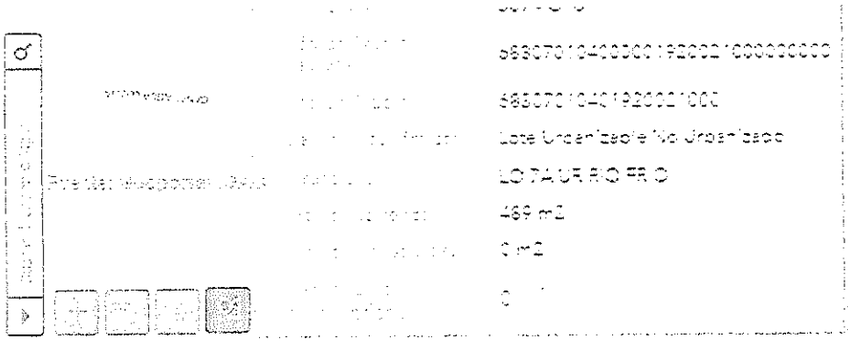
5. ANÁLISIS DE RIESGO

13. ANEXOS

331

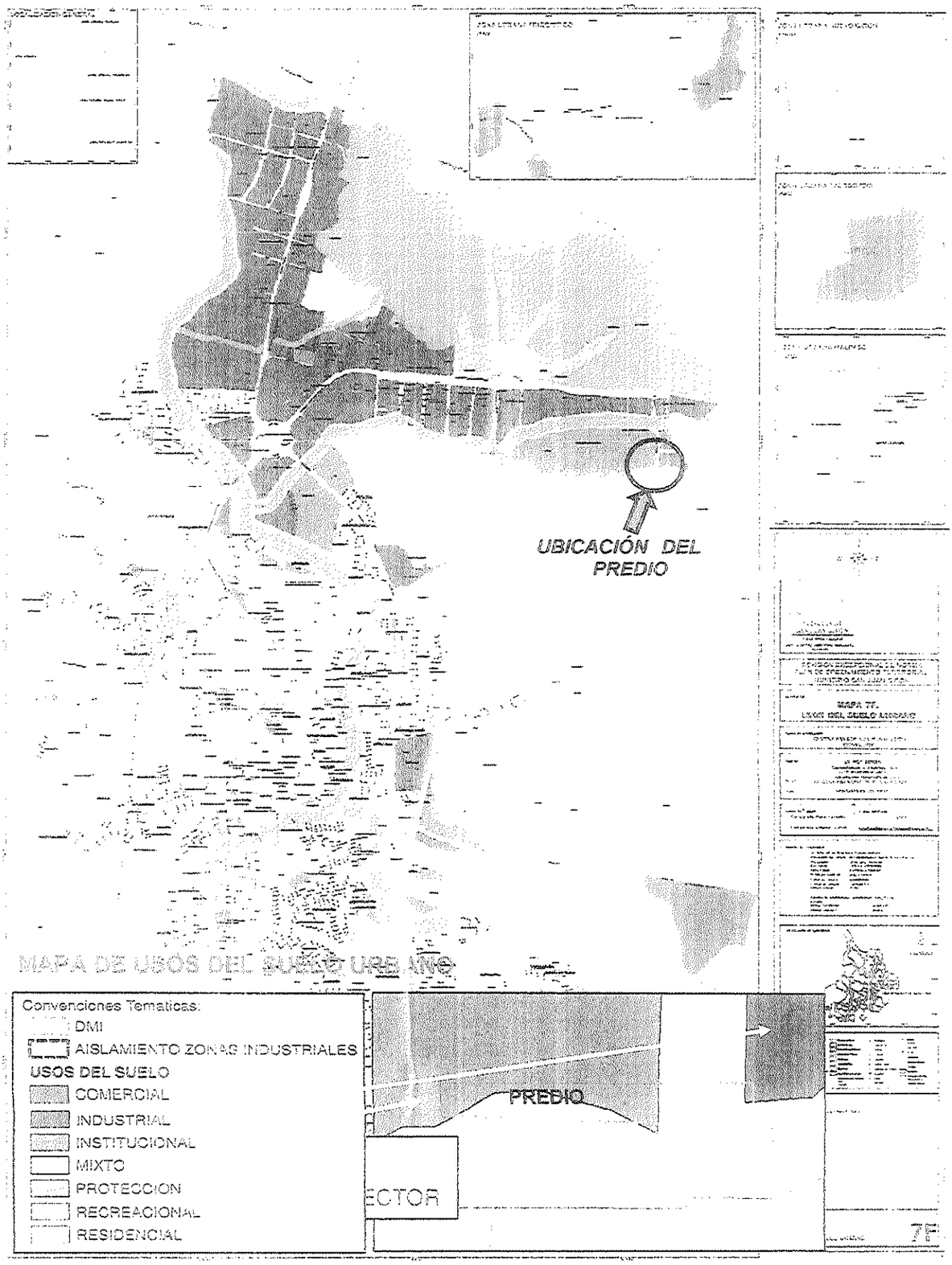


31



32

CORPORACIÓN:
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.653-1 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422575-6422331



CORPORACIÓN:
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.653-1 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

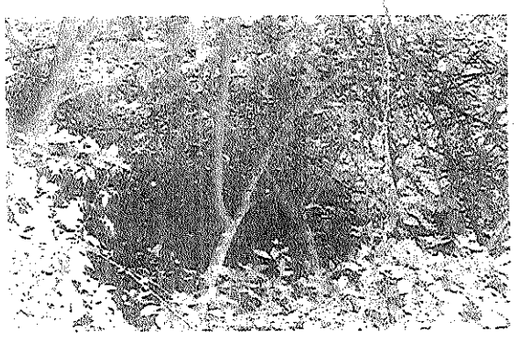
VISTA AREA A VALORAR



VISTA AREA A VALORAR





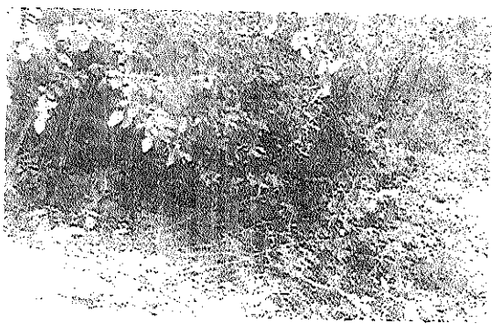


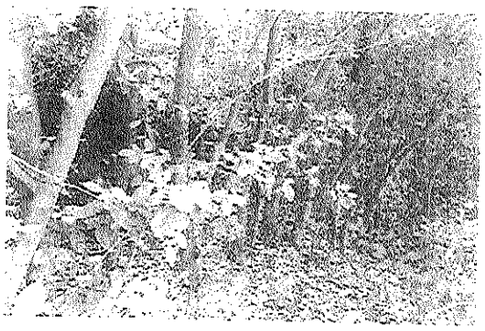


VISTA AREA A VALORAR









DOCUMENTOS ANEXOS

Ventana

Consulta de predios adscritos

Fecha 09/08/2019 Usuario SRFPA03

Matricula Inmobiliaria — Cédula Catastral 01-04-0192-0021-000

Nombre LOTE 7A

Escritura No. 1734 Notaria 01

Fecha escritura 28 12 2001 Municipio notaria 307 Girón

Clase 03 LOTE Tipo Negocio 12 DACION EN PAGO

Contratante CENFER S.A. Valor $1,707,849.52

Municipio predio 307 Girón Vlr. Calculado IPC $3,516,373.72

Sector 13 URBANO OTROS MUNIC Localización VEREDA RIO FRIO

Area 400.00 m2 Destino (uso actual) 09 PROTECCION ESCARPA

Observaciones

Avaluo 330.000 Año Avaluo 2015

Ver Escritura

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 300-280237

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 18 de Diciembre de 2018 a las 10:49:33 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 300 BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: GIRON VEREDA: GIRON
FECHA APERTURA: 5/12/2001 RADICACIÓN: 2001-43443 CON: ESCRITURA DE 3/12/2001
COD CATASTRAL: 000000021097000
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

==========

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 1447 DE FECHA 31-10-2001 EN NOTARIA DE GIRON LOTE 7 A CON AREA DE 403.00 M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACIÓN:
CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE BUCARAMANGA S.A. ADQUIRIO, EL PREDIO OBJETO DE LA DIVISION MATERIAL, POR COMPRA (JUNTO CON OTROS INMUEBLES) A PRADA MANTILLA HERNANDO, SEGUN ESC. 2441 DE 07-04-93 NOT. 3 BGA, REGISTRADA EL 18-05-93, ACLARADA POR ESC. 6631 DE 12-09-94 NOT. 3 BGA, REGISTRADA EL 07-10-94.
VALORIZACION: POR OFICIO 1416 DE 07-11-01 DE AREA METROPOLITANA DE BGA, REGISTRADO EL 23-11-01, SE CANCELO RESOLUCION 001/98.- CON BASE EN LA MATRICULA N. 300-0167.988 PRADA MANTILLA HERNANDO ADQUIRIO POR COMPRA A VILLAMIZAR HERMANOS LIMITADA MEDIANTE ESCRITURA N.1373 DE 23-11-89, DE LA NOTARIA DE GIRON, REGISTRADA EL 23-11-89. VILLAMIZAR HERMANOS S.A. ADQUIRIO EN UN GLOBO MAYOR POR COMPRA A HACIENDA LA VEGA Y EL PORVENIR S.A. MEDIANTE ESCRITURA N.3165 DE 16 DE OCTUBRE DE 1956, DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23 DE NOVIEMBRE DE 1956. MEDIANTE ESCRITURA N.3945 DE 19 DE DICIEMBRE DE 1956, DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29 DE ENERO DE 1957, LA SOCIEDAD VILLAMIZAR HERMANOS S.A. SE TRANSFORMO EN VILLAMIZAR HERMANOS LIMITADA.-

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: SIN INFORMACION
1) LOTE 7A

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integración y otros)
300-202470

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 3/12/2001 Radicación 2001-300-6-43443
DOC: ESCRITURA 1447 DEL: 31/10/2001 NOTARIA DE GIRON VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 160 DIVISION MATERIAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: CENTRO DE FERIAS, EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE BUCARAMANGA CENFER S.A. X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 19/2/2002 Radicación 2002-300-6-6237
DOC: ESCRITURA 1734 DEL: 28/12/2001 NOTARIA DE GIRON VALOR ACTO: $ 101,300,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 104 DACION EN PAGO - JUNTO CON OTROS INMUEBLES (MODO DE ADQUIRIR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE BUCARAMANGA S.A "CENFER S.A" NIT# 8001517204
A: CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

****

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 300-280237

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 18 de Diciembre de 2018 a las 10:49:33 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 última página

==========

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 52777 impreso por: 52777
TURNO: 2018-300-1-276647 FECHA:18/12/2018
NIS: fHy19TZzalAjr9i/aT+FOkWDr25/gk25AtRGFh4D9INhn2j9AQ7GtQ==
Verificar en: http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/
EXPEDIDO EN: BUCARAMANGA

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

AA 5849109

D.D. ESCRITURA NUMERO: MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO (1.734).

DIVISION MATERIAL y DACION EN PAGO

OTORGADA POR: CENTRO DE FERIAS, EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE BUCARAMANGA S.A. "CENFER S.A.". --- A FAVOR DE: CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA. --- VALOR DE LA DACION EN PAGO: ACTO SIN CUANTIA. --- UBICACION: GIRON (SDER). --- MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 300-273255 --- 300-273255, 300-280237, 300-280242, 300-280231, Y 300-280250 . . . . . .

En el Municipio de Girón, Departamento de Santander, República de Colombia, a los veintiocho (28) días del mes de Diciembre - - - - del año dos mil uno (2.001), ante mi MARINA DIAZ DE PRADA, Notaria de este Circulo, compareció LUIS BERNARDO RUEDA FORERO, varón mayor de edad, hábil, identificado con cédula de ciudadanía número 91.244.533 expedida en Bucaramanga (Sder) y manifestó: . . PRIMERO: --- Que obra en nombre y representación de la Sociedad CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE BUCARAMANGA S.A. "CENFER S.A.", con Nit. No. 800-151.720-4, constituida por escritura pública número siete mil seiscientos treinta y nueve (7.639) de fecha diciembre treinta (30) de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaria Tercera del circulo de Bucaramanga, con matricula mercantil No. 05-036423-04, en su condición de suplente del gerente y representante legal, debidamente autorizado por

Dra. MARINA DIAZ DE PRADA
NOTARIO (E) DEL CIRCULO
GIRON

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

los estatutos sociales, representación que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, que entrega a la Notaria para su protocolización y por la Junta Directiva de la Sociedad según consta en Acta número ochenta y uno (81) del diecisiete (17) de julio del año dos mil uno (2.001), que en copia parcial auténtica presenta para su protocolización y para que se inserte en las copias que de esta escritura se expida. . . . . .

SEGUNDO: --- Que la sociedad **CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE BUCARAMANGA S.A. CENFER S.A.** es poseedora y propietaria inscrita del siguiente inmueble situado en el Municipio de Girón: **LOTE 0,** con un área de 58.703.04 m² ubicado en Municipio de Girón y alinderado así: --- POR EL ORIENTE del punto L37 al punto L32 pasando por el punto L46 en 80.50 mts con terrenos que son o fueron de Villamizar Hermanos; --- POR EL SUR: del punto L32 al punto L35 en línea quebrada pasando por el punto L33 y L34 en una extensión de 137 metros 387.50 y 119 mts con propiedades que son o fueron de Villamizar Hermanos; --- POR EL OCCIDENTE: del punto L35 al V3 en 34 mts con terrenos que son o fueron de Villamizar Hermanos; POR EL NORTE: Del punto L37 al punto V3 en línea quebrada pasando por los puntos L38 y L39 en 232.20 mts, con el lote de parqueadero de Cenfer, del punto L39 al V6 en 8 mts con el Lote de parqueadero de Cenfer, del punto V6 al punto V3 con la vía Vegas de Villamizar pasando por el punto V1 y el punto V2 en línea quebrada de 174

mts. 90 mts y 125 mts con la via Vegas de Villamizar. . . . . ,

TERCERO: --- Que por medio de la presente escritura procede a desenglobar el lote descrito en tres lotes que se describen por cabida y linderos asi: . . . . . .

A. LOTE CDMB: --- con un área de 40.189.53 metros cuadrados, alinderado asi: --- POR EL NORTE, del punto L-37 al punto L-35' pasando por los puntos L-38, L-39' y L-40' , en linea quebrada de 127.00 metros y 54.70 metros 182.32 metros con el Lote Parqueadero, en linea ondulada del DMI de 255.40 metros, con el Lote R y en linea ondulada del DMI de 405 metros, con el Lote de Cesión Tipo A: --- POR EL SUR: del punto L-32 al Punto L-35 pasando por los puntos L-33 y L-34 en 137.00 metros, 387.50 metros y 118.00 metros con propiedades que son o fueron de Villamizar Hermanos; --- POR EL ORIENTE: del punto L-32 al punto L-37 pasando por el L-36 o L-46 en 80.50 metros y 6.00 metros con terrenos que son o fueron de Hernando Prada Mantilla y parte del Lote 7; --- POR EL OCCIDENTE: del punto L-35 al punto L35' en 6.00 metros con propiedades que son o fueron de Villamizar Hermanos. . . . . .

B. LOTE DE CESION TIPO A: --- Con un área aproximada de 13.013.15 m2 y alinderado asi: --- POR EL NORTE: del punto V-1' al punto V-3 pasando por los puntos V-1 y V-2, en 78.00 metros, 90.00 metros y 125.00 metros con Via cedida al Municipio de Girón; --- POR EL SUR: del punto L-35' en linea

Dra. A. D. DIAZ DE PRADA
NOTARIO UNICO DEL CIRCULO
GIRON

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

ondulada correspondiente a la cota 740 definida por la CDMB como DMI, al punto L-40' en extensión de 405 metros y recta con Lote CDMB; --- POR EL ORIENTE: del punto L-40' al punto V-1' en 45.00 metros con Lote R; --- POR EL OCCIDENTE: del punto L-35' al punto V-3 en 8.00 metros con propiedades que son o fueron de Villamizar Hermanos. . . . .

C. LOTE R: --- con un área de 5.500.36 metros cuadrados, alinderado así: --- POR EL NORTE: del punto V-1' al punto V-6 en 96.00 metros con Vía Vegas de Villamizar-CPE cedida al Municipio de Girón; --- POR EL SUR: del punto L-39' al punto L-40'en línea ondulada del DMI en 255.40 metros con el Lote CDMB; --- POR EL ORIENTE: en línea quebrada del punto V-6 al punto L-39' pasando por el punto L-39 en 7.50 metros y en 50.30 metros con el Lote Parqueadero; --- POR EL OCCIDENTE: del punto V-1' Al punto L-40' en 45.00 metros con el lote de Cesión Tipo A. . . . . .

CUARTO: --- Que el lote objeto del desenglobe fue adquirido por Cenfer S.A., por compra en mayor extensión a la Sociedad Villamizar Hermanos Ltda. Según consta en la Escritura no. 2.441 del 7 de Abril de 1993, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Bucaramanga, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga el 18 de Mayo de 1993, aclarada por Escritura pública No. 6631 del 12 de Septiembre de 1994 de la misma Notaría, registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga el 07 de Octubre de 1994, lote que a su vez había sido desenglobado por medio de la Escritura No. 777 del 22 de Junio de 2.000. - - - - -

otorgada en la Notaría Unica de Girón y registrada el 5 de Julio de 2.000 en la Oficina de Instrumentos Públicos y privados de Bucaramanga con el número 300-273255 . . . . . .

En este estado, permaneciendo presente LUIS BERNARDO RUEDA FORERO, representante del CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE BUCARAMANGA S.A. CENFER S.A., manifesto: . . . . . .

PRIMERO: --- Que la sociedad CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE BUCARAMANGA S.A. - CENFER S.A., es deudora de la CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA, en virtud del contrato de financiación de obras de saneamiento ambiental que suscribió el día 1 de noviembre de 1.994 con la CDMB, por el cual se obligó asumir la suma de $63'240.482 M/cte. correspondiente al 1,84% del costo total de la obra de instelación de los interceptores maestros del sistema la Quebrada La Iglesia, para integrar un conjunto de colectores que permitan a CENFER S.A. la disponibilidad del servicio de alcantarillado, más el valor correspondiente a la financiación otorgada. . . .

SEGUNDO: --- Que la sociedad CENFER S.A. suscribió con la CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA, y sus demás acreedores internos y externos, un ACUERDO DE REESTRUCTURACION DE PASIVOS EMPRESARIALES, en el marco de la Ley 550 de 1999, el 27 de Julio de 2001, acuerdo que fue protocolizado por medio de

Dra. [illegible]
NOTARIO UNICO DEL CIRCULO
GIRON

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



la Escritura publica número mil veinticinco (1.025), otorgada el primero (1º) de agosto del año dos mil uno (2.001) en la Notaria Única del Circulo de Girón, registrado en la cámara de comercio de Bucaramanga el nueve (9) de Agosto del año dos mil uno (2.001), el cual es de obligatorio cumplimiento y aceptación tanto para CENFER S.A. como para sus acreedores internos y externos. .

TERCERO: --- Que en el ACUERDO DE REESTRUCTURACION se determinó el monto adeudado a la CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA por parte de CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES CENFER S.A., en la suma de CIENTO UN MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS ($101'300.000) Moneda corriente, valor que incluye los intereses moratorios causados hasta el mes de noviembre del año 2.000, conforme lo ordenado en la cláusula cuarta del precitado acuerdo de reestructuración. . . . . .

CUARTO: --- Que igualmente en el ACUERDO DE REESTRUCTURACION se determinó la cancelación de dicha obligación con la dación en pago de unos predios de propiedad de CENFER S.A., ubicados en la escarpa sur y en franja paralela a la Quebrada La Iglesia, previa aprobación por parte del Consejo Directivo de la CDMB según Acta No. 069 del 23 de Julio de 2.001, de la oferta presentada por la Gerencia de Cenfer S.A., mediante escritos de fecha 2 de mayo, 19 de junio y 23 de octubre de 2.001, los cuales se adjuntan para que se protocolicen con el presente instrumento. . . . .

QUINTO: --- Que la sociedad CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE BUCARAMANGA S.A. -

CENFER S.A., y la CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA, conocen la liquidación de la obligación mencionada y la aceptan en forma expresa, renunciando a cualquier reclamación por las mismas. . . . . .

SEXTO: --- Que para pagar la deuda a cargo de la sociedad CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE BUCARAMANGA S.A. - CENFER S.A., y a favor de la CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA, se entregan en dación en pago los siguientes predios:

1) LOTE CDMB: --- situado en el Municipio de Girón, con un área de 40.189.53 m2 y alinderado así: --- POR EL NORTE: del punto L-37 al punto L-35' pasando por los puntos L-38, L-39' y L-40', en línea quebrada de 127.00 metros y 54.70 metros 182.32 metros con el Lote Parqueadero, en línea ondulada del DMI de 255.40 metros, con el Lote R y en línea ondulada del DMI de 405 metros, con el Lote de Cesión Tipo A; --- POR EL SUR: del punto L-32 al Punto L-35 pasando por los puntos L-33 y L-34 en 137.00 metros, 387.50 metros y 118.00 metros con propiedades que son o fueron de Villamizar Hermanos; --- POR EL ORIENTE: del punto L-32 al punto L-37 pasando por el L-36 o L-46 en 80.50 metros y 6.00 metros, con terrenos que son o fueron de Hernando Prada Mantilla y parte del Lote 7; --- POR EL OCCIDENTE: del punto L-35 al punto L-35' en 6.00 metros con propiedades que son o

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

fueron de Villamizar Hermanos. Este lote ha sido identificado en la parte inicial de la presente escritura en virtud del desenglobe del Lote identificado como lote D, que forma parte del número Predial 000000020883000 y número de matrícula inmobiliaria 300-273255 . . . . . .

2) LOTE 7 A, con un área de 403.00 metros cuadrados, alinderado así: --- POR EL NORTE: del punto L-45 A al punto L-37 en 62.00 metros con saído vía Cenfer- CPE; --- POR EL SUR: del punto L-45 al punto L-46 en 62.00 metros con terrenos que son o fueron de Hernando Prada Mantilla; --- POR EL ORIENTE: del punto L-45 al punto L-45A en 6.50 metros con terrenos que son o fueron de Hernando Prada Mantilla; --- POR EL OCCIDENTE: del punto L-37 al punto L-46 en 6.00 metros con el Lote "O", segregado del Lote 2. Este lote forma parte del número Predial 000000020501000 y se distingue con el número de matrícula 300-280237 .

3) LOTE 2 B: --- con un área de 1.325.68 metros cuadrados, alinderado así: --- POR EL NORTE: del punto A - 13 al punto A -9' en 60.00 metros, con terrenos que son o fueron de Villamizar Hermanos; --- POR EL SUR: del punto A-8' la punto A-12' en 82.00 metros con lote CENFER 2; --- POR EL ORIENTE: del punto A-8' al punto A-9', en 23.00 metros, con lote CENFER 2; --- POR EL OCCIDENTE: en línea oblicua del punto A-12' al punto A-13 en 22.00 metros con el LOTE 5. Este lote forma parte del número Predial 000000020483000 y se distingue con el número de matrícula 300-280242. . . . . .

4) LOTE 5 B: --- con un área de 1153, 26 metros cuadrados, alinderado así: --- POR EL NORTE: del

punto A-13 al punto A-19 en 102.00 metros con terrenos que son o fueron de Villamizar Hnos, Quebrada de La Iglesia de por medio; --- POR EL SUR: del punto A-12' la punto A-18', pasando por el A-13' en 64.00 y 21.00 metros, con Lote CENFER 5 y con Lote 5-A; --- POR EL ORIENTE: del punto A-12' al punto A-13 en 22 metros con parte del Lote 2; --- POR EL OCCIDENTE: del punto A-18' al punto A-19 en 9 metros con parte del Lote E antes Lote 3. Este lote forma parte del número Predial 000000020484000 y se distingue con el número de matrícula 300-280231. . . . . .

5) LOTE E 2: --- con un área de 789.83 metros cuadrados, alinderado así: --- POR EL NORTE: del punto A-19 al punto A-22 en 81.00 metros, con terrenos que fueron de Villamizar Hnos, hoy cesión a la CDMB; --- POR EL SUR: del punto A-18' al punto A-22' en 90.00 metros con el Lote E-1; --- POR EL ORIENTE: del punto A-18' al punto A-19, en 9.00 metros con parte del Lote 5 del CENTRO DE FERIAS, zona a ceder a la CDMB; --- POR EL OCCIDENTE: del punto A-22' al punto A-22 en 10.00 metros con parte del Lote E'.. Este lote forma parte del número Predial 000000020485000 y se distingue con el número de matrícula 300-280250.

SEPTIMO: --- Que la dación en pago ha sido aceptada por la CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA, y por la Sociedad CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE BUCARAMANGA S.A.- CENFER S.A.,

Dra. MARINA DIAZ DE PRADA
NOTARIO UNICO DEL CIRCULO
GIRON

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

para cubrir el total de la obligación a cargo de CENFER S.A., teniendo en cuenta el valor de $50.000 M/cte, el metro cuadrado para los Lotes 2B. 5B y E2, y el valor de $900 M/cte el metro cuadrado para los predios Lote C.D.M.B. y Lote 7 A, según avalúo efectuado por la Lonja de propiedad raíz de Santander, de fecha 26 de Enero de 2.001. . . . . .

PARAGRAFO: --- Se aclara que en los Lotes 2B y 5B se incluyó un área adicional de 945.19 M2 y 865.60 M2, respectivamente, correspondiente a la zona de aislamiento de la Quebrada La Iglesia. .

OCTAVO: --- Que la Sociedad CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE BUCARAMANGA S.A. - CENFER S.A., por medio del presente instrumento transfiere a titulo de dación en pago a la CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre los inmuebles descritos en el numeral Séptimo. . . .

NOVENO: --- Que en la dación en pago, se incluyen todos los bienes muebles que por accesión se presumen inmuebles, al igual que todas las mejoras de los mismos, así como en los lotes 2 B y 5 B a titulo gratuito se cede por medio de este instrumento la zona de aislamiento de la Quebrada de La Iglesia, en franja de 15 metros a partir del punto medio de canalización de la misma. Que sobre los predios objeto de dación, el Ing. RAFAEL VILLABONA CASTILLO, Coordinador de adquisición y manejo de predios emitió, concepto favorable con fecha 4 de Septiembre de 2001, el cual se protocoliza con la presente escritura. . . . . .





DECIMO: --- Que el Lote CDMB se he identificado por medio de la presente escritura en virtud de la subdivisión del Lote D y los Lotes 7 A, 2B, 5B y E2 fueron identificados por medio de la Escritura No. 1447 de Octubre 31 de 2001, otorgada en la Notaria Única de Girón, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga a los folios de matriculas Inmobiliarias No. 300-280237, 300-280242, 300-280231 y 300-280250, lotes adquiridos en mayor extensión por el CENTRO DE FERIAS EXPOSCIONES Y CONVENCIONES DE BUCARAMANGA S.A. - CENFER S.A., así: 1) LOTES 2B y 5B, por compra a la Sociedad Fiduciaria Ganadera S.A., mediante la escritura pública número cinco mil ciento ochenta y siete (5.187) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y tres (1.993), otorgada en la Notaria Quinta del Circulo de Bucaramanga, registrada el catorce (14) de enero de mil novecientos noventa y cuatro (1.994), en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, bajo los número de matrícula inmobiliaria 300-0144004 y 300-0144007, Números Prediales 000000020483000 y 000000020484000 2) LOTE 7 A, por compra en mayor extensión a HERNANDO PRADA MANTILLA, según consta en la Escritura No. 2.441 del 7 de Abril de 1.993, otorgada en la Notaria Tercera del Circulo de Bucaramanga, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga el 18 de mayo de 1.993, bajo las matriculas inmobiliarias número

Dra. MARIA DIAZ DE PRADA
NOTARIO UNICO DEL CIRCULO
GIRON

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

300-0202.470, aclarada por Escritura pública No. 6631 del 12 de Septiembre de 1994 de la misma Notaría, registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga el 07 de Octubre de 1994, bajo los mismos números de matrícula Inmobiliaria 300-202470, Número Predial 000000020501000 3) EL LOTE CDMB por compra en mayor extensión a la Sociedad VILLAMIZAR HERMANOS LTDA, según consta en la Escritura no. 2.441 del 7 de Abril de 1993, otorgada en la Notaría Tercera del Circulo de Bucaramanga, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga el 18 de Mayo de 1993, aclarada por Escritura pública No. 6631 del 12 de Septiembre de 1994 de la misma Notaría, registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga el 07 de Octubre de 1994, lote que a su vez había sido desenglobado por medio de la Escritura No. 777 del 22 de Junio de 2.000, otorgada en la Notaría Única de Girón y registrada el 5 de Julio de 2.000 en la Oficina de Instrumentos Públicos del Circulo de Bucaramanga con el No. 300-273255; 4) LOTE E2 fue adquirido en mayor extensión por liquidación de la Fiducia en Garantía efectuada por la Fiduciaria Santander S.A. mediante Escritura Publica No. 1447 del 31 de Octubre de 2001 otorgada en la Notaria Unica de Girón registrada el 3 de Diciembre de 2001 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. . . . . .

DECIMO PRIMERO: --- Que la Sociedad CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE BUCARAMANGA S.A. - CENFER S.A., declara ser propietaria actual

y exclusive de los bienes objeto de la presente dación en pago, que dichos bienes se encuentran libres de hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública o por documento privado, y en general de situaciones que puedan menos cavar el dominio, con excepción de la servidumbre de Acueducto en la zona que se cede a título gratuito como aislamiento de la Quebrada La Iglesia en los lotes 2B y 5B. . . . . .

DECIMO SEGUNDO: --- Que la Sociedad CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE BUCARAMANGA S.A. - CENFER S.A., se obliga a salir al saneamiento por evicción en los casos de ley. . .

DECIMO TERCERO: --- Que no obstante la mención de cabida y linderos de los inmuebles objeto de la dación en pago, esta se hace como cuerpo cierto.

DECIMO CUARTO: --- Que la dación en pago que efectúa la Sociedad CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE BUCARAMANGA S.A. - CENFER S.A., quedará perfeccionada cuando quede debidamente registrada esta escritura, entregándose a la CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA, la primera copia en la cual se reproduzca el sello de registro junto con el folio de matrícula que acredita su inscripción.

DECIMO QUINTO: --- La Sociedad CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE BUCARAMANGA S.A. - CENFER S.A., hace entrega real y material de los inmuebles objeto de dación en pago a la firma de esta escritura, libre de ocupantes a cualquier

Dra. MARIA DIAZ DE PRADA
NOTARIA CUARTA

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

título. . . . . .

DECIMO SEXTO: --- Que la Sociedad CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE BUCARAMANGA S.A.- CENFER S.A., se obliga a entregar los inmuebles objeto del presente instrumento a la CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA, a Paz y Salvo por concepto de impuesto predial y contribución de valorización y libre de gravámenes o embargos que afecten la propiedad o libre comercio de los bienes. . . . .

Presente el doctor **FREDY ANTONIO ANAYA MARTINEZ**, mayor de edad, domiciliado en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadania número 91.227.424 expedida en Bucaramanga, quien en el presente acto notarial actúa como representante legal de la **CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA**, representación que acredita con documento que entrega a la Notaria para que se protocolice con la presente escritura y de ella formen parte, manifestó que en nombre de la CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA, que representa, acepta la presente escritura y la dación en pago en ella contenida y la cesión mencionada en este mismo instrumento. .

(HASTA AQUI EL TEXTO DE LA MINUTA PRESENTADA) . .

AGREGO LOS SIGUIENTES COMPROBANTES LEGALES: . . .

ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRON SECRETARIA DE HACIENDA

Sección Tesoreria **CERTIFICADO CATASTRAL No. 5936.**

-- El suscrito Tesorero Municipal CERTIFICA: Que en el Catastro Urbano del Municipio a 19 de octubre de 2.001 aparece inscrito el siguiente predio, con el avalúo y propietario que se indica

AA 5849116

más adelante. Que el predio se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de: IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIOS. hasta el 31 de diciembre de 2.001. --- Número Catastral: 000000020883000 -- Dirección o Nombre: LOTE C VDA RIO FRIO --- PROPIETARIO: CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y C -- IDENTIFICACION: 0CC192. --- Area del Terreno: 73,935.oo mts2. -- Area construida: 0.oo Mts2 -- Avalúo: $62,850,000.oo -- - Vigencia: 2.001. -- El presente certificado se expide para: Trámites Legales. --- El Tesorero Municipal (Fdo) Ilegible. Sello y estampillas anuladas . . . . . .

No. VAL0006029 - EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA CERTIFICA QUE: CENFER S.A. CENTRO DE FERIAS, Se encuentra a PAZ Y SALVO con el Area Metropolitana de Bucaramanga por concepto de CONTRIBUCION DE VALORIZACION de la obra CALLE 45, Res. 001/98 nro. rec. B01-003-005-61649 Fech. 25/07/2000 -- PREDIO No. 000000020883000 DE GIRON --- DIRECCION: LOTE C VDA RIO FRIO -- VALIDO HASTA: 27 de Enero de 2.001 -- VALIDO PARA: ESCRITURAS --- Expedido en Bucaramanga el dia 28 de Diciembre de 2.001 -- Firma autorizada ilegible

ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRON SECRETARIA DE HACIENDA Sección Tesorería CERTIFICADO CATASTRAL No. 5933. -- El suscrito Tesorero Municipal CERTIFICA: Que en el Catastro Urbano del Municipio a 19 de octubre de 2.001 aparece inscrito el siguiente predio, con el avalúo y propietario que se indica más adelante. Que el predio se encuentra a PAZ Y

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

SALVO por concepto de: IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIOS, hasta el 31 de diciembre de 2.001. --- Número Catastral: 000000020501000 -- Dirección o Nombre: LT 7 VDA RIO FRIO -- PROPIETARIO: CENTRO DE FERIAS-EXPOSICIONES Y C -- IDENTIFICACION: 8CC130. --- Area del Terreno: 5,022.00 mts2. -- Area construida: 0.00 Mts2 -- Avalúo: $4,269,000 --- Vigencia: 2.001. -- El presente certificado se expide para: Trámites Legales. -- El Tesorero Municipal (Fdo) Ilegible. Sello y estampillas anuladas . . . . . .

No. VAL0006025 - EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA CERTIFICA QUE: CENTRO DE FERIAS-EXPOSICIONES, Con C.C. ó Nit 25382, Se encuentra a PAZ Y SALVO con el Area Metropolitana de Bucaramanga por concepto de CONTRIBUCION DE VALORIZACION de la obra CALLE 45, Res. 001/98 -- PREDIO No. 000000020501000 DE GIRON --- DIRECCION: LT 7 VDA RIO FRIO -- VALIDO HASTA: 27 de Enero de 2.001. --- VALIDO PARA: VENTA PARCIAL CON SALDO EN: CALLE 45, Res. 001/98, de $905,691. --- Expedido en Bucaramanga el dia 28 de Diciembre de 2.001 --- Firma autorizada (fdo.) ilegible . . .

ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRON SECRETARIA DE HACIENDA Sección Tesoreria **CERTIFICADO CATASTRAL No. 5927.** -- El suscrito Tesorero Municipal CERTIFICA: Que en el Catastro Urbano del Municipio a 19 de octubre de 2.001 aparece inscrito el siguiente predio, con el avalúo y propietario que se indica más adelante. Que el predio se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de: IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIOS, hasta el 31 de diciembre de 2.001. --- Número Catastral: 000000020483000 --

AA 5849117

- 9 -

Dirección o Nombre: LT 2 VDA RIO FRIO -- PROPIETARIO: FIDUGAN S-A- FIDUCIARIA GANADERA S. -- IDENTIFICACION: OCC122. --- Area del Terreno: 17,332.00 mts2. -- Area construida: 0.oo Mts2 -- Avalúo: $14,733,000 --- Vigencia: 2.001. -- El presente certificado se expide para: Trámites Legales. -- El Tesorero Municipal (Fdo) Ilegible. --- Sello y estampillas anuladas . . . . . .

No. VAL0006030 - EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA CERTIFICA QUE: FIDUGAN S-A- FIDUCIARIA GANADER, Con C.C. ó Nit 25378, Se encuentra a PAZ Y SALVO con el Area Metropolitana de Bucaramanga por concepto de CONTRIBUCION DE VALORIZACION de la obra CALLE 45, Res. 001/98 -- PREDIO No. 000000020483000 DE GIRON --- DIRECCION: LT 2 VDA RIO FRIO -- VALIDO HASTA: 27 de Enero de 2.001. -- - VALIDO PARA: VENTA PARCIAL CON SALDO EN: CALLE 45, Res. 001/98, de $4,165,819. --- Expedido en Bucaramanga el dia 28 de Diciembre de 2.001 --- Firma autorizada (fdo.) ilegible . . . . . .

ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRON SECRETARIA DE HACIENDA Sección Tesoreria CERTIFICADO CATASTRAL No. 5928. -- El suscrito Tesorero Municipal CERTIFICA: Que en el Catastro Urbano del Municipio a 19 de octubre de 2.001 aparece inscrito el siguiente predio, con el avalúo y propietario que se indica más adelante. Que el predio se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de: IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIOS, hasta el 31 de diciembre de 2.001. --- Número Catastral: 000000020484000 --

Dra. MARINA DIAZ DE PRADA
NOTARIO UNICO DEL CIRCULO
GIRON

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Dirección o Nombre: LT 5 VDA RIO FRIO --
PROPIETARIO: FIDUGAN S-A- FIDUCIARIA GANADERA S. -
- IDENTIFICACION: OCC123. --- Area del Terreno:
9.236.00 mts2. -- Area construída: 136.00 Mts2 --
Avalúo: $9,858.000 --- Vigencia: 2.001. -- El
presente certificado se expide para: Trámites
Legales. -- El Tesorero Municipal (Fdo) Ilegible.
Sello y estampillas anuladas . . . . .
No. VAL0006024 - EL AREA METROPOLITANA DE
BUCARAMANGA CERTIFICA QUE: FIDUGAN S-A- FIDUCIARIA
GANADER, Con C.C. ó Nit 25378, Se encuentra a PAZ
Y SALVO con el Area Metropolitana de Bucaramanga
por concepto de CONTRIBUCION DE VALORIZACION de la
obra CALLE 45, Res. 001/98 -- PREDIO No.
00000020484000 DE GIRON --- DIRECCION: LT 5 VDA
RIO FRIO -- VALIDO HASTA: 27 dé Enero de 2.001. --
- VALIDO PARA: VENTA PARCIAL CON SALDO EN: CALLE
45, Res. 001/98, de $2,741,406. --- Expedido en
Bucaramanga el dia 28 de Diciembre de 2.001 ---
Firma autorizada (fdo.) ilegible . . . . .
ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRON SECRETARIA DE HACIENDA
Sección Tesoreria CERTIFICADO CATASTRAL No. 5951.
-- El suscrito Tesorero Municipal CERTIFICA: Que
en el Catastro Urbano del Municipio a 30 de
octubre de 2.001 aparece inscrito el siguiente
predio, con el avalúo y propietario que se indica
más adelante. Que el predio se encuentra a PAZ Y
SALVO por concepto de: IMPUESTO PREDIAL Y
COMPLEMENTARIOS, hasta el 31 de diciembre de
2.001. --- Número Catastral: 00000020485000 --
Dirección o Nombre: LT 3 VDA RIO FRIO --
PROPIETARIO: FIDUGAN S-A- FIDUCIARIA GANADERA S. -
- IDENTIFICACION: OCC124. --- Area del Terreno:

AA 5849118

- 10 -

13,249.00 mts2. -- Area construida: 0.00 Mts2 -- Avalúo: $11,263,000 --- Vigencia: 2.001. -- El presente certificado se expide para: Trámites Legales. -

-- El Tesorero Municipal (Fdo) Ilegible. Sello y estampillas anuladas . . . . . .

No. VAL0006032 - EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA CERTIFICA QUE: FIDUGAN S-A- FIDUCIARIA GANADER, Con C.C. ó Nit 25378, Se encuentra a PAZ Y SALVO con el Area Metropolitana de Bucaramanga por concepto de CONTRIBUCION DE VALORIZACION de la obra CALLE 45, Res. 001/98 -- PREDIO No. 000000020485000 DE GIRON --- DIRECCION: LT 3 VDA RIO FRIO -- VALIDO HASTA: 27 de Enero de 2.001. -- - VALIDO PARA: VENTA PARCIAL CON SALDO EN: CALLE 45, Res. 001/98, de $3,539,834. --- Expedido en Bucaramanga el dia 28 de Diciembre de 2.001 ---

Firma autorizada (fdo.) ilegible . . . . . .

De conformidad con el articulo 231 de la Ley 223 de 1.995, se advierte a los otorgantes que esta escritura deberá registrarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de su otorgamiento, previo el pago del Impuesto de Registro . . . . .

Leido este instrumento a los comparecientes, lo aprobaron y firman ante mi La Notaria que doy fe.

Esta escritura se otorgó en las hojas de papel notarial números AA 5849109, AA 5849110, AA 5849111, AA 5849112, AA 5849113, AA 5849114, AA 5849115, AA 5849116, AA 5849117 Y AA 5849118 -

Resolución No. 5839 de Diciembre 27 de 2.000:

Derechos Notariales: $ 180.000.oo

Dra. REGINA DIAZ DE PRADA
NOTARIO UNICO DEL CIRCULO

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Copias de Escritura:	$	91.700.oo
Hojas de Protocolo:	$	13.100.oo
Autenticaciones:	$	10.270.oo
Certificados:	$	6.550.oo
Fotocopias:	$	1.305.oo
Iva 16%:	$	48.468.oo
Fondo Nacional Notariado:	$2.330.oo	
Fondo Superintendencia Notariado:	$2.330.oo	
TOTAL FACTURA:	$356.053.oo	

--- NO CAUSA RETENCION POR ENAJENAR UNA PERSONA JURIDICA . . . . . .

LUIS BERNARDO RUEDA FORERO



DR. FREDY ANTONIO ANAYA MARTINEZ

LA NOTARIA,

Dra. MARINA DIAZ DE PRADA
NOTARIO UNICO DEL CIRCULO
GIRON

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA UNICA
DEL CIRCULO
GIRON SANTANDER

ES FIEL PRIMERA COPIA TOMADA DEL ORIGINAL, QUE EXPIDO EN GIRON A, 07 DE FEBRERO DE 2.002

COPIA PARA CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA

LA NOTARIA.

MARINA DIAZ DE PRADA
NOTARIA UNICA GIRON

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA UNICA
DEL CIRCULO
GIRON SANTANDER

FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Impreso el 20 de Febrero de 2002 a las 11:12:53 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2002-6237 se calificaron las siguientes matriculas:
300-280231 300-280237 300-280242 300-280250 300-280821 300-280822 300-280823

Nro Matricula: 300-280231

CIRCULO DE REGISTRO: 300 BUCARAMANGA No.Catastro:
MUNICIPIO: GIRON DEPARTAMENTO: SANTANDER TIPO PREDIO: SIN INFORMACION

DIRECCION DEL INMUEBLE
1) LOTE 5B

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 19-02-2002 Radicacion: 2002-6237
Documento: ESCRITURA 1734 del: 28-12-2001 NOTARIA de GIRON VALOR ACTO: $101,300,000.00
ESPECIFICACION: 104 DACION EN PAGO JUNTO CON OTROS INMUEBLES (MODO DE ADQUIRIR)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica el PROPIETARIO)
DE:CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE BUCARAMANGA S.A "CENFER S.A" 8001517204
A:CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA X

Nro Matricula: 300-280237

CIRCULO DE REGISTRO: 300 BUCARAMANGA No.Catastro:
MUNICIPIO: GIRON DEPARTAMENTO: SANTANDER TIPO PREDIO: SIN INFORMACION

DIRECCION DEL INMUEBLE
1) LOTE 7A

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 19-02-2002 Radicacion: 2002-6237
Documento: ESCRITURA 1734 del: 28-12-2001 NOTARIA de GIRON VALOR ACTO: $101,300,000.00
ESPECIFICACION: 104 DACION EN PAGO JUNTO CON OTROS INMUEBLES (MODO DE ADQUIRIR)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica el PROPIETARIO)
DE:CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE BUCARAMANGA S.A "CENFER S.A" 8001517204
A:CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA X

Nro Matricula: 300-280242

CIRCULO DE REGISTRO: 300 BUCARAMANGA No.Catastro:
MUNICIPIO: GIRON DEPARTAMENTO: SANTANDER TIPO PREDIO: SIN INFORMACION

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA



FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Impreso el 20 de Febrero de 2002 a las 11:12:53 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

DIRECCION DEL INMUEBLE
1) LOTE 2B

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 19-02-2002 Radicacion: 2002-6237
Documento: ESCRITURA 1734 del: 28-12-2001 NOTARIA de GIRON VALOR ACTO: $101,300,000.00
ESPECIFICACION: 104 DACION EN PAGO JUNTO CON OTROS INMUEBLES (MODO DE ADQUIRIR)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica el PROPIETARIO)
DE:CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE
BUCARAMANGA S.A "CENFER S.A" 8001517204
A:CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA
DE BUCARAMANGA X

Nro Matricula: 300-280250

CIRCULO DE REGISTRO: 300 BUCARAMANGA No.Catastro:
MUNICIPIO: GIRON DEPARTAMENTO: SANTANDER TIPO PREDIO: SIN INFORMACION

DIRECCION DEL INMUEBLE
1) LOTE E-2

OTACION: Nro 2 Fecha: 19-02-2002 Radicacion: 2002-6237
Documento: ESCRITURA 1734 del: 28-12-2001 NOTARIA de GIRON VALOR ACTO: $101,300,000.00
ESPECIFICACION: 104 DACION EN PAGO JUNTO CON OTROS INMUEBLES (MODO DE ADQUIRIR)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica el PROPIETARIO)
DE:CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE
BUCARAMANGA S.A "CENFER S.A" 8001517204
A:CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA
DE BUCARAMANGA X

Nro Matricula: 300-280821

IRCULO DE REGISTRO: 300 BUCARAMANGA No.Catastro:
MUNICIPIO: GIRON DEPARTAMENTO: SANTANDER TIPO PREDIO: SIN INFORMACION

DIRECCION DEL INMUEBLE
1) LOTE CDMB

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 19-02-2002 Radicacion: 2002-6237
Documento: ESCRITURA 1734 del: 28-12-2001 NOTARIA de GIRON VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 160 DIVISION MATERIAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA



FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Impreso el 20 de Febrero de 2002 a las 11:12:53 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica el PROPIETARIO)
A:CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE
BUCARAMANGA S.A "CENFER S.A" X 8001517204

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 19-02-2002 Radicacion: 2002-6237
Documento: ESCRITURA 1734 del: 28-12-2001 NOTARIA de GIRON VALOR ACTO: $101,300,000.00
ESPECIFICACION: 104 DACION EN PAGO JUNTO CON OTROS INMUEBLES (MODO DE ADQUIRIR)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica el PROPIETARIO)
DE:CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE
BUCARAMANGA S.A "CENFER S.A" 8001517204
A:CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA
DE BUCARAMANGA X

Nro Matricula: 300-280822

CIRCULO DE REGISTRO: 300 BUCARAMANGA No.Catastro:
MUNICIPIO: GIRON DEPARTAMENTO: SANTANDER TIPO PREDIO: SIN INFORMACION

DIRECCION DEL INMUEBLE
1) LOTE TIPO A

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 19-02-2002 Radicacion: 2002-6237
Documento: ESCRITURA 1734 del: 28-12-2001 NOTARIA de GIRON VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 160 DIVISION MATERIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica el PROPIETARIO)
A:CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE
BUCARAMANGA S.A "CENFER S.A" X 8001517204

Nro Matricula: 300-280823

CIRCULO DE REGISTRO: 300 BUCARAMANGA No.Catastro:
MUNICIPIO: GIRON DEPARTAMENTO: SANTANDER TIPO PREDIO: SIN INFORMACION

DIRECCION DEL INMUEBLE
1) LOTE B

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 19-02-2002 Radicacion: 2002-6237
Documento: ESCRITURA 1734 del: 28-12-2001 NOTARIA de GIRON VALOR ACTO: $

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Impreso el 20 de Febrero de 2002 a las 11:12:53 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

ESPECIFICACION: 160 DIVISION MATERIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica el PROPIETARIO)
A:CENTRO DE FERIAS EXPOSICIONES Y CONVENCIONES DE
BUCARAMANGA S.A "CENFER S.A" X 8001517204

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

Funcionario Calificador	Fecha: Dia	Mes	Ano	El registrador Firma
ABOGAD15,24	21 FEB. 2002			

EDGAR VILLAMIZAR BUENO
Registrador Principal

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

R.A.A

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) ALONSO FUENTES CRUZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5559733, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-5559733.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALONSO FUENTES CRUZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Semovientes y Animales

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: KR. 19 # 35-02 OFICINA 213
Teléfono: 3162713483
Correo Electrónico: alonsofuentescruz@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Avaluos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos- Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALONSO FUENTES CRUZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5559733.

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

RAA

PIN DE VALIDACIÓN

b3470ac9

A.N.A.

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) GERMAN ALONSO FUENTES GALVIS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91258234, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91258234.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ALONSO FUENTES GALVIS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: KR. 19# 35-02
Teléfono: 3004253826
Correo Electrónico: inggermanfuentes@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Avaluos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos- Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMAN ALONSO FUENTES GALVIS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91258234.

El(la) señor(a) GERMAN ALONSO FUENTES GALVIS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

RAA

PIN DE VALIDACIÓN

b7810a75

A.N.A.

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) ERWIN FERNANDO FUENTES GALVIS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91479580, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91479580.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERWIN FERNANDO FUENTES GALVIS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: KR. 19 # 35-02 OF - 220
Teléfono: 3163866754
Correo Electrónico: erwinfdofuentesg@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Avaluos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos- Rurales y Especiales - Instituto Teoni-Incas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERWIN FERNANDO FUENTES GALVIS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91479580.

El(la) señor(a) ERWIN FERNANDO FUENTES GALVIS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

a43709d2

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal







CDMB
CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA
unidos por el ambiente

RESOLUCION No. 1179 07 OCT 2019

Por el cual se adopta el Plan de Enajenación Onerosa de Bienes Inmuebles de propiedad de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga, en el bimestre de septiembre y octubre de 2019.

El Director General de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga, en uso de sus atribuciones, en especial lo Dispuesto en el artículo 20 del Decreto 047 de 2014 y,

CONSIDERANDO:

Que el Decreto 047 de 2014, determina que las entidades Industriales y Comerciales del Estado y los órganos autónomos e independientes, deberán adoptar sus planes de enajenación onerosa de conformidad con lo establecido en la Ley 708 de 2001.

Que en cumplimiento de los artículos 20 y 21 del Decreto 047 de 2014, los órganos autónomos del orden nacional deben promover la venta de los inmuebles que no se necesitan para su uso, cualquiera que haya sido el título o modo de adquisición, y deben adoptar su Plan de Enajenación Onerosa.

Que el comité de Predios de la CDMB, en sesión fecha cinco (05) de Septiembre de 2019, recomendó incluir en el Plan de Enajenación Onerosa de la entidad, por el valor del avalúo comercial, los inmuebles que se relacionan a continuación:

N°	MUNICIPIO	DIRECCIÓN	TIPO DE INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	% DE PROPIEDAD	AVALÚO COMERCIAL	FECHA AVALÚO
1.	BUCARAMANGA	Barrio Provenza	Lote de terreno	300-179964	100%	Rad: N°5682018ER2893	21 de febrero de 2018.
2.	GIRÓN	LOTE No. 1 o Lote Saldo Ubicado al Costado Sur del Centro de Ferias (CENFER)	Lote de terreno	300-374035	100%	Rad: N°5682018ER13080	20 de Septiembre de 2018.
3.	GIRÓN	LOTE CDMB ubicado en la parte posterior del Centro de Ferias (CENFER)	Lote de terreno	300-280821	100%	Rad: N°5682018ER3154	26 de Febrero de 2018
4.	GIRÓN	LOTE 7A ubicado en la parte posterior del Centro de Ferias (CENFER)	Lote de terreno	300-280237	100%	Rad: N°0306 – 2019	05 de Septiembre de 2019
5.	BUCARAMANGA	LOTE en la Calle 104 I # 5 par (Sur), zona verde N° 30 ubicado en el Barrio Porvenir	Lote de terreno	300-208537	100%	Rad: N°0307 – 2019	05 de Septiembre de 2019
6.	BUCARAMANGA	Carrera 5 OCC No. 54 – 29, Barrio Balconcito Corona de Escarpe.	Lote de terreno	300 - 00811	100%	Rad: N°0303 – 2019	05 de Septiembre de 2019

1179 07 OCT 2019

Que de acuerdo al informe técnico, estudio de títulos y avalúo comercial, el comité de predios conformado mediante Resolución N° 839 del 18 de Diciembre de 2001 determina los criterios y procedimientos para la fijación del precio mínimo de venta de los inmuebles de propiedad de la CDMB, con base en el avalúo comercial solicitado por la entidad que deban enajenarse por no cumplir con los objetivos misionales de la entidad.

Que luego de revisar los bienes inmuebles de propiedad de la CDMB que deben ser enajenados, se identifico seis (6) predios, que pueden comercializarse en el corto plazo y de acuerdo al análisis pueden ser incluidos en el Plan de Enajenación Oneroso para la vigencia del bimestre de septiembre y octubre de 2019, si el avaluó comercial del predio no está vigente, las partes podrán suscribir la correspondiente transferencia y acordar una cláusula de reajuste del precio, una vez se obtenga el nuevo avalúo.

Que de acuerdo al acta de comité de predios de la CDME de fecha cinco (05) de Septiembre de 2019 de la CDMB el bien a enajenar:

- ✓ No se requieren para el ejercicio de las funciones misionales.
- ✓ No se encuentran en zonas declaradas de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en aquellos que de acuerdo a estudios geotécnicos adopte el Municipio de Bucaramanga.
- ✓ Son aptos para la construcción y no están ubicados en zonas de cantera.
- ✓ No tienen naturaleza de bienes fiscales con vocación para la construcción de viviendas de interés social urbana o rural.
- ✓ No amparan pasivos pensiónales.

Que con lo establecido en esta norma, la CDMB debe adoptar su propio plan de enajenación Oneroso de Bienes Inmuebles que no requiere para el desarrollo de sus funciones.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Adoptar el Plan de Enajenación Oneroso de Bienes Inmuebles de propiedad de la CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA-CDMB, para el bimestre de septiembre y octubre de 2019.

ARTÍCULO SEGUNDO: El Plan de Enajenación Oneroso de Bienes Inmuebles de propiedad de la CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA - CDMB, para el bimestre de septiembre y octubre de 2019 lo conforma los siguientes bienes inmuebles:

INMUEBLE N°1 SECTOR PROVENZA

Tipo de inmueble	Lote de terreno
Dirección:	Calle 105 No 17-par
Municipio:	Bucaramanga
Matricula inmobiliaria:	300-179964
Cedula catastral:	01-04-0424-0088-000
Área del terreno:	124,32 m^2
Porcentaje de propiedad	100%
Valor avalúo comercial otorgado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.	$41.911.860
Uso de suelo:	urbano
Limitaciones de dominio:	Ninguno
Querellas y litigios pendientes	Ninguno
Existencia de contratos que afecten dicho inmueble:	Ninguno
Estado de impuestos, tasas y contribuciones	Paz y salvo

INMUEBLE N°2 SECTOR CENTRO DE FERIAS (CENFER)

Tipo de inmueble	Lote de terreno
Dirección:	Lote No. 1 o Lote Saldo ubicado al costado sur del centro de ferias (CENFER)
Municipio:	Girón
Matricula inmobiliaria:	300-374035
Cedula catastral:	68-307-00-00-0002-0081-000.
Área del terreno:	299,784.00 m^2
Porcentaje de propiedad	100%
Valor avalúo comercial otorgado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.	$426.892.416
Uso de suelo:	urbano
Limitaciones de dominio:	Ninguno
Querellas y litigios pendientes	Ninguno
Existencia de contratos que afecten dicho inmueble:	Ninguno
Estado de impuestos, tasas y contribuciones	Paz y salvo

INMUEBLE N°3 SECTOR CENTRO DE FERIAS (CENFER)

Tipo de inmueble	Lote de terreno
Dirección:	Parte posterior del Centro de Ferias (CENFER)
Municipio:	Girón
Matricula inmobiliaria:	300-0280821
Cedula catastral:	68-307-00-00-0002-1120-000
Área del terreno:	40,189.53 m^2
Porcentaje de propiedad	100%
Valor avalúo comercial otorgado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.	$59.943.280
Uso de suelo:	Urbano
Limitaciones de dominio:	Ninguno
Querellas y litigios pendientes	Ninguno
Existencia de contratos que afecten dicho inmueble:	Ninguno
Estado de impuestos, tasas y contribuciones	Paz y salvo

INMUEBLE N°4 SECTOR CENTRO DE FERIAS (CENFER)

Tipo de inmueble	Lote de terreno
Dirección:	Lote 7ª ubicado al costado posterior del centro de ferias (CENFER)
Municipio:	Girón
Matricula inmobiliaria:	300-280237
Cedula catastral:	68-307-00-04-0192-0021-000
Área del terreno:	403.00 m^2
Porcentaje de propiedad	100%
Valor avalúo comercial otorgado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.	$32.240.000
Uso de suelo:	Urbano
Limitaciones de dominio:	Ninguno
Querellas y litigios pendientes	Ninguno
Existencia de contratos que afecten dicho inmueble:	Ninguno
Estado de impuestos, tasas y contribuciones	Paz y salvo

INMUEBLE N°5 SECTOR PORVENIR

Tipo de inmueble	Lote de terreno
Dirección:	Calle No. 104 I No. 5 par (Sur) zona verde No. 30 ubicado en el barrio Porvenir
Municipio:	Bucaramanga
Matricula inmobiliaria:	300-208537
Cedula catastral:	68-001-01-04-0751-0026-000

- 1179 07 OCT 2019

Area del terreno:	1.543,40 m^2
Porcentaje de propiedad	100%
Valor avalúo comercial otorgado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.	$154.340.000
Uso de suelo:	Urbano
Limitaciones de dominio:	Ninguno
Querellas y litigios pendientes	Ninguno
Existencia de contratos que afecten dicho inmueble:	Ninguno
Estado de impuestos, tasas y contribuciones	Paz y salvo

INMUEBLE N°6 SECTOR BALCONCITO CORONA DE ESCARPE

Tipo de inmueble	Lote de terreno
Dirección:	Carrera 5 OCC No. 54 – 29, Barrio Balconcito Corona de Escarpe.
Municipio:	Bucaramanga
Matricula inmobiliaria:	300-00811
Cedula catastral:	68-001-01-05-0287-0007-000
Area del terreno:	121 m^2
Porcentaje de propiedad	100%
Valor avalúo comercial otorgado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.	$41.019.000
Uso de suelo:	Urbano
Limitaciones de dominio:	Ninguno
Querellas y litigios pendientes	Ninguno
Existencia de contratos que afecten dicho inmueble:	Ninguno
Estado de impuestos, tasas y contribuciones	Paz y salvo

ARTÍCULO TERCERO: Los bienes se enajenaran de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 047 de 2014, decreto 1778 de 2016 y las demás normas que lo adicionen, complementen o modifiquen.

ARTÍCULO CUARTO: La subdirección Administrativa y Financiera de la entidad publicará en la página web de la entidad (www.cdmb.gov.co) dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su expedición del acto administrativo, por término de dos días hábiles. De igual manera, se enviara copia del mismo Colector de Activos Públicos, CISA dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su publicación.

ARTÍCULO QUINTO: Vencido el plazo anterior, las entidades tendrán hasta cinco (5) meses para venderlos a un tercero o para venderlos a CISA, conforme a sus políticas y procedimientos internos.

ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

MARTIN CAMILO CARVAJAL CAMARO
DIRECTOR GENERAL

Proyectó	Camilo Andrés Valbuena Serrano	Profesional Contratista	
Reviso	Ferley Guillermo González Ortiz	Subdirector Administrativo y Financiero	
Reviso	Cesar Alfonso Parra Galvis	Asesor Jurídico Dirección General	
Oficina Responsable	Subdirección Administrativa Y financiera		

CDMB	CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA – C.D.M.B.		
	ELABORÓ: EQUIPO LIDER SIGC	REVISÓ: REPRESENTANTE DIRECCIÓN SIGC	APROBÓ: DIRECTOR(A) GENERAL
CODIGO: A-PI-FO05 / VERSION: 4	ACTA DE REUNIÓN		

TEMA:	COMITÉ PRIMARIO – COORDINACIÓN DE ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL	ACTA No.	FECHA		
			DD	MM	AA
		1	05	09	2019
LUGAR:	SUBDIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	Hora de Inicio	03:00 p.m.		
		Hora Final	06:00 p.m.		

AGENDA		
No.	ORDEN DEL DIA	RESPONSABLE
1	Presentación de Oferta de los Predios Ubicados en: 1. Calle 105 No. 17 – par, Barrio Provenza de la Ciudad de Bucaramanga; Identificado con el Número Predial 01-04-0424-0088-000. 2. Lote No. 1 o Lote Saldo Ubicado al Costado Sur del Centro de Ferias (CENFER) el municipio de Girón; Identificado con el Número Predial 68-307-00-00-0002-0081-000. 3. Lote de terreno, ubicado en la Vereda Río Frio del Municipio de Girón; Identificado con el Número Predial 68-307-00-00-0002-1120-000. 4. LOTE 7A ubicado en la parte posterior del Centro de Ferias (CENFER) del municipio de Girón; Identificado con el Número Predial 68-307-00-04-0192-0021-000. 5. LOTE de terreno, ubicado en la Calle 104 I # 5 par (Sur), zona verde N° 30 ubicado en el Barrio Porvenir del municipio de Bucaramanga; Identificado con el Número Predial 68-001-01-04-0751-0026-000.	Ferley Guillermo González Ortiz

	6. CRA 5 OCC #54-29ubicad en el Barrio Balconcitos del municipio de Bucaramanga. (comuna 7) Con el fin de realizar los análisis de enajenación dentro del plan oneroso.	
2	Proposiciones y Varios.	

No.	DESARROLLO ORDEN DEL DÍA
1	**1. PRESENTACIÓN DEL PREDIO. CALLE 105 No. 17 – par, BARRIO PROVENZA DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA.** La Subdirección Administrativa y Financiera, presenta a consideración del comité la viabilidad de enajenación del predio identificado con número de matrícula inmobiliaria 300 – 179964 y con código catastral 68001-01-04-0424-0088-000 ubicado en el municipio de Bucaramanga, el predio se encuentra localizado frente al colegio INEM, el ingreso se realiza por la calle 105 vía principal, con coordenadas de ubicación del predio son N: 1276828 y E 1101896, el cual según el informe de evaluación técnica del 14 de mayo de 2019 y certificado de uso del suelo se concluye que el inmueble no cumple con los objetivos misionales de la entidad. **1.1 <u>INFORME DE EVALUACIÒN TÉCNICA DEL PREDIO.</u>** ➢ **LOCALIZACIÓN** El predio identificado con número de matricula inmobiliaria 300 – 179964 y código catastral 68001-01-04-0424-0088-000 ubicado en el municipio de Bucaramanga, el predio se encuentra localizado frente al colegio INEM, el ingreso se realiza por la calle 105 vía principal, con coordenadas de ubicación del predio son N: 1276828 y E 1101896. ➢ **PROPIETARIO DEL PREDIO** Predio de propiedad de la **Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga - CDMB,** denominado Sector INEM, ubicado en la en la Calle 105 N° 17 – par del Municipio de Bucaramanga.

➢ **IDENTIFICACION PREDIAL**

Numero Predial: 01-04-0424-0088-000
Matricula Inmobiliaria: 300-0179964

➢ **AREA DEL PREDIO**

Según escritura pública No. 0757 de cinco (05) de marzo de 1991, expedido por la Notaria Séptima (7) del Municipio de Bucaramanga, se pudo establecer que el predio cuenta con un área de: *124.32 mts*^{2}

➢ **DESCRIPCION DEL PREDIO**

El predio cuenta con forma de Polígono irregular.

➢ **COORDENADAS**

N: 7°0´85.00"
O: 73°11´08.00" 900m.s.n.m

➢ **LINDEROS**

NORTE:	Barrio Fontana.
ESTE:	Barrio Provenza.
SUR:	Granjas de Provenza.
OESTE:	Barrio el Roció.

En visita realizada al predio **SECTOR INEM** se puedo establecer que se está desarrollando un proyecto de vivienda denominado PROVENZA CLUB. La construcción de las edificaciones se realiza por la constructora Prabyc ingenieros, sin contar con algún tipo de permiso por parte del propietario del predio – CDMB.

➢ **INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

El predio cuenta con:

Vivienda: Si_____ No ___**X**___
Servicio de energía Si_____ No__**X**___
Gas: Si_____ No__**X**___
Cercas Si____ No__**X**__
Acueducto Si____ No__**X**__
Alcantarillado: Si____ No__**X**__

En visita realizada al predio **SECTOR INEM** se puedo establecer que se está desarrollando un proyecto de vivienda denominado PROVENZA CLUB. La construcción de las edificaciones se realiza por la constructora Prabyc ingenieros, sin contar con algún tipo de permiso por parte del propietario del predio – CDMB.

1.2. ASPECTOS AMBIENTALES:

- Según el Acuerdo 1359 del 2018, **DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO DE BUCARAMANGA – DRMI** según el Numero Predial: 01-04-0424-0088-000 Matricula Inmobiliaria: 300-0179964, NO cuenta con restricción ambiental ante el DRMI.

Tabla1. DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO DE BUCARAMANGA – DRMI

- Según la **TABLA MICROZONIFICACION SISMOGEOTECNICA,** de INGEOMINAS convenio 2.009, se encuentra en la **Zona 3AMiembro Órganos Afectado por Procesos Erosivos.**

ZONA	CARACTERIZACIÓN GEOTÉCNICAS	PROBLEMAS GEOTÉCNICOS	OBSERVACIONESESPECIALES
ZONA 3A Limos Rojos del Abanico Aluvial de Bucaramanga	Los suelos subsuperficiales corresponden a arenas gravo-arcillosas, cementadas por óxidos de hierro sobre mantos gravosos y algo conglomeráticos; estos suelos presentan generalmente cohesiones y capacidades de soporte altos.	Esta zona no presenta limitaciones geotécnicas importantes, sin embargo, debe tenerse en cuenta que en algunos sectores los niveles freáticos se encuentran poco profundos y algunas áreas han sido rellenadas con suelos sueltos y basuras.	• Teniendo en cuenta que esta área está siendo utilizada para la construcción de edificios en altura con sótanos profundos, se recomienda establecer normas y procedimientos constructivos para el manejo de estas excavaciones. • Se recomienda identificar áreas de relleno con suelos sueltos o basuras y regular su utilización para obras de ingeniería.
ZONA 7 Depósitos de Coluvión	Los coluviónestiene una composición específica de matriz y clastos dependiendo del tipo de roca de la cual se originan. Algunos coluviones son clastos-soportados y otros matriz-soportados. La mayoría de los coluviones presentes en el Área Metropolitana de Bucaramanga poseen niveles freáticos poco profundos.	• Deslizamientos de tierra por saturación en épocas de lluvias. • Erosión en cárcavas.	• 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, estará en grave peligro de ser afectada severamente por procesos de inestabilidad del terreno. • Se recomienda realizar programas de establecimiento de cobertura vegetal con raíz profunda.

1.3. RECOMENDACIÓN:

El área del predio INEM con forma de polígono con un área de ***124.32 mts^2,*** no tiene limitación para construcción, pero por la forma del área, no es posible construir una vivienda. Actualmente la red de alcantarillado fue trasladado y/o reubicado, la cual hace que el predio deja de cumplir con el fin para el cual estaba destinado y no cumple con los objetivos misionales de la entidad - CD.

➢ **Avalúo Comercial.**

Respecto al valor del predio, se presenta a este comité el Avalúo Comercial Urbano No. 5682018ER2893 de fecha 21 de febrero de 2018 realizado por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

.

Analizado el avalúo, según ANGELICA FERNANDA GOMEZ NAVARRO, evaluadora del IGAC el valor asignado a este predio se calculo en la suma de CUARTENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS ONCE MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS ($41.911.860), valor que se estima aceptable dentro de los valores del mercado, considerando el comité que es viable continuar con el procedimiento para su enajenación del plan oneroso.

➢ **Estudio Jurídico de Títulos.**

El estudio de títulos, realizado por el profesional jurídico responsable, concluye: "Teniendo en cuenta los aspecto relevantes que se deben tener en cuenta para la celebración del negocio jurídico, como son los sujetos o partes, objeto licito y causa licita, junto con los aspectos propios como tal, es decir la compraventa y sus requisitos, se analizo que tanto los sujetos intervinientes en la posible próxima compraventa, se encuentran facultados constitucionalmente como legalmente para la celebración de contratos, que el inmueble objeto de negocio jurídico se encuentra libre de todo gravamen como limitación al derecho de propiedad, condición resolutoria de dominio vigente, o proceso de cualquier tipo que recaiga sobre el bien inmueble que impida el registro en instrumentos publico a nombre de la CDMB, además el predio no cumple con el objeto misional de la entidad.

Una vez analizada la información de la ventanilla única de registro (VUR) de la superintendencia de Notariado y registro correspondiente folio de matrícula No 300 – 179964 de la oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga el día 03 de Septiembre de 2019 y la escritura publica numero 757 de 1991 de la notaria séptima de Bucaramanga, se evidencia que no existe ninguna clase de embargo, hipoteca o situación jurídica que impida el registro en instrumentos públicos.

1.4. <u>DECISIÓN DEL COMITÉ:</u>

El comité teniendo en cuenta lo anterior y además analizados los estudios presentados en donde se puede observar que este predio no cumple con el objeto misional de la CDMB, que no existe impedimento legal para la celebración del negocio jurídico

y respecto del avaluó comercial, el valor calculado es razonable dentro de las posibilidades de venta.

El comité recomienda continuar con el procedimiento de enajenación teniendo en cuenta como precio del mismo la cuantía de CUARENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS ONCE MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS ($41.911.860).

2. **PRESENTACIÓN DEL PREDIO.** Lote No. 1 o Lote Saldo Ubicado al Costado Sur del Centro de Ferias (CENFER) el municipio de Girón; Identificado con el Número Predial 68-307-00-00-0002-0081-000.

La Subdirección Administrativa y Financiera, presenta a consideración del comité la viabilidad de enajenación del predio identificado con número de matrícula inmobiliaria 300 – 374035 y con código catastral 68-307-00-00-0002-0081-000 ubicado en el municipio de Bucaramanga, el predio se encuentra localizado frente **Costado Sur del Centro de Ferias (CENFER) ubicado en el Municipio de Girón**, con coordenadas de ubicación del predio son N: 1274703 y E 1101846, el cual según el informe de evaluación técnica del 06 de agosto de 2019 y certificado de uso del suelo se concluye que el inmueble no cumple con los objetivos misionales de la entidad.

2.1 INFORME DE EVALUACIÒN TÉCNICA DEL PREDIO:

- **LOCALIZACIÓN**

El predio identificado con número de matrícula inmobiliaria 300 – 374035 y código catastral 68-307-00-00-0002-0081-000 ubicado en el municipio de Girón, el predio se encuentra localizado Lote No. 1 o Lote Saldo Ubicado al Costado Sur del Centro de Ferias (CENFER), con coordenadas de ubicación del predio son N: 1274703 y E 1101846.

- **PROPIETARIO DEL PREDIO**

Predio de propiedad de la **Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga - CDMB,** denominado Vereda Río Frio, ubicado en el Lote No. 1 o Lote Saldo Ubicado al Costado Sur del Centro de Ferias (CENFER) del Municipio de Girón.

➢ **IDENTIFICACION PREDIAL**

Numero Predial: 68-307-00-00-0002-0081-000
Matricula Inmobiliaria: 300 – 374035

➢ **AREA DEL PREDIO**

Según escritura pública No. 849 de treinta (30) de abril de 2009, expedido por la Notaria Novena (9) del municipio de Bucaramanga, se pudo establecer que el predio cuenta con un área de: ***299,784.00 mts2.***

➢ **DESCRIPCION DEL PREDIO**

El predio cuenta con forma irregular.

➢ **COORDENADAS**

N: 1274703
O: 1101846

➢ **LINDEROS**

NORTE: Municipio de Bucaramanga
ORIENTE: Vereda Rio Frio
SUR: Zona Urbana Girón
OESTE: Zona Urbana Girón

- **INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

El predio cuenta con:

Vivienda: Si_____ No ___**X**___
Servicio de energía Si_____ No__**X**___
Gas: Si_____ No__**X**___
Cercas Si__**X**___ No____
Acueducto Si____ No__**X**__
Alcantarillado: Si____ No__**X**__

2.2. ASPECTOS AMBIENTALES

- Según el Acuerdo 1359 del 2018, **DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO DE BUCARAMANGA – DRMI** según el **Numero Predial:** 68-307-00-00-0002-0081-000 y **Matricula Inmobiliaria**: 300-374035, NO cuenta con restricción ambiental ante el DRMI.

Tabla1. DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO DE BUCARAMANGA – DRMI

- Según la **TABLA MICROZONIFICACION SISMOGEOTECNICA,** de INGEOMINAS convenio 2.009, el predio con **Numero Predial:** 68-307-00-00-0002-0081-000 y **Matricula Inmobiliaria**: 300-374035 se encuentra catalogado en la **ZONA 4B Miembro Órganos Afectado por Procesos Erosivos**

ZONA	CARACTERIZACIÓN GEOTÉCNICAS	PROBLEMAS GEOTÉCNICOS	OBSERVACIONESESPECIALES
ZONA 4B Miembro Órganos Afectado por Procesos Erosivos	Los suelos subsuperficiales corresponden a gravas areno arcillosas, con gran cantidad de cantos redondeados, correspondientes a la formación Órganos. 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 Órganos	La zona 4B se encuentra amenazada por procesos muy intensos de erosión activa, lo cual no es posible controlar con obras normales de ingeniería.	• 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.

2.3. RECOMENDACIÓN:

Predio de propiedad de la **Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga - CDMB,** denominado **Costado Sur del Centro de Ferias ubicado en el Municipio de Girón** identificado con **Numero Predial:** 68-307-00-00-0002-0081-000 y **Matricula Inmobiliaria**: 300-374035, con un área de: 299,784.00 mts^2 NO CUMPLE, con el objetivo misional de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga – CDMB.

El predio, no cuenta con limitaciones ante el DRMI, la vegetación que se encuentra en el predio es chaparral, drenajes secos (no cuenta con corriente hídrica)

- **Avalúo Comercial.**

Respecto al valor del predio, se presenta a este comité el Avalúo Comercial Urbano No. 5682018ER13080 de fecha 20 de Septiembre de 2018, realizado por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI.

Analizado el avalúo, según ANGELICA FERNANDA GOMEZ NAVARRO, evaluadora del IGAC el valor asignado a este predio se calculó en la suma de CUATROCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS ($426.892.416), valor que se estima aceptable dentro de los valores del mercado, considerando el comité que es viable continuar con el procedimiento para su enajenación del plan oneroso.

- **Estudio Jurídico de Títulos.**

El estudio de títulos, realizado por el profesional jurídico responsable, concluye: "Teniendo en cuenta los aspecto relevantes que se deben tener en cuenta para la celebración del negocio jurídico, como son los sujetos o partes, objeto licito y causa licita, junto con los aspectos propios como tal, es decir la compraventa y sus requisitos, se analizó que tanto los sujetos intervinientes en la posible próxima compraventa, se encuentran facultados constitucionalmente como legalmente para la celebración de contratos, que el inmueble objeto de negocio jurídico se encuentra libre de todo gravamen como limitación al derecho de propiedad, condición resolutoria de dominio vigente, o proceso de cualquier tipo que recaiga sobre el bien inmueble que impida el registro en instrumentos público a nombre de la CDMB, además el predio no cumple con el objeto misional de la entidad.

Una vez analizada la información de la ventanilla única de registro (VUR) de la superintendencia de Notariado y registro correspondiente folio de matrícula No 300 – 374035 de la oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga el día 03 de Septiembre de 2019 y la escritura pública número 849 de treinta (30) de abril de 2009, expedido por la Notaria Novena (9) del municipio de Bucaramanga, se evidencia que no existe ninguna clase de embargo, hipoteca o situación jurídica que impida el registro en instrumentos públicos.

2.4. DECISIÓN DEL COMITÉ:

El comité teniendo en cuenta lo anterior y además analizados los estudios presentados en donde se puede observar que este predio no cumple con el objeto misional de la CDMB, que no existe impedimento legal para la celebración del negocio jurídico y respecto del avaluó comercial, el valor calculado es razonable dentro de las posibilidades de venta.

El comité recomienda continuar con el procedimiento de enajenación teniendo en cuenta como precio del mismo la cuantía de CUATROCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS ($426.892.416).

3. **PRESENTACIÓN DEL PREDIO.** LOTE CDMB ubicado en la parte posterior del Centro de Ferias (CENFER) del municipio de Girón; Identificado con el Número Predial 68-307-00-00-0002-1120-000.

La Subdirección Administrativa y Financiera, presenta a consideración del comité la viabilidad de enajenación del predio identificado con número de matrícula inmobiliaria 300 – 280821 y con código catastral 68-307-00-00-0002-1120-000, ubicado en el municipio de Bucaramanga, el predio se encuentra localizado en una vía principal que comunica el Municipio de Girón con Bucaramanga. Para el acceso se debe ingresar por un constado de CENFER (vía destapada), con coordenadas de ubicación del predio son N: 7°04´49.57" y E 73°09´18.37", el cual según el informe de evaluación técnica del 06 de agosto de 2019 y certificado de uso del suelo se concluye que el inmueble no cumple con los objetivos misionales de la entidad.

3.1. INFORME DE EVALUACIÒN TÉCNICA DEL PREDIO.

- **LOCALIZACIÓN**

El predio identificado con número de matrícula inmobiliaria 300 – 280821 y código catastral 68-307-00-00-0002-1120-000, ubicado en el municipio de Girón, el predio se encuentra Ubicado en la parte posterior del Centro de Ferias (CENFER) del municipio de Girón, con coordenadas de ubicación del predio son N: 7°04´49.57" y E 73°09´18.37".

- **PROPIETARIO DEL PREDIO**

Predio de propiedad de la **Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga - CDMB,** denominado **LOTE CDMB ubicado en la parte posterior del Centro de Ferias (CENFER) del municipio de Girón**.

- **IDENTIFICACION PREDIAL**

Numero Predial: 68-307-00-00-0002-1120-000
Matricula Inmobiliaria: 300 – 0280821

➢ **AREA DEL PREDIO**

Según escritura pública No. 1734 de veintiocho (28) de diciembre de 2001, expedido por la Notaria Única del municipio de Girón, se pudo establecer que el predio cuenta con un área de: ***40,189.53 mts2.***

➢ **DESCRIPCION DEL PREDIO**

El predio cuenta con forma irregular.

➢ **COORDENADAS**

N: **7°04´49.57"**
O: **73°09´18.37".**

➢ **LINDEROS**

NORTE:	Municipio de Bucaramanga
ORIENTE:	Vereda Rio Frio
SUR:	Zona Urbana Girón
OESTE:	Zona Urbana Girón

➢ **INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

El predio cuenta con:
Vivienda: Si_____ No ___**X**___
Servicio de energía Si_____ No__**X**___
Gas: Si_____ No__**X**___
Cercas Si_____ No__**X**__
Acueducto Si____ No__**X**__
Alcantarillado: Si____ No__**X**__

3.2. ASPECTOS AMBIENTALES:

- Según el Acuerdo 1373 del 2019, **DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO DE BUCARAMANGA – DRMI** según el **Numero Predial:** 68-307-00-00-0002-1120-000 y **Matricula Inmobiliaria**: 300 – 280821, NO cuenta con restricción ambiental ante el DRMI.

Tabla1. DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO DE BUCARAMANGA – DRMI

- Según la **TABLA MICROZONIFICACION SISMOGEOTECNICA**, de INGEOMINAS convenio 2.009, se encuentra el predio con **Número Predial:** 68-307-00-00-0002-1120-000 y Matricula Inmobiliaria: 300 – 280821, se encuentra catalogado en la **Zona 4B Miembro Órganos Afectado por Procesos Erosivos.**

ZONA	CARACTERIZACIÓN GEOTÉCNICAS	PROBLEMAS GEOTÉCNICOS	OBSERVACIONESESPECIALES
ZONA 4B Miembro Órganos Afectado por Procesos Erosivos	Los suelos subsuperficiales corresponden a gravas areno arcillosas, con gran cantidad de cantos redondeados, correspondientes a la formación Órganos. 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 Órganos	La zona 4B se encuentra amenazada por procesos muy intensos de erosión activa, lo cual no es posible controlar con obras normales de ingeniería.	• 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.

3.3. RECOMENDACIÓN:

Predio de propiedad de la **Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga - CDMB,** denominado **LOTE CDMB ubicado en la parte posterior del Centro de Ferias (CENFER) ubicado en el Municipio de Girón** Identificado con **Numero Predial:** 68-307-00-00-0002-1120-000, y **Matricula Inmobiliaria**: 300 – 280821, cuenta con un área de: 40,189.53 mts^2, NO CUMPLE, con el objetivo misional de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga – CDMB.

El predio, no cuenta con limitaciones ante el DRMI, la vegetación que se encuentra en el predio es chaparral, drenajes secos (no cuenta con corriente hídrica).

- **Avalúo Comercial.**

Respecto al valor del predio, se presenta a este comité el Avalúo Comercial Urbano No. 5682018ER3154 de fecha 26 de Febrero de 2018, realizado por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

.

Analizado el avalúo, según ANGELICA FERNANDA GOMEZ NAVARRO, evaluadora del IGAC el valor asignado a este predio se calculó en la suma de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS ($59.943.280), valor que se estima aceptable dentro de los valores del mercado, considerando el comité que es viable continuar con el procedimiento para su enajenación del plan oneroso.

- **Estudio Jurídico de Títulos.**

El estudio de títulos, realizado por el profesional jurídico responsable, concluye: "Teniendo en cuenta los aspecto relevantes que se deben tener en cuenta para la celebración del negocio jurídico, como son los sujetos o partes, objeto licito y causa licita, junto con los aspectos propios como tal, es decir la compraventa y sus requisitos, se analizó que tanto los sujetos intervinientes en la posible próxima compraventa, se encuentran facultados constitucionalmente como legalmente para la celebración de contratos, que el inmueble objeto de negocio jurídico se encuentra libre de todo gravamen como limitación al derecho de propiedad, condición resolutoria de dominio vigente, o proceso de cualquier tipo que recaiga sobre el bien inmueble que impida el registro en instrumentos público a nombre de la CDMB, además el predio no cumple con el objeto misional de la entidad.

Una vez analizada la información de la ventanilla única de registro (VUR) de la superintendencia de Notariado y registro correspondiente folio de matrícula No 300 – 280821 de la oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga el día 03 de Septiembre de 2019 y la escritura pública número 1734 de veintiocho (28) de diciembre de 2001, expedido por la Notaria Única (1) del municipio de Girón, se evidencia que no existe ninguna clase de embargo, hipoteca o situación jurídica que impida el registro en instrumentos públicos.

3.4. DECISIÓN DEL COMITÉ:

El comité teniendo en cuenta lo anterior y además analizados los estudios presentados en donde se puede observar que este predio no cumple con el objeto misional de la CDMB, que no existe impedimento legal para la celebración del negocio jurídico y respecto del avaluó comercial, el valor calculado es razonable dentro de las posibilidades de venta.

El comité recomienda continuar con el procedimiento de enajenación teniendo en cuenta como precio del mismo la cuantía de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS ($59.943.280).

4. **PRESENTACIÓN DEL PREDIO.** LOTE 7A ubicado en la parte posterior del Centro de Ferias (CENFER) del municipio de Girón; Identificado con el Número Predial 68-307-00-04-0192-0021-000.

La Subdirección Administrativa y Financiera, presenta a consideración del comité la viabilidad de enajenación del predio identificado con número de matrícula inmobiliaria 300 – 280237 y con código catastral 68-307-00-04-0192-0021-000, ubicado en el municipio de Bucaramanga, el predio se encuentra localizado en una vía principal que comunica el Municipio de Girón con Bucaramanga. Para el acceso se debe ingresar por un constado de CENFER (vía destapada). Sector sur que conecta a Mercagan, Cenfer y plaza de toros la milagros, con coordenadas de ubicación del predio son N: 7°04´51.16" y E 73°09´12.63", el cual según el informe de evaluación técnica del 11 de Septiembre de 2019 y certificado de uso del suelo se concluye que el inmueble no cumple con los objetivos misionales de la entidad.

4.1. INFORME DE EVALUACIÒN TÉCNICA DEL PREDIO.

➢ LOCALIZACIÓN

El predio identificado con número de matrícula inmobiliaria 300 – 280237 y código catastral 68-307-00-04-0192-0021-000, ubicado en el municipio de Girón, el predio se encuentra Ubicado en la parte posterior del Centro de Ferias (CENFER) del municipio de Girón, con coordenadas de ubicación del predio son N: 7°04´51.16" y E 73°09´12.63".

➢ PROPIETARIO DEL PREDIO

Predio de propiedad de la **Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga - CDMB,** denominado **LOTE 7A** ubicado en la parte posterior del Centro de Ferias (CENFER) del municipio de Girón.

➢ IDENTIFICACION PREDIAL

Numero Predial: 68-307-00-04-0192-0021-000
Matricula Inmobiliaria: 300-280237

➢ AREA DEL PREDIO

Según escritura pública No. 1734 de veintiocho (28) de diciembre de 2001, expedido por la Notaria Única del municipio de Girón, se pudo establecer que el predio cuenta con un área de: **403.00 mts^2.**

➢ DESCRIPCION DEL PREDIO

El predio cuenta con una pendiente ondulada y con una cobertura vegetal de rastrojo alto.

➢ COORDENADAS

N: 7°04´51.16"
O: 73°09´12.63"

➢ **LINDEROS**

NORTE: Sector Urbano de Cenfer S.A
ORIENTE: Zona mixta limite urbana Rural del Carrasco, EMAB y municipio de Bucaramanga
SUR: Vereda Llanadas
OCCIDENTE: Municipio de Girón

➢ **INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

El predio cuenta con:

Vivienda: Si_____ No ___**X**___
Servicio de energía Si_____ No__**X**___
Gas: Si_____ No__**X**___
Cercas Si_____ No__**X**__
Acueducto Si____ No__**X**__
Alcantarillado: Si____ No__**X**__

4.2. <u>ASPECTOS AMBIENTALES:</u>

➢ Según el Acuerdo 1373 del 2019, **DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO DE BUCARAMANGA – DRMI** según el **Numero Predial:** 68-307-00-04-0192-0021-000 y **Matricula Inmobiliaria**: 300-280237, cuenta con una restricción del DRMI en menor porcentaje al área total del predio, la vegetación no es propia de conservación

Tabla1. DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO DE BUCARAMANGA – DRMI

➢ Según la **TABLA MICROZONIFICACION SISMOGEOTECNICA,** de INGEOMINAS convenio 2.009, se encuentra el predio con **Numero Predial:** 68-307-00-04-0192-0021-000 **Matricula Inmobiliaria**: 300-280237, se encuentra catalogado en la **Zona 4B Miembro Órganos Afectado por Procesos Erosivos.**

ZONA	CARACTERIZACIÓN GEOTÉCNICAS	PROBLEMAS GEOTÉCNICOS	OBSERVACIONESESPECIALES
ZONA 4B Miembro Órganos Afectado por Procesos Erosivos	Los suelos subsuperficiales corresponden a gravas areno arcillosas, con gran cantidad de cantos redondeados, correspondientes a la formación Órganos. 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 Órganos	La zona 4B se encuentra amenazada por procesos muy intensos de erosión activa, lo cual no es posible controlar con obras normales de ingeniería.	• 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.

4.3. RECOMENDACIÓN:

Predio de propiedad de la **Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga - CDMB,** denominado **LOTE CDMB ubicado en la parte posterior del Centro de Ferias (CENFER) ubicado en el Municipio de Girón** Identificado con **Numero Predial:** 68-307-00-00-0002-1120-000, y **Matricula Inmobiliaria**: 300 – 0280821, cuenta con un área de: 40,189.53 mts^2, NO CUMPLE, con el objetivo misional de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga – CDMB.

El predio, no cuenta con limitaciones ante el DRMI, la vegetación que se encuentra en el predio es chaparral, drenajes secos (no cuenta con corriente hídrica).

- **Avalúo Comercial.**

Respecto al valor del predio, se presenta a este comité el Avalúo Comercial Urbano No. 0306 - 2019 de fecha 05 de Septiembre de 2019, realizado por el LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER.

Analizado el avalúo, según GERMAN ALONSO FUENTES, Director De Avalúos de LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER, el valor asignado a este predio se calculó en la suma de TREINTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MCTE ($32.240.000), valor que se estima aceptable dentro de los valores del mercado, considerando el comité que es viable continuar con el procedimiento para su enajenación del plan oneroso.

- **Estudio Jurídico de Títulos.**

El estudio de títulos, realizado por el profesional jurídico responsable, concluye: "Teniendo en cuenta los aspecto relevantes que se deben tener en cuenta para la celebración del negocio jurídico, como son los sujetos o partes, objeto licito y causa licita, junto con los aspectos propios como tal; es decir la compraventa y sus requisitos, se analizó que tanto los sujetos intervinientes en la posible próxima compraventa, se encuentran facultados constitucionalmente como legalmente para la celebración de contratos, que el inmueble objeto de negocio jurídico se encuentra libre de todo gravamen como limitación al derecho de propiedad, condición resolutoria de dominio vigente, o proceso de cualquier tipo que recaiga sobre el bien inmueble que impida el registro en instrumentos público a nombre de la CDMB, además el predio no cumple con el objeto misional de la entidad.

Una vez analizada la información de la ventanilla única de registro (VUR) de la superintendencia de Notariado y registro correspondiente folio de matrícula No 300 – 280237 de la oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga el día 11 de Septiembre de 2019 y la escritura pública número 1734 de veintiocho (28) de diciembre de 2001, expedido por la Notaria Única del municipio de Girón, se evidencia que no existe ninguna clase de embargo, hipoteca o situación jurídica que impida el registro en instrumentos públicos.

4.4. DECISIÓN DEL COMITÉ:

El comité teniendo en cuenta lo anterior y además analizados los estudios presentados en donde se puede observar que este predio no cumple con el objeto misional de la CDMB, que no existe impedimento legal para la celebración del negocio jurídico y respecto del avaluó comercial, el valor calculado es razonable dentro de las posibilidades de venta.

El comité recomienda continuar con el procedimiento de enajenación teniendo en cuenta como precio del mismo la cuantía de TREINTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MCTE ($32.240.000).

5. **PRESENTACIÓN DEL PREDIO.** LOTE de terreno, ubicado en la Calle 104 I # 5 par (Sur), zona verde N° 30 ubicado en el Barrio Porvenir del municipio de Bucaramanga; Identificado con el Número Predial 68-001-01-04-0751-0026-000.

La Subdirección Administrativa y Financiera, presenta a consideración del comité la viabilidad de enajenación del predio identificado con número de matrícula inmobiliaria 300 – 208537 y con código catastral 68-001-01-04-0751-0026-000, ubicado en el municipio de Bucaramanga, el predio se encuentra localizado en frente de la calle 104 I (barrio porvenir), del Municipio de Bucaramanga. Se encuentra con vía de acceso pavimentada la cual cuenta con servicio de transporte urbano, metrolinea, taxi y carros particulares. Dentro del predio no se cuenta con vías alternas, con coordenadas de ubicación del predio son N: 7°04´51.07" y E 73°08´03.39", el cual según el informe de evaluación técnica del 12 de Septiembre de 2019 y certificado de uso del suelo se concluye que el inmueble no cumple con los objetivos misionales de la entidad.

5.1. <u>INFORME DE EVALUACIÒN TÉCNICA DEL PREDIO.</u>

- **LOCALIZACIÓN**

El predio identificado con número de matrícula inmobiliaria 300 – 208537 y código catastral 68-001-01-04-0751-0026-000, ubicado en el municipio de Bucaramanga, el predio se encuentra Ubicado en la frente de la calle 104 I (barrio porvenir), del Municipio de Bucaramanga, con coordenadas de ubicación del predio son N: 7°04´51.07" y E 73°08´03.39".

- **PROPIETARIO DEL PREDIO**

Predio de propiedad de la **Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga - CDMB,** que se encuentra localizado Calle 104 I # 5 par z verde N° 30 ubicad en el Barrio Porvenir del municipio de Bucaramanga.

- **IDENTIFICACION PREDIAL**

Numero Predial: 68-001-01-04-0751-0026-000
Matricula Inmobiliaria: 300 – 208537

➢ **AREA DEL PREDIO**

Según escritura pública No. 6090 de veinticinco (25) de agosto de 1993, expedido por la Notaria Tercero del municipio de Bucaramanga, se pudo establecer que el predio cuenta con un área de: **1.543,40 mts^2**

➢ **DESCRIPCION DEL PREDIO**

El predio cuenta con una topografía inclinada a ondulada.

➢ **COORDENADAS**

N: 7°04´51.07"
O: 73°08´03.39".

➢ **LINDEROS**

NORTE: Barrio Porvenir
ORIENTE: Barrio Porvenir
SUR: Barrio Porvenir
OCCIDENTE: Escarpa occidental de Bucaramanga

➢ **INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

El predio cuenta con:

- **Vivienda:** Si_____ No ___**X**___
- **Servicio de energía** Si_____ No__**X**___
- **Gas**: Si__ ____ No__**X**___
- **Cercas** Si___**X**__ No____

El predio cuenta con malla eslabonada frente al barrio porvenir calle 104, de igual forma cuenta con cerca vivía (Swinglea) para la delimitación del mismo. En la parte posterior del predio no cuentas con cerca.

- **Acueducto** Si____ No__**X**__
- **Alcantarillado:** Si____ No__**X**__

5.2. ASPECTOS AMBIENTALES:

- Según el Acuerdo 1373 del 2019, **DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO DE BUCARAMANGA – DRMI** según el **Numero Predial:** 68-001-01-04-0751-0026-000 y **Matricula Inmobiliaria**: 300 – 208537, cuenta con una restricción del DRMI en menor porcentaje al área total del predio, la vegetación no es propia de conservación

Tabla1. DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO DE BUCARAMANGA – DRMI

- Según la **TABLA MICROZONIFICACION SISMOGEOTECNICA,** de INGEOMINAS convenio 2.009, se encuentra el predio con **Numero Predial:** 68-001-01-04-0751-0026-000 **Matricula Inmobiliaria**: 300 – 208537, se encuentra catalogado en la **ZONA 3B Escarpes de la Meseta de Bucaramanga.**

ZONA	LINIAMIENTOS DE MANEJO
ZONA DE PRESERVACION	Los terrenos o actividades, tanto del uso público como privados que se encuentra dentro de esta zona o categoría deben ser recuperados o adquiridos para destinarse exclusivamente a los establecimientos o mantenimiento de áreas forestales protectoras, la biodiversidad y los servicios ecos sistémicos del área protegida de acuerdo con los objetivos de conservación establecidos.
	No se permite el cambio de bosques y área de vegetación protectora para otro tipo de cobertura
	Queda prohibida la construcciones viviendas o estructuras y obras comunales como: parqueadero, kiosco, casetas, piscinas placas o zonas deportivas, antenas parabólicas, vallas publicitarias, etc. Salvo las vallas señalización en información del área regional que la Autoridad Ambiental considera necesario y aquella infraestructura que para el control y vigilancia del área considere la autoridad Ambiental.
	No se podrán ser incluidas en ningún proceso o actividades de desarrollo urbano.

5.3. RECOMENDACIÓN:

Predio de propiedad de la **Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga - CDMB,** que se encuentra localizado Calle 104 I # 5 par z verde N° 30 ubicad en el Barrio Porvenir del municipio de Bucaramanga. Predio cedidos por la Urbanizadora David Puyana S.A. URBANAS a la CDMB que corresponden a terrenos urbanísticos, Identificado con **Numero Predial:** 68-307-00-00-0002-1120-000, y **Matricula Inmobiliaria**: 300 – 208537, cuenta con un área de 1.543.40 mts^2.

El predio, cuenta con una limitación ante el DRMI, la vegetación que se encuentra en el predio (rastrojo bajo, matorrales y arbustos dispersos en el predio) no es propia de conservación, no cuenta con corriente hídrica. De igual forma se manifiesta que son zonas susceptibles para destinarse para proyectos de utilidad pública, espacio público, infraestructura vial y de servicio públicos.

Dado las consideraciones anteriores, es recomendable para la CDMB, analizar la probabilidad de venta del predio el porvenir incluyendo en un plan oneroso de venta de activos.

- **Avalúo Comercial.**

Respecto al valor del predio, se presenta a este comité el Avalúo Comercial Urbano No. 0307 - 2019 de fecha 05 de Septiembre de 2019, realizado por el LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER.

Analizado el avalúo, según GERMAN ALONSO FUENTES, Director De Avalúos de LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER, el valor asignado a este predio se calculó en la suma de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MCTE ($154.340.000), valor que se estima aceptable dentro de los valores del mercado, considerando el comité que es viable continuar con el procedimiento para su enajenación del plan oneroso.

- **Estudio Jurídico de Títulos.**

El estudio de títulos, realizado por el profesional jurídico responsable, concluye: "Teniendo en cuenta los aspecto relevantes que se deben tener en cuenta para la celebración del negocio jurídico, como son los sujetos o partes, objeto licito y causa

licita, junto con los aspectos propios como tal, es decir la compraventa y sus requisitos, se analizó que tanto los sujetos intervinientes en la posible próxima compraventa, se encuentran facultados constitucionalmente como legalmente para la celebración de contratos, que el inmueble objeto de negocio jurídico se encuentra libre de todo gravamen como limitación al derecho de propiedad, condición resolutoria de dominio vigente, o proceso de cualquier tipo que recaiga sobre el bien inmueble que impida el registro en instrumentos público a nombre de la CDMB, además el predio no cumple con el objeto misional de la entidad.

Una vez analizada la información de la ventanilla única de registro (VUR) de la superintendencia de Notariado y registro correspondiente folio de matrícula No 300-208537 de la oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga el día 11 de Septiembre de 2019 y la escritura pública número 6090 de veinticinco (25) de agosto de 1993, expedido por la Notaria Tercera del municipio de Bucaramanga, se evidencia que no existe ninguna clase de embargo, hipoteca o situación jurídica que impida el registro en instrumentos públicos.

5.4. DECISIÓN DEL COMITÉ:

El comité teniendo en cuenta lo anterior y además analizados los estudios presentados en donde se puede observar que este predio no cumple con el objeto misional de la CDMB, que no existe impedimento legal para la celebración del negocio jurídico y respecto del avaluó comercial, el valor calculado es razonable dentro de las posibilidades de venta.

De igual forma se manifiesta que el predio en cuestión, está afectado por DRMI, razón a eso solo será susceptibles para destinarse: proyectos de utilidad pública, espacio público, infraestructura vial y de servicio públicos.

El comité recomienda continuar con el procedimiento de enajenación teniendo en cuenta como precio del mismo la cuantía de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MCTE ($154.340.000).

6. PRESENTACIÓN DEL PREDIO. CRA 5 OCC No. 54-29 ubicado en el Barrio Balconcitos del municipio de Bucaramanga. (comuna 7); Identificado con el Número Predial 68-001-01-05-0287-0007-000.

La Subdirección Administrativa y Financiera, presenta a consideración del comité la viabilidad de enajenación del predio identificado con número de matrícula inmobiliaria 300 – 00811 y con código catastral 68-001-01-05-0287-0007-000 ubicado en el municipio de Bucaramanga, el predio se encuentra localizado en la **CRA 5 OCC No. 54 – 29 ubicado en el Barrio**

Balconcitos del municipio de Bucaramanga, con coordenadas de ubicación del predio son N: 7°06´13.52" y E 73°07´59.38", el cual según el informe de evaluación técnica del 26 de septiembre de 2019 y certificado de uso del suelo se concluye que el inmueble no cumple con los objetivos misionales de la entidad.

6.1. INFORME DE EVALUACIÒN TÉCNICA DEL PREDIO:

- **LOCALIZACIÓN**

El predio identificado con número de matrícula inmobiliaria 300 – 00811 y código catastral 68-001-01-05-0287-0007-000 ubicado en el municipio de Bucaramanga, el predio se encuentra localizado 5 OCC No. 54 – 29 ubicado en el Barrio Balconcitos, con coordenadas de ubicación del predio son N: 7°06´13.52" y E 73°07´59.38".

- **PROPIETARIO DEL PREDIO**

Predio de propiedad de la **Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga - CDMB,** localizado en la CRA 5 OCC No. 54 – 29 ubicado en el Barrio Balconcitos del municipio de Bucaramanga.

- **IDENTIFICACION PREDIAL**

Numero Predial: 68-001-01-05-0287-0007-000
Matricula Inmobiliaria: 300 – 00811

- **AREA DEL PREDIO**

Según escritura pública No. 746 de Cuatro (04) Junio de 1991, expedido por la Notaria Octava (8) del municipio de Bucaramanga, se pudo establecer que el predio cuenta con un área de: ***121 mts2.***

- **DESCRIPCION DEL PREDIO**

El predio cuenta con forma geométrica irregular.

➢ **COORDENADAS**

N: 7°06´13.52"
O: 73°07´59.38"

➢ **LINDEROS**

NORTE: Propiedad del Señor Luis Herrera
ORIENTE: Propiedad del Señor Evaristo Rodríguez
SUR: Propiedad de Napoleón Flórez Pérez
OESTE: Vía Pública

➢ **INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

El predio cuenta con:

Vivienda: Si_____ No ___**X**___
Servicio de energía Si_____ No__**X**___
Gas: Si_____ No__**X**___
Cercas Si__**X**___ No____
Acueducto Si____ No__**X**__
Alcantarillado: Si____ No__**X**__

2.2. ASPECTOS AMBIENTALES

➢ Según el Acuerdo 1373 del 2019, **DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO DE BUCARAMANGA – DRMI** según el **Numero Predial:** 68-001-01-05-0287-0007-000 y **Matricula Inmobiliaria**: 300-374035, NO cuenta con restricción ambiental ante el DRMI.

Tabla1. DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO DE BUCARAMANGA – DRMI

- Según la **TABLA MICROZONIFICACION SISMOGEOTECNICA,** de INGEOMINAS convenio 2.009, el predio con **Numero Predial:** 68-307-00-00-0002-0081-000 y **Matricula Inmobiliaria**: 300 – 00811, el predio se encuentra catalogado en Zona de preservación ambiental.

ZONA	CARACTERIZACIÓN GEOTÉCNICAS	PROBLEMAS GEOTÉCNICOS	OBSERVACIONESESPECIALES
ZONA 3B Escarpes de la Meseta de Bucaramanga	Los suelos subsuperficiales corresponden a gravas areno arcillosas, con gran cantidad de cantos redondeados, correspondientes a la formación Órganos. 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 Órganos	La zona 4B se encuentra amenazada por procesos muy intensos de erosión activa, lo cual no es posible controlar con obras normales de ingeniería.	• 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.

6.2. RECOMENDACIÓN:

Predio de propiedad de la **Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga - CDMB,** que se encuentra localizado Cra 5 occ No 54 – 29, ubicada en el Barrio Balconcitos del municipio de Bucaramanga, identificado con **Número Predial:** 68-001-01-05-0287-0007-000 y **Matricula Inmobiliaria**: 300 – 00811, con un área de: 121 mts^2.

- El predio, se encuentra ubicado en la zona de escarpa del barrio Balconcito.
- No cuenta con recurso flora dentro del predio.
- Se puede observar que el predio no cuenta con afectación ambiental.

➢ **Avalúo Comercial.**

Respecto al valor del predio, se presenta a este comité el Avalúo Comercial Urbano No. 0303 - 2019 de fecha 05 de Septiembre de 2019, realizado por la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER.

Analizado el avalúo, según ERWIN FERNANDO FUENTES G, evaluadora de la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER el valor asignado a este predio se calculó en la suma de CUARENTA Y UN MILLONES DIECINUEVE MIL PESOS MCTE ($41.019.000), valor que se estima aceptable dentro de los valores del mercado, considerando el comité que es viable continuar con el procedimiento para su enajenación del plan oneroso.

➢ **Estudio Jurídico de Títulos.**

El estudio de títulos, realizado por el profesional jurídico responsable, concluye: "Teniendo en cuenta los aspecto relevantes que se deben tener en cuenta para la celebración del negocio jurídico, como son los sujetos o partes, objeto licito y causa licita, junto con los aspectos propios como tal, es decir la compraventa y sus requisitos, se analizó que tanto los sujetos intervinientes en la posible próxima compraventa, se encuentran facultados constitucionalmente como legalmente para la celebración de contratos, que el inmueble objeto de negocio jurídico se encuentra libre de todo gravamen como limitación al derecho de propiedad, condición resolutoria de dominio vigente, o proceso de cualquier tipo que recaiga sobre el bien inmueble que impida el registro en instrumentos público a nombre de la CDMB, además el predio no cumple con el objeto misional de la entidad.

Una vez analizada la información de la ventanilla única de registro (VUR) de la superintendencia de Notariado y registro correspondiente folio de matrícula No 300 – 00811 de la oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga el día 03 de Septiembre de 2019 y la escritura pública número 746 de cuatro (04) de junio de 1991, expedido por la Notaria Octava (8) del municipio de Bucaramanga, se evidencia que no existe ninguna clase de embargo, hipoteca o situación jurídica que impida el registro en instrumentos públicos.

6.3. <u>DECISIÓN DEL COMITÉ:</u>

El comité teniendo en cuenta lo anterior y además analizados los estudios presentados en donde se puede observar que este predio no cumple con el objeto misional de la CDMB, que no existe impedimento legal para la celebración del negocio jurídico

	y respecto del avaluó comercial, el valor calculado es razonable dentro de las posibilidades de venta. El comité recomienda continuar con el procedimiento de enajenación teniendo en cuenta como precio del mismo la cuantía de CUATROCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS ($426.892.416).
2.	**Proposiciones y Varios.**

COMPROMISOS

No.	TAREAS	RESPONSABLE	FECHA
1			

PRÓXIMA REUNIÓN

FECHA:		HORA:		LUGAR:	

Elaboró Acta	Cargo	Firma
CAMILO ANDRÉS VALBUENA SERRANO	PROFESIONAL CONTRATISTA SAF	
Revisó Acta	**Cargo**	**Firma**
FERLEY GONZALEZ ORTIZ	Subdirector Administrativo y Financiero	

CDMB	CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA – C.D.M.B.		
	ELABORÓ: EQUIPO LIDER SIGC	REVISÓ: REPRESENTANTE DIRECCIÓN SIGC	APROBÓ: DIRECTOR(A) GENERAL
CODIGO: A-PI-FO05 / VERSION: 4	ACTA DE REUNIÓN		

TEMA:	Comité de Predios
LUGAR:	Subdirección Administrativa y Financiera

ACTA No.	FECHA		
	DD	MM	AA
1	05	09	2019

LISTADO DE ASISTENTES						
No.	NOMBRE	GÉNERO M	GÉNERO F	CARGO	DEPENDENCIA	FIRMA
1	Camilo A. Valbuena S.	X		Profesional Contratista	SAF	
2	Yovan Alexander Ortiz	X		Profesional Universit	SAF	
3	Ferley Guillermo Gonzalez	X		Subdirector	S.A.F.	
4	Nidia Cantero Medina		X	Coordinadora SME	SAF	
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						