CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA	
AVISO DE CONVOCATORIA	
Fundamento legal	Artículo 2.2.1.1.2.1.2. Artículo 2.2.1.2.2.1.8**Decreto 1082 de 2015**
Dirección entidad contratante	Cra. 23 No. 37-63 Municipio de Bucaramanga contratación@cdmb.gov.co
Teléfono entidad contratante	6346100
Plataforma donde los proponentes deben presentar los documentos del proceso	SECOP II
Objeto	ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA CDMB QUE CONFORMAN EL PLAN DE ENAJENACION ONEROSO ADOPTADO MEDIANTE RESOLUCION No. 1179 DEL SIETE (7) DE OCTUBRE DE 2019 EXPEDIDA POR EL DIRECTOR GENERAL. Lote No. 1 Inmueble matricula inmobiliaria 300-374035 (SECTOR CENTRO DE FERIAS –CENFER-) Lote No. 2 Inmueble matricula inmobiliaria 300-0280821 (SECTOR CENTRO DE FERIAS – CENFER-) Lote No. 3 Inmueble matricula inmobiliaria 300-280237 (SECTOR CENTRO DE FERIAS – CENFER-) Lote No. 4 Inmueble matricula inmobiliaria 300-208537 (SECTOR PORVENIR) Lote No. 5 Inmueble matricula inmobiliaria 300-00811 (SECTOR BALCONCITO CORONA DE ESCARPE)
Modalidad de selección	SELECCIÓN ABREVIADA CAUSAL ENAJENACION DE BIENES DEL ESTADO
Plazo del contrato	El plazo para el cumplimiento del objeto del contrato de la presente selección es de un (1) mes , contados a partir del acta de inicio del contrato.
Fecha limite en la cual los interesados deben presentar su oferta	LA ESTABLECIDA EN LA PLATAFORMA DEL SECOP II –
Lugar de presentación oferta	SECOP II
Forma de presentación	A TRAVES DEL SECOP II
Valor estimado contrato	El que resulte del proceso de selección
AVALUOS	Documento anexo

ACUERDOS COMERCIALES

PAIS		ENTIDAD ESTATAL INCLUIDA	PRES DEL PROC CONTRATACION SUPERIOR AL VR DEL ACUERDO COM	EXCEPCION APLICABLEAL PROCESO DE CONTRATACION	PROCESO DE CONTRATACION CUBIERTO POR EL ACUERDO COMERCIAL
ALIANZA PACIFICO	CHILE	NO	-		NO
	MEXICO	NO			
	PERU	NO			
CANADA		NO	-		NO
CHILE		NO	-	-	NO
COREA		NO	-		NO
COSTA RICA		NO	-		NO
ESTADO AELC		NO	-	-	NO
ESTADOS UNIDOS		NO	-	-	NO
MEXICO		SI			NO
TRAIANGULO NORTE	EL SALVADOR	SI	SI		SI
	GUATEMALA	SI	SI		
	HONDURAS	NO	-		
UNION EUROPEA		NO	NO	-	NO
COMUNIDAD ANDINA		SI	SI		SI

Mipymes	El valor del proceso es la suma de Setecientos cincuenta y seis millones trescientos cuarenta y seis mil quinientos cincuenta y seis ($ 756.346.556.oo) lo cual no permite ser limitado a Mipymes nacionales.
Condiciones para participar	Tener capacidad jurídica, estar inscrito en el RUP en la actividad Tener la capacidad financiera exigida en el pliego de condiciones y hacer propuesta atendiéndolos requerimientos mínimos exigidos

CRONOGRAMA

Se incorpora en la plataforma del SECOP II

Forma como los interesados pueden consultar los documentos	SECOP II	
Condiciones mínimas	**Valor**	El valor del contrato es el que resulte del proceso de selección.

de enajenación	Forma de pago	El pago debe realizarse dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la audiencia de subasta y expedición de la resolución de adjudicación, mediante consignación en la cuenta que determine la entidad ,al que se deducirá el valor del veinte por ciento (20%) consignado para participar en el proceso.
	Devolución al oferente no seleccionado del valor consignado para participar.	La CDMB devolverá a los oferentes cuya oferta no fue seleccionada el valor consignado, dentro de los treinta (30) días siguientes a la audiencia de subasta sin que haya lugar a reconocimiento de intereses, rendimientos e indemnizaciones, ni el reconocimiento del impuesto a las transacciones financiera
	Perdida de la suma deposita para participar	De acuerdo con lo señalado en el articulo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015 "Si el oferente incumple cualquiera de las obligaciones derivadas de la oferta, tales como las condiciones de pago, la firma de documentos sujetos a registro, o cualquier otro asunto derivado del negocio jurídico, pierde la suma de dinero depositada a favor de la Entidad Estatal que se entiende como garantía de seriedad del ofrecimiento, sin perjuicio de que la Entidad Estatal reclame los perjuicios derivados del incumplimiento. En consecuencia no se exigirá garantía adicional a los oferentes o al comprador."
	Gastos de retención en la fuente, notariales y de registro	Corresponde al comprador pagar lo relacionado con retención en la fuente, gastos notariales y de registro.
	Entrega material de los inmuebles	La CDMB por intermedio de la Subdirección Administrativa y Financiera efectuará la entrega material de los inmuebles a los compradores una vez se constate del pago y que el nuevo propietario se encuentra registrado en la Oficina de Instrumentos Públicos, de lo cual levantará acta.
	Plazo de ejecución del contrato	El plazo para el cumplimiento del objeto del contrato de la presente selección es de un (1) mes , contados a partir del acta de inicio del contrato.
	Plazo de ejecución del contrato	El plazo para el cumplimiento del objeto del contrato de la presente selección es de un (1) mes , contados a partir del acta de inicio del contrato
	Obligaciones específicas del contratista :	• Pagar el precio en la forma estipulada en el pliego de condiciones • Pagar la retención en la fuente, gastos notariales y de registro • Suscribir la escritura publica y efectuar la gestión de registro en la Oficina de Instrumentos Públicos

Valor avaluo comercial

REQUERIMIENTO	MATRICULA INMUEBLE	NUMERO CATASTRAL INMUEBLE	AVALUO
6812 lote 1	300-374035	000000020081000	426.892.416.oo
6810 Lote 2	300-280821	000000021120000	59.943.280.oo
6814 (lote 3	300-280237	000000021097000	32.240.000.oo
6815 (lote 4	300-208537	68307010401920021000	154.340.000.oo
6816 (lote 5	300-00811	68001010502870007000	41.019.000.oo

Precio minimo de venta	SEGÚN LA SUBDIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA EL PRECIO MINIMO DE VENTA ES IGUAL AL AVALUO COMERCIAL
Funcionario responsable	Jefe Oficina de Contratación CHANEL ROCIO LOPEZ ALDANA
Proyectó	Abog. Alex Humberto Diaz Castrillon

Requerimiento	6812
Tipo de inmueble	Lote
Nombre del inmueble	**Lote No. 1 Inmueble matricula inmobiliaria 300-374035 (SECTOR CENTRO DE FERIAS –CENFER-)**
Numero de matricula	**300-374035**
Numero catastral	68-307-00-00-0002-0081-000
Propietario	CDMB
Titulo de adquisición	Escritura pública No. 849 otorgada en la Notaria Novena de Bucaramanga de ABRIL 30 DE 2009 Escritura 1840 otorgada en la Notaria Unica del Circulo de Girón de 27 de diciembre de 2013
Area	Según certificado de tradición 299.784.43 m2
Municipio ubicación inmueble	Girón (S)

Linderos

Según el certificado de tradición del predio con matricula 300-374035

LOTE N° 1 O LOTE SALDO CON AREA DE 299.784,43 MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1840, 2013/12/27, NOTARIA UNICA GIRON. ARTICULO 8 PAR°GRAFO 1°. DE LA LEY 1579 DE 2012 ----- . LINDEROS: NORTE: PARTIENDO DESDE EL PUNTO D3 AL PUNTO D4 EN SENTIDO OCCIDENTE A ORIENTE Y LONGITUD APROXIMADA DE 691.87 METROS, CON PREDIOS DE CENFER Y DEL PUNTO D4 AL PUNTO D5 EN SENTIDO OCCIDENTE EN LONGITUD APROXIMADA DE 48.65 METROS CON PREDIOS DE CENFER. POR EL ORIENTE: DESDE EL PUNTO D5 AL PUNTO D6 EN LINEA QUEBRADA Y EN SENTIDO NORTE A SUR EN LONGITUD APROXIMADA DE 435,39 METROS CON PREDIO VECINO. POR EL SUR: DESDE EL PUNTO D6 AL D7 EN SENTIDO ORIENTE A OCCIDENTE EN LONGITUD APROXIMADA DE 369.05 METROS CON PREDIO VECINO Y DESDE EL PUNTO D7 AL PUNTO D8 EN SENTIDO ORIENTE A OCCIDENTE EN LONGITUD APROXIMADA DE 268.54 METROS CON PREDIO VECINO. POR EL OCCIDENTE: DEL PUNTO D8 AL PUNTO D11 EN LONGITUD APROXIMADA DE 185.35 METROS, CERCA DE ALAMBRE AL MEDIO COLINDANDO CON EL LOTE NO. 2. DEL PUNTO D11 AL PUNTO D10 EN SENTIDO SUR A NORTE EN LONGITUD APROXIMADA DE 189.50 METROS, CERCA DE ALAMBRE AL MEDIO COLINDANDO CON EL LOTE NO. 2. DEL PUNTO D10 AL PUNTO D3 BORDEANDO LA CUESTA PASANDO POR LOS ARBOLES ANGELINO, BATACO, ANGELINO, TACHUELO Y EL TANQUE, CON LONGITUD APROXIMADA DE 304,25 METROS, CON EL LOTE 3 CERRANDO EL POL°GONO. ----------

Tradición del inmueble

LOTE DE TERRENO OBJETO DE DIVISION MATERIAL FUE ADQUIRIDO POR LA CORPORACION AUTONAMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA C.D.M.B. POR DACION EN PAGO QUE HIZO A LA URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. URBANAS S.A., SEG&#65533;N ESCRITURA 849 DEL 30 DE ABRIL DE 2009 DE LA NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 10 DE JULIO DE 2009. ---- URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. URBANAS S.A. ADQUIRIO POR COMPRA QU E HIZO A VILLAMIZAR HERMANOS LTDA. EN LIQUIDACION, SEG&#65533;N ESCRITURA 2286 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 1995 DE LA NOTARIA DE GIRON. REGISTRADA EL 30 DE JULIO DE 1996. Y ACLARACION, SEG&#65533;N ESCRITURA 1184 DEL 26 DE JUNIO DE 1996 DE LA NOTARIA DE GIRON. REGISTRADA EL 30 DE JULIO DE 1996. Y ACLARACION, SEG&#65533;N ESCRITURA 1403 DEL 30 DE JULIO DE 1996 DE LA NOTARIA DE GIRON. REGISTRADA EL 30 DE JULIO DE 1996. ---- VALORIZACION MUNICIPAL EFECTUO INENAJEBILIDAD POR VALORIZACION A LA URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A., SEG&#65533;N RESOLUCION 001 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 1998 DE LA VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 14 DE DICIEMBRE DE 1998. Y CANCELADA, SEG&#65533;N OFICIO 176 DEL 12 DE FEBRERO DE 2009 DEL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 16 DE FEBRERO DE 2009. ---- MEDIDA CAUTELAR ---- EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA RDO. 2004-130 PROCESO ADELANTADO POR LA CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA CONTRA LA URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A., SEG&#65533;N OFICIO 22841 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2004 DE LA CORPORACION PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 7 DE DICIEMBRE DE 2004. Y CANCELADA, SEG&#65533;N OFICIO 17873 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2008 DE LA CORPORACION PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA. DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 23 DE DICIEMBRE DE 2008. ---- URBANAS URBANIZADORA DAVID PUYANA EFECTUO VALORIZACION CANALIZACION QUEBRADA LA IGLESIA, RESOLUCION 000640 DE 16-07-03, SEG&#65533;N RESOLUCION 640 DEL 16 DE JULIO DE 2003 DE LA CDMB DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 4 DE MAYO DE 2006. Y CANCELADA, SEG&#65533;N OFICIO 7007 DEL 2 DE JULIO DE 2009 DE LA LA CORPORACION PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 7 DE JULIO DE 2009. ---- VILLAMIZAR HERMANOS S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION 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 LTDA.

Según el certificado de tradición del predio con matricula 300.374035

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Según el Informe Técnico de Visita realizado por la Subdirección Administrativa y Financiera

9. 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__

10. LINDEROS

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

ASPECTOS AMBIENTALES

Según el Informe Técnico de Visita realizado por la Subdirección Administrativa y Financiera

11. 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.

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	CARACTERIZACION 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.

12. CONCLUSIÓN

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 vegetacion que se encuentra en el predio es chaparral, drenajes secos (no cuenta con corriente hidrica)

Con base a lo anterior firma:

Edwin Cardenas Bueno

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

USO DEL SUELO

Según Informe de Avalúo Rural,

La tabla de clasificación y usos recomendados para el suelo, presente en el predio Lote CDMB es:

UNIDAD CARTOGRÁFICA	CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA	FACTORES LIMITANTES DEL USO	USO RECOMENDADO	USO ACTUAL
LWEf3	VIII	Pendientes abruptas, erosión, moderada y severa, heladas, bajas temperaturas, deficiente, precipitación, vientos fuertes, sectores con suelos superficiales.	Sin uso agropecuario, se debe fomentar la vegetación nativa, preservar los recursos hídricos, flora y fauna e implantar bosque de tipo protector.	Ganadería y arbustos, de páramo, rastrojos, bosques intervenidos, pastos con rastrojo, escasos cultivos de subsistencia (maíz, yuca), en aquellos climas adecuados.

AVALUO

18. RESULTADO DEL AVALUO

ITEM	ÁREA	VALOR UNITARIO Ha	VALOR TOTAL
TERRENO			
Unidad fisiográfica 1	29,9784	$ 14'240.000	$426'892.416
AVALUO TOTAL			$426'892.416

Son: CUATROCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE.

Atentamente,

ANGÉLICA FERNANDA GÓMEZ NAVARRO
RAA –AVAL 63554630

Requerimiento	6810
Tipo de inmueble	Lote
Nombre del inmueble	**Lote No. 2 Inmueble matricula inmobiliaria 300-0280821 (SECTOR CENTRO DE FERIAS – CENFER-)**
Numero de matricula	**300-280821**
Numero catastral	01-04-0424-008--000
Propietario	CDMB
Titulo de adquisición	Escritura pública No. 1734 otorgada en la Notaria de Girón de 28 de diciembre de 2001
Area	Según certificado 40.189.53 mt2
Municipio ubicación inmueble	Municipio de Girón (S)

Linderos

Según la escritura ´publica No. 1734 de 2001,

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 y 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; --- OR EL ORIENTE: del punto L-32 al punto L-37 pasado 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. . . . . .

Tradición del inmueble

Tradición del inmueble objeto de negociación Predio

Que el predio fue 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 única de Giron.

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Según Informe Tecnico de Visita realizado por la Subdirección Administrativa y Financiera

9. 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__

10. LINDEROS

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

ASPECTOS AMBIENTALES

Según Informe Tecnico de Visita realizado por la Subdirección Administrativa y Financiera

11. 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:** 300-0280821, NO cuenta con restricción ambiental ante el DRMI.

- Según la **TABLA MICROZONIFICACION SISMOGEOTECNICA**, de Ingeominas convenio 2.009, se encuentra el predio con **Numero Predial:** 68-307-00-00-0002-1120-000 y **Matricula Inmobiliaria**: 300-0280821,se encuentra catalogado en la **Zona 4B Miembro Órganos Afectado por Procesos Erosivos**

ZONA	CARACTERIZACIÓN GEOTECNICAS	PROBLEMAS GEOTECNICOS	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, contribuirá 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

12. **CONCLUSIÓN**

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)

Con base a lo anterior firma:

Edwin Cardenas Bueno

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

USO DEL SUELO

-Según la información que obra en el Informe de Avaluo Comercial,

8. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según la certificación de suelo expedida por el Secretario de Planeación del Municipio de Girón, Ing. Oscar Alberto León Chacón, el día 20 de Octubre de 2017, de conformidad con la cartografía del sistema georeferenciado de la

revisión excepcional de norma al Plan de Ordenamiento Territorial, aprobada por Acuerdo 100 de 30 de noviembre de 2010, el predio denominado Lote CDMB, identificado con FMI 300-280821 y número catastral 00-00-0002-1120-000, tiene el siguiente uso de suelo:

Modalidad de uso:	Urbano en la zona norte y nororiental del predio y Rural en la mayor extensión
Uso:	Institucional (en la zona norte y nororiental del predio)
Área de actividad:	Zona de actividad de servicios institucionales tipo 2
Tratamiento:	Consolidación
Uso Recomendado Rural:	Rural sin atributos (Esta zona fue objeto de la sustracción del DRMI por parte de la autoridad ambiental CDMB)

Fuente: POT vigente para Girón a Septiembre 2018

Nota: Se anexa la certificación, sin embargo, cabe resaltar, que la imagen del predio que se registra en el concepto de uso no coincide con el levantamiento topográfico, toda vez que incluye fracciones de terreno clasificadas como suelo urbano y en el referido levantamiento se observa que el predio en estudio corresponde únicamente al polígono clasificado como suelo rural.

AVALUO

Yo, Angélica Fernanda Gómez Navarro, dejo constancia bajo gravedad de juramento que la utilización de este método se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo ni transacciones de bienes comparables y compatibles al de objeto de estimación.

12.2. VALORES ADOPTADOS

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
Unidad fisiográfica 1	ha	$ 14240.000

12. RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	AREA	VALOR UNITARIO Ha	VALOR TOTAL
TERRENO			
Unidad fisiográfica 1	4.2095	$14240.000	$59'943.280
AVALUO TOTAL			$59'943.280

Son: CINCUENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE.

Atentamente,

ANGELICA FERNANDA GÓMEZ NAVARRO
RAA – AVAL 62554680

b

Requerimiento	6814
Tipo de inmueble	Lote
Nombre del inmueble	**Lote No. 3 Inmueble matricula inmobiliaria 300-280237 (SECTOR CENTRO DE FERIAS – CENFER-)**
Numero de matricula	**300-280237**
Numero catastral	68-307-01-04-0192-0021-000
Propietario	CDMB
Titulo de adquisición	Escritura pública No. 1734 otorgada en la Notaria de Girón de diciembre 28 de 2001
Area	Según escritura publica 124.32 mt2

Linderos

Según la escritura pública No. 1734 otorgada en la Notaría Única de Girón

2) LOTE 7 A, con un área de 493.00 metros cuadrados, alinderado así: --- POR EL NORTE: del punto L-45 A al punto L-37 en 62.00 metros con salido 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 8.50 metros con terrenos que son o fueron de Hernando Prada Mantilla; --- POR EL OCCIDENTE: del punto L-37 al punto L-46 en 8.00 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 ./

Tradición del inmueble

Acorde con el certificado de tradición,

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO DENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA	

Complementaciones

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 19-05-93, ACLARADA POR ESC. 6631 DE 12-08-94 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. 300-0157.988 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.3185 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.-

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

De conformidad con el Informe Tecnico de Visita realizado por la Subdirección Administrativa y Financiera

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___

ASPECTOS AMBIENTALES

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

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 Organos. No aparecen niveles freáticos subsuperficiales, pero en la mayoría de los casos se presentan niveles freáticos profundos o acuíferos colgados sobre el basamento de la formación 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 area, contribuiría a magnificar el proceso erosivo. • Se recomienda diseñar e implementar un programa para el establecimiento de cobertura vegetal protectora en toda el area afectada por procesos de erosión.

13. **CONCLUSIÓN**

Predio de propiedad de la **Corporacion Autonoma 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 area 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

USO DEL SUELO

Según oficio que obra en el expediente,

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 , 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 e[illegible]cativo 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*

[illegible]

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 apo[illegible]*

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 4. 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 47: 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.

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

ITEM	AREA 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	AREA 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.

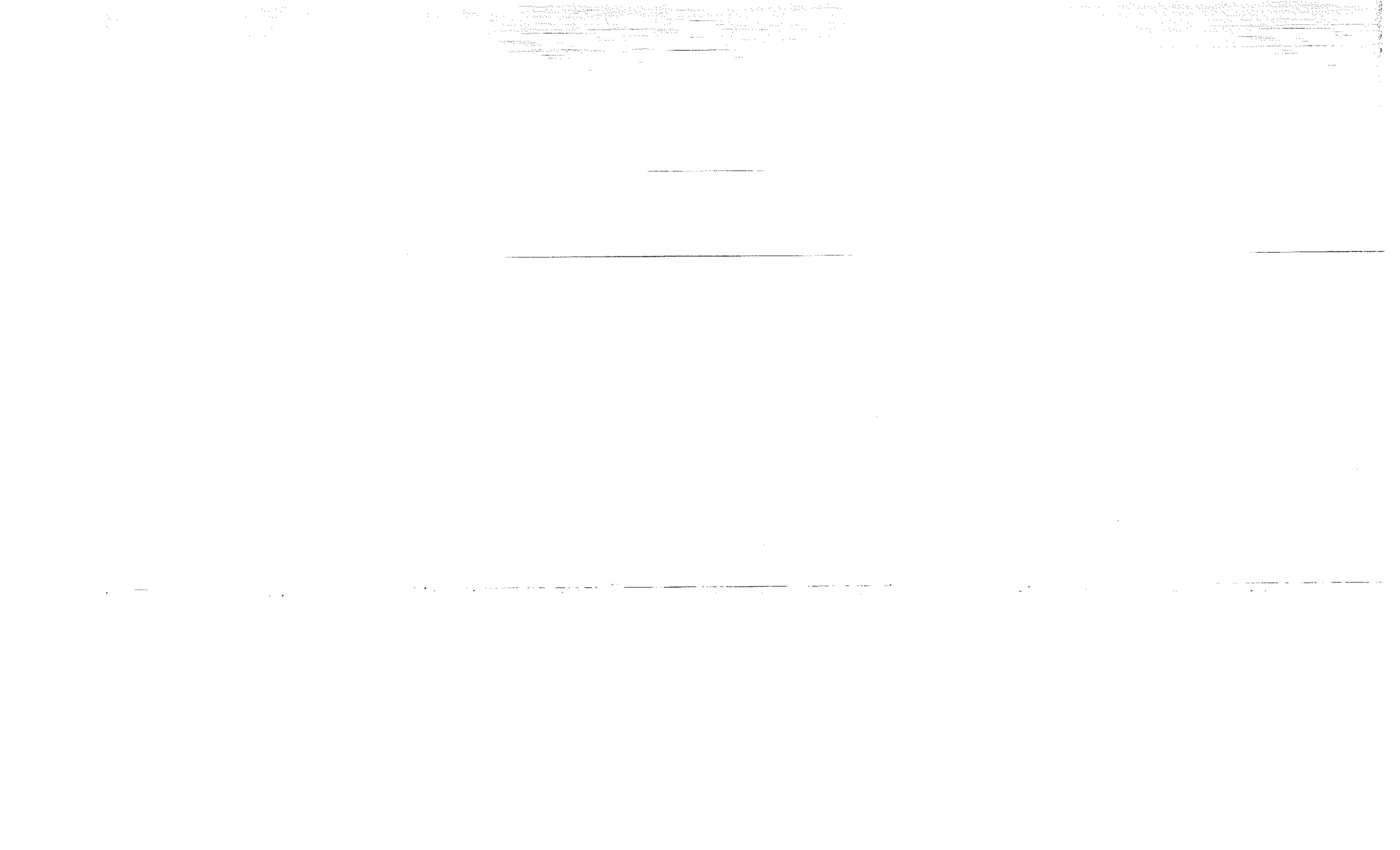
GERMAN ALONSO FUENTES
DIRECTOR DE AVALUOS
LONJA INMOBILIARIA DE S/DER.
R.A.A. AVAL - 51'958.734

ALONSO FUENTES CRUZ
PRESIDENTE
LONJA INMOBILIARIA DE S/DER.
R.A.A. AVAL - 51'958.733

AFECTACIONES

Afectaciones relacionadas con el 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.



Requerimiento	6815
Tipo de inmueble	Lote
Nombre del inmueble	**Lote No. 4 Inmueble matricula inmobiliaria 300-208537 (SECTOR PORVENIR)**
Numero de matricula	**300-208537**
Numero catastral	01-04-0413-0391-000
Propietario	CDMB
Titulo de adquisición	Escritura pública No. 6090 otorgada en la Notaria Tercera de Bucaramanga de 1993
Area	Según Certificado de tradición 1543.40 m2

Linderos

Según la escritura pública No. 6090

c) ZONA VERDE NUMERO 30 C.D.M.B. De forma irregular con un área de 1.543.40 metros cuadrados ubicada entre la carrera 5 la calle 104 I y la vía a La Ladrillera, determinado por los siguientes linderos: POR EL NORTE; en línea quebrada y medidas de 8.50 metros, 65 metros, 5.00 metros, 3.00 metros, 5.00 metros, 33.00 metros, 5.00 metros y 10.00 metros en parte en la zona verde número 29, carrera 5 y la calle 104 I; POR EL SUR, en línea curva y medida de 105.00 metros con la vía a la Ladrillera; POR EL OCCIDENTE, en línea recta y medida de 101.00 metros con terrenos de la Ladrillera Bucaramanga.- d) ZONA VERDE

REPUBLICA DE COLOMBIA NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA

Tradición del inmueble

Acorde con el certificado de tradición,

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		CORPORACION DE DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA	

Complementaciones

URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. "URBANAS", ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A VILLASMIZAR HERMANOS LIMITADA, MEDIANTE ESCRITURA 1560 DE 08 DE MAYO DE 1984, NOTARIA 4. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28 DE MAYO SIGUIENTE. VALORIZACION: ESTE PREDIO QUEDO AFECTADO POR VALORIZACION (RES. 005/89). LA CUAL SE CANCELO CON EL OFICIO 6187 DE 30 DE AGOSTO DE 1991. DE VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 03 DE SEPTIEMBRE SIGUIENTE. MEDIANTE ESCRIOTURA 1014 DE 12 DE JULIO DE 1991. NOTARIA 8. DE BUCARAMANGA, REGISTRADO 03 DE SEPTIEMBRE SIGUIENTE. URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A., EFECTUO DIVISION MATERIAL ACLARADA CON LA ESCRITURA 1152 DE 31 DE JULIO DE 1991, NOTARIA 8. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 03 DE SEPTIEMBRE SIGUIENTE. GRAVAMEN: MEDIANTE ESCRITURA 1990 DE 05 DE NOVIEMBRE DE 1991, NOTARIA 8. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 08 IBIDEM, URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, A FAVOR DE LA CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC - COLPATRIA. MEDIANTE RESOLUCION 161 DE 10 DE FEBRERO DE 1992, REGISTRADA EL 30 DE ABRIL SIGUIENTE. LA ALCALDIA DE BUCARAMANGA, CONCEDIO PERMISO PARA ENAJENAR A URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. VILLAMIZAR HERMANOS S.A., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A HACIENDA LA VEGA Y EL PORVENIR S.A., MEDIANTE ESCRITURA 3165 DE 16 DE OCTUBRE DE 1956, NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23 IBIDEM. MEDIANTE ESCRITURA 3945 DE 19 DE DICIEMBRE DE 1956, NOTARIA 2. DE BUCARAMANGAZ, REGISTRADA EL 31 DE ENERO DE 1957. TRANSFORMARON LA SOCIEDAD VILLAMIZAR HERMANOS S.A. A VILLAMIZAR HERMANOS LIMITADA.

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

De conformidad con el Informe Tecnico de Visita realizado por la Subdirección Administrativa y Financiera

10. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

El predio cuenta con:

- Vivienda: Si_____ No ____X____
- Servicio de energia: Si_____ No__X____
- Gas: Si_____ No__X____
- Cercas Si____X___ No_____

ASPECTOS AMBIENTALES

Según el informe Técnico de visita realizado por la Subdirección Administrativa y Financiera,

11. ASPECTOS AMBIENTALES

Según el Acuerdo 1373 del 2019, **DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO DE BUCARAMANGA – DRMI** el predio con **Numero Predial:** 68-001-01-04-0751-0026-000 **Matricula Inmobiliaria:** 300-208537 cuenta con restricción afectación en DRMI **ZONA DE PRESERVACIÓN**, al costado del predio.

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 eco 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.

Según la **TABLA MICROZONIFICACION SISMOGEOTECNICA**, de Ingeominas convenio 2.009, se encuentra el predio con **Numero 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	CARACTERIZACION GEOTÉCNICAS	PROBLEMAS GEOTÉCNICOS	OBSERVACIONES ESPECIALES
ZONA 3B Escarpes de la Meseta de Bucaramanga	Los suelos subsuperficiales corresponden a arenas gravo-arcillosas, cementadas por óxidos de hierro sobre mantos gravosos y algo conglomeráticos. En razón a la morfología de los escarpes, estos suelos presentan una alta susceptibilidad al agrietamiento cosísmico. En el pie de los taludes verticales se presentan afloramientos de agua de los niveles freaticos del abanico sobre los mantos arcillosos o de finos.	En la zona escarpada se presentan problemas geotécnicos de gran magnitud, entre los cuales se incluyen las siguientes: • Agrietamiento cosísmico de la superficie del suelo. • Deslizamientos de tierra. Avance de las cárcavas de erosión.	• Las características geologicas, 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, estara en grave peligro de ser afectada severamente por procesos de inestabilidad del terreno. • Se recomienda continuar con el programa iniciado por la CDMB de conformación de una zona de amortiguacion a los procesos de erosión en todo el perimetro del escarpe vertical de la meseta de Bucaramanga. • Se recomienda realizar estudios tendientes a determinar las zonas amenazadas por deslizamientos y diseñar y construir las obras de estabilización y control. El programa del plan maestro de control de erosión, debe continuarse hasta lograr la estabilización de los taludes que representen peligro para los asentamientos humanos localizados en las áreas cercanas a los escarpes..

USO DEL SUELO

Según Avaluo Comercial Corporativo Rural que obra en el expediente,

AFECTACIONES:

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

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

SERVIDUMBRES:

NO observadas ni registradas al momento de la inspección.

AVALUO

12. RESULTADO DEL AVALÚO CORPORATIVO No. 0000-2019 PREDIO URBANO – "LOTE ZONA VERDE NO. 30", 68-307-01-04-0751-0026-000 Matricula Inmobiliaria 300-0203537

ITEM	AREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
TERRENO			
UF1: AREA TERRENO LOTE ZONA VERDE # 30	1.543,40	$ 100.000	$ 154.340.000,00
SUBTOTAL TERRENO	1.543,40		$ 154.340.000,00
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	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
SIN CULTIVOS	0,00	$ 0	$ 0,00
SUBTOTAL ESPECIES Y CULTIVOS		$ 0	$ 0,00
AVALUO TOTAL			$ 154.340.000,00

SEPTIEMBRE 05 DE 2019.

SON: CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE.

Cordialmente,

ERWIN FERNANDO FUENTES G.
PERITO CONTRATISTA
LONJA INMOBILIARIA DE S/DER.
R.A.A AVAL - 91'479.520

Vo. Bo. Comité Técnico.

GERMAN ALONSO FUENTES
DIRECTOR DE AVALUOS
LONJA INMOBILIARIA DE S/DER.
R.A.A AVAL - 91'255.234

ALONSO FUENTES RUIZ
PRESIDENTE
LONJA INMOBILIARIA DE S/DER.
R.A.A AVAL - 5[illegible] 733

Requerimiento	6816
Tipo de inmueble	Lote
Nombre del inmueble	**Lote No. 5 Inmueble matricula inmobiliaria 300-00811 (SECTOR BALCONCITO CORONA DE ESCARPE)**
Numero de matricula	**300-00811**
Numero catastral	68-001-01-05-0287-0007-000
Propietario	CDMB
Titulo de adquisición	Escritura pública No. 746 otorgada en la Notaria Octava de Bucaramanga de 1991
Area	3. AREA DEL PREDIO Según escritura pública se pudo establecer que el predio cuenta con un área de: 121 mts^2, según las escrituras públicas Se encuentra registrada con escritura pública N° 746 de la notaria 08 del municipio de Bucaramanga de fecha 04/06/1991

Linderos

Según la escritura pública No.

ESTIPULACIONES : P R I M E R A : Que por medio de esta - escritura transfiere a título de venta real y enajenación- perpetua a favor de la CORPORACION DE DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA, los derechos de propiedad y posesión que - tiene y ejerce sobre un lote de terreno que hizo parte de- la finca denominada BALCONCITOS de la jurisdicción del Mu nicipio de Bucaramanga, junto con la casa en él construída que consta de tres piezas, tres corrales, servicios sanita rios, instalaciones de agua, luz, con sus respectivos con- tadores, de construcción de material y techos de eternit- ubicada en la carrera quinta (5a.) Occidente, número cin- cuenta y cuatro veintinueve (54 - 29) que mide y linda- así : Por el OCCIDENTE, en siete metros (7.00 mts) con- la calle pública; por el SUR, en veinte metros (20.00 mts) con propiedades de Napoleón Flórez Pérez, por el ORIENTE- en cinco metros con diez centímetros con Evaristo Rodri -- guez antes, hoy de otros y por el NORTE , en veinte metros (20.00 mts) con propiedades de Luis Herrera . Inmueble-- distinguido con la cédula catastral No.010502870007000----

Tradición del inmueble

Acorde con el certificado de tradición,

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 Compraventa según escritura escritura 746, 1991/06/4 de la Notaria octava de Bucaramanga

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
De conformidad con el Informe Tecnico de Visita realizado por la Subdirección Administrativa y Financiera 9. 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_____ Zona de escarpa • Parqueadero Si___X__ No_____ • Portón: Si___X__ No_____ • Acueducto Si_____ No__X__ • Alcantarillado: Si_____ No__X__

ASPECTOS AMBIENTALES
Según el informe Técnico de visita realizado por la Subdirección Administrativa y Financiera, 11. 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, **Matricula Inmobiliaria:** 300-00811, el predio se encuentra catalogado en zona de preservación ambiental.

Según la **TABLA MICROZONIFICACION SISMOGEOTECNICA**, de Ingeominas convenio 2.009, se encuentra el predio con **Numero Predial:** 68-001-01-05-0287-0007-000, **Matricula Inmobiliaria:** 300-00811,se encuentra catalogado en la **Zona 3B Miembro Órganos Afectado por Procesos Erosivos**

ZONA	CARACTERIZACIÓN GEOTECNICAS	PROBLEMAS GEOTÉCNICOS	OBSERVACIONES ESPECIALES
ZONA 3B Escarpes de la Meseta de Bucaramanga	Los suelos subsuperficiales corresponden a gravas areno arcillosas, con gran canlidad 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 area afectada por procesos de erosión

12. <u>CONCLUSION</u>

Predio de propiedad de la **Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga – CDMB**, que se encuentra localizado Cra 5 occ #54-29 ubicad en el Barrio Balconcitos del municipio de Bucaramanga, identificado con **Numero Predial:** 68-001-01-05-0287-0007-000, **Matricula Inmobiliaria:** 300-00811, con un área de 121 mts^2.

- El predio, se encuentra ubicado en la zona de escarpa del barrio Balconcitos
- No cuenta con recurso flora dentro del predio
- Se puede observar que el predio no cuenta con afectación ambiental
- Se realizó la estabilización del mismo mediante una obra de ingeniería

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 SUENO
Ing. Ambiental
Coordinación de Areas de Manejo Especial
Subdirección Administrativa y Financiera

USO DEL SUELO

Según Avaluo Comercial Corporativo Rural que obra en el expediente,

AFECTACIONES:

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

Se encuentra en . RESTRICCIONES DE OCUPACIÓN POR AMENAZAS Y RIESGO con restricciones de las Áreas Protectora de acuerdo al decreto 2811 de 1974, restringe el uso y establece obligatoriedad de recuperación. -

SERVIDUMBRES:

NO observadas ni registradas al momento de la inspección.

AVALUO

Hechas las anteriores consideraciones especificadas, dan como resultado que el siguiente es el valor comercial de renta de la construcción a arrendar y su rendicion de cuentas así:

ITEM	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
TERRENO			
AREA TERRENO LOTE PARQUEADERO PREDIO DE LA COMB. CARRERA 5 000 No. 54-29 No. 01-05-0287-0007-000 MI 300-341, BARRIO SALONCITOS CORONA DE ESCARPE	121,00	$ 330.000	$ 41.018.000,00
SUBTOTAL TERRENO	121,00		$ 41.018.000,00
CONSTRUCCIONES Y ANEXOS	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
SIN CONSTRUCCIONES	0,00	$ 0	$ 0,00
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES Y ANEXOS	0,00		$ 0,00
CERRADO Y CULTIVOS	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
SIN CULTIVOS	0,00	$ 0	$ 0,00
SUBTOTAL CERRADO Y CULTIVOS		$ 0	$ 0,00
AVALUO TOTAL			$ 41.018.000,00

SON: CUARENTA Y UN MILLONES DIECINUEVE MIL PESOS M/CTE.
Bucaramanga, Septiembre 05 de 2018

ELABORADO POR:

ERWIN FERNANDO FUENTES G.
PERITO CONTRATISTA
LONJA INMOBILIARIA DE S/DER.
R.A.A. AVAL - 91'479.880

VO. BO. Comité Técnico

GERMAN ALFONSO FUENTES G.
DIRECTOR DE AVALUOS
LONJA INMOBILIARIA DE S/DER
R.A.A. AVAL - 91'259.234

ALONSO FUENTES ORTIZ
PRESIDENTE
LONJA INMOBILIARIA DE S/DER.
R.A.A. AVAL - 5'368.783