

LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil

BOMBEROS DE BUCARAMANGA



INFORME DE AVALÚO DE RECONSTRUCCIÓN DE LOS INMUEBLES URBANOS

Direcciones: CALLE 44 # 10 13
Barrio GARCÍA ROVIRA– Comuna 15
Ciudad Bucaramanga
Departamento Santander
País Colombia

Bucaramanga, mayo 2025

TABLA DE CONTENIDO

1. CARTA DE PRESENTACIÓN	3
2. CERTIFICADO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES	4
3. GENERALIDADES DEL AVALÚO	5
4. MEMORIA DESCRIPTIVA	5
5. CARACTERÍSTICAS DEL BARRIO Y DELIMITACIONES del PREDIO	5
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN OFICINA DE PLANEACIÓN	8
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	10
8. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN	12
9. ASPECTO JURÍDICO	13
10. METODOLOGÍA	14
10.1 EL VALOR DE UN TERRENO	15
11. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO	15
12. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	16
13. AVALÚO DE RECONSTRUCCIÓN	18
14. ESTUDIO DE MERCADO Y CÁLCULO DEL VALOR POR M2	19
14.1 PARA EL TERRENO	20
14.2 PARA LA EDIFICACIÓN	21
15. ANEXO No. 1 REGISTRO FOTOGRÁFICO	22
16. ANEXO No. 2 PLANO GENERAL DE LOCALIZACIÓN	34
17. FICHA PREDIAL	38
18. PLANOS DE PLANTAS POR PISO	39
19. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	42
20. ESTUDIO DE VULNERABILIDAD SÍSMICA	46

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

1. CARTA DE PRESENTACIÓN

Bucaramanga D.C., mayo 25 DE 2025

INGENIERO:

ALEJANDRO VILLEGAS CABRERA

BOMBEROS DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, Colombia

Asunto: Avalúo Reconstrucción para de seguro del inmueble localizado en la CALLE 44 # 10 13 BR GARCÍA ROVIRA – Comuna 15 **ó coordenadas esféricas de localización: LONGITUD -73.12901337589521 LATITUD 7.1135597049728885**—de Bucaramanga Colombia

Respetado Ingeniero:

Esta comunicación tiene por objeto presentar el Informe Final del Avalúo del Bien inmueble solicitado por Uds.

Así mismo, el suscrito declara que:

Que el avalúo se practicó teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 388 de 1997, sus decretos y resoluciones reglamentarias, en especial el Decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y Normas “Contenido de Informes de valuación” NTS S 03 y NTS S 01 de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos USN AVSA.

Que la información suministrada es veraz.

Que se han cubierto todos los aspectos técnicos, operativos, administrativos y financieros requeridos para el correcto y cabal cumplimiento del objeto de este avalúo.

Que el señor Luis E Carvajalino, asistió a las inspecciones y reuniones del avalúo programadas y relacionadas con el objeto de la consultoría.

Que se han realizado el avalúo de reconstrucción del inmueble relacionado.

Que se entrega el presente Informe Final

El valor de avalúo de reconstrucción se encuentra en el **ítem 13**

Atentamente,



LUIS E CARVAJALINO SANCHEZ

AVAL 19.214.464

2. CERTIFICADO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

  		  	
Página 1 de 5		Página 4 de 5	
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA NIT: 90078614-2 Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 2010 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio El señor(a) LUIS EDUARDO CARVAJALINO SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19214464, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Abril de 2015 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19214464. Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS EDUARDO CARVAJALINO SANCHEZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:		Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio Alcance Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. Fecha de inscripción: 11 Jun 2015 Régimen: Régimen Académico	
Categoría 1 Inmuebles Urbanos Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situadas total o parcialmente en áreas urbanas, tales no clasificadas en la estructura ecológica principal, tales en suito de explotación con plan parcial adoptado. Fecha de inscripción: 06 Dic 2014 Régimen: Régimen Académico		Categoría 12 Intangibles Alcance Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. Fecha de inscripción: 11 Jun 2015 Régimen: Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, tales en suito de explotación en plan parcial adoptado, tales para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situadas totalmente en áreas rurales. Fecha de inscripción: 06 Dic 2014 Régimen: Régimen Académico		Categoría 13 Intangibles Especiales Alcance Dato emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigios y demás derechos de indemnización o calidades compensatorias y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. Fecha de inscripción: 11 Jun 2015 Régimen: Régimen Académico	
Los datos de contacto del Avaluador son: Ciudad BOGOTÁ, BOGOTÁ DC Dirección CARRERA 46 # 187-30 IN 1 201 Teléfono 601 7291157 Correo Electrónico: luiscarvajalino@hotmail.com Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación: Técnico Laboral por Competencias en Análisis de Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales; Esquema Técnico Laboral por Competencias en Análisis; EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales Ingeniero Civil - Universidad Católica de Colombia.		Los datos de contacto del Avaluador son: Ciudad BOGOTÁ, BOGOTÁ DC Dirección CARRERA 46 # 187-30 IN 1 201 Teléfono 601 7291157 Correo Electrónico: luiscarvajalino@hotmail.com Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación: Técnico Laboral por Competencias en Análisis de Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales; Esquema Técnico Laboral por Competencias en Análisis; EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales Ingeniero Civil - Universidad Católica de Colombia.	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección Alcance Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, tales definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y datos ambientales. Fecha de inscripción: 11 Jun 2015 Régimen: Régimen Académico		Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra él(a) señor(a) LUIS EDUARDO CARVAJALINO SANCHEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 19214464. El(a) señor(a) LUIS EDUARDO CARVAJALINO SANCHEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autogestión con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA. Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código QR, y puede accederse con un dispositivo móvil y un dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Consultar inmediatamente entre la información aquí contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.	
Categoría 4 Obras de Infraestructura Alcance Estructuras especiales para procesos, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. Fecha de inscripción: 06 Dic 2014 Régimen: Régimen Académico		Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. Fecha de inscripción: 11 Jun 2015 Régimen: Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales Alcance Avances de obras. Fecha de inscripción: 06 Dic 2014 Régimen: Régimen Académico		Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil Alcance Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo, telecomunicaciones, impresión, montajes, volantes y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, telefonía móvil y telecomunicaciones, Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares. Fecha de inscripción: 06 Dic 2014 Régimen: Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales Alcance Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automóvil descrito en la clase anterior. Fecha de inscripción: 11 Jun 2015 Régimen: Régimen Académico		Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Palmariales y Similares Alcance Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. Fecha de inscripción: 11 Jun 2015 Régimen: Régimen Académico	
Categoría 10 Bienes Muebles y Animales Alcance Bienes muebles, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. Fecha de inscripción: 11 Jun 2015 Régimen: Régimen Académico		Categoría 13 Intangibles Especiales Alcance Dato emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigios y demás derechos de indemnización o calidades compensatorias y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. Fecha de inscripción: 11 Jun 2015 Régimen: Régimen Académico	

LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil

3. GENERALIDADES DEL AVALÚO

SOLICITANTE
BOMBEROS DE BUCARAMANGA

TIPO DE AVALÚO
Avalúo de Reconstrucción

FECHA DE INFORME
25 de mayo de 2025

FECHA DE VISITA
26 de marzo 2025

OBJETO DEL AVALÚO
Determinar el valor reconstrucción del terreno y edificación de la Sede Administrativa y Estación Central de Bomberos, Bucaramanga.

4. MEMORIA DESCRIPTIVA

TIPO DE INMUEBLE
Inmueble urbano, de uso público.

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Direcciones:	CALLE 44 # 10 13
Barrio	GARCÍA ROVIRA– Comuna 15
Ciudad	Bucaramanga
Departamento	Santander
País	Colombia

DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE
El inmueble materia del presente avalúo tiene como única destinación USO PÚBLICO.

5. CARACTERÍSTICAS DEL BARRIO Y DELIMITACIONES DEL PREDIO

DELIMITACIONES DEL PREDIO
Donde se encuentra ubicado el inmueble:

Norte. Predio con NPN: 680010101000001840005000000000 y NPN 680010101000001840901900000000

Sur: Predio con NPN 680010101000001850001000000000 (parque) con calle 44 de por medio.

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

Occidente: Carrera 10 y NPN 680010101000001840005000000000 y NPN 680010101000001840006000000000 y NPN 680010101000001840007000000000

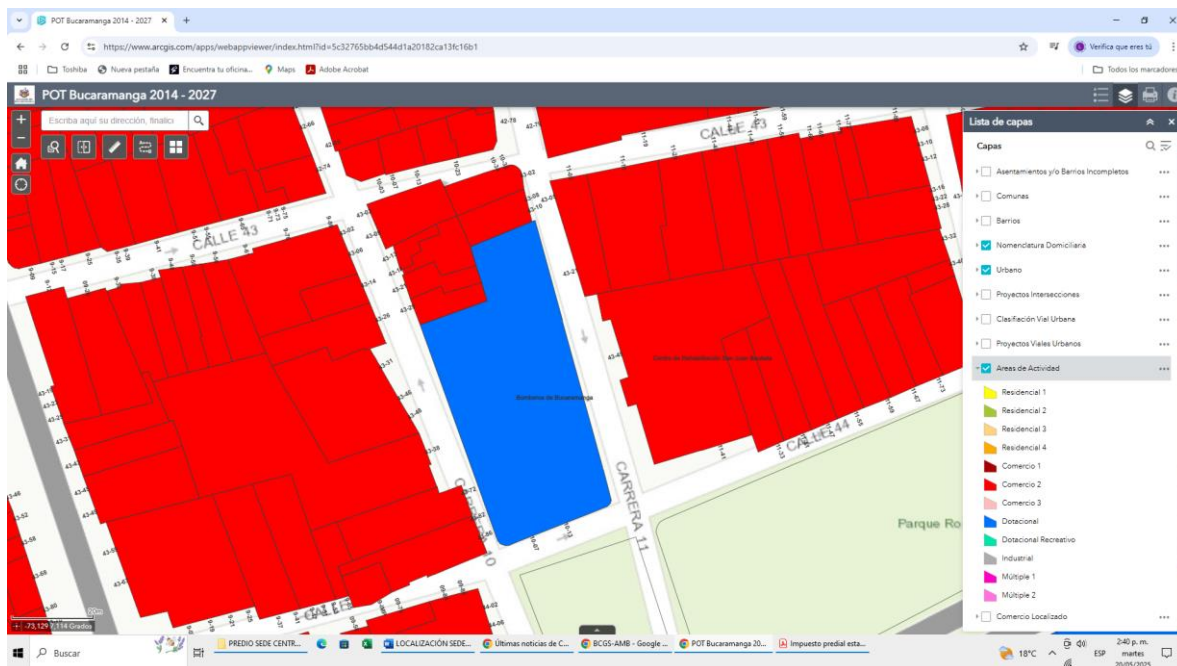
Oriente: Predio con NPN 680010101000001740018000000000 con carrera 11 de por medio

ACTIVIDADES DE USO PREDOMINANTE

Actividad principal

El sector se caracteriza por presentar el uso comercial y residencial, educativo, salud con alturas de uno (1) piso a (6) pisos con comercio en primer piso y parque de las flores frente al cementerio e iglesia Cristo Redentor.

ÁREA DE ACTIVIDAD: DOTACIONAL



Vías

El sector se encuentra totalmente consolidado, cuenta con vías pavimentadas en concreto asfáltico, la vía de acceso es la calle 45 y carrera 10 y 11.

Amoblamiento urbano

El sector cuenta con una señalización adecuada de nomenclatura tanto vial y reducida nomenclatura domiciliaria.

Usos predominantes

El sector donde se ubica el inmueble materia del presente avalúo presenta como uso principal de dotacional en la manzana 184 indicada del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga.

Legalidad de la urbanización

El barrio García Rovira – Comuna 15 y en especial la manzana donde se encuentra el inmueble del presente avalúo se proyectó como sector residencial en la ciudad, las construcciones que se observan en la actualidad son de arquitectura moderna y edificaciones rehabilitadas siguiendo el diseño de principios del siglo pasado.

Topografía

El sector donde se ubica el inmueble materia del presente avalúo presenta una topografía plana a nivel de las vías perimetrales del inmueble.

TIPOS DE EDIFICACIÓN

Se observan construcciones heterogéneas para viviendas en edificios de 5 pisos sobre carrera 10 y 11, viviendas unifamiliares, con comercio en uno de los accesos en primer piso, locales de servicios funerarios, todas con especificaciones de construcción de buena calidad, fachadas en pañete afinado y pintura a color y/ o ladrillo tolete con acabados acordes al uso y estrato socio - económico 3.

ESTRATIFICACIÓN SOCIO – ECONÓMICA

El predio se encuentra ubicado en estrato socio - económico 3.

VÍAS DE ACCESO DE INFLUENCIA DEL SECTOR

Principales Calle 45

Secundarias Carrera 10 y 11

Las vías tanto principales como secundarias, presentan un estado de conservación aceptable, por lo cual se les debe hacer mantenimiento preventivo.

INFRAESTRUCTURA URBANA Y DE SERVICIOS

El desarrollo urbano del sector se encuentra consolidado y actualmente los servicios públicos operan así:

Acueducto	En condiciones de operación
Alcantarillado	En condiciones de operación
Alumbrado	En condiciones de operación
Teléfono	En condiciones de operación
Vías y Aceras	Vías pavimentadas en concreto asfáltico en las vías principales de acceso.

TRANSPORTE PÚBLICO

El sector cuenta con las rutas de transporte público (buses y busetas) que circulan por la Calle 45, las cuales comunican este sector con los diferentes puntos de la Ciudad.

VALORIZACIÓN

El sector en general se caracteriza por presentar una sensible valorización debido al desarrollo urbano y comercial.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN OFICINA DE PLANEACIÓN

LEY 388 DE 1997, LEY 902 DE 2004

EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SIGUE VIGENTE SEGÚN EL DECRETO 078 DE 2008

Por medio del cual se compilan las normas de los

Acuerdos 034 de 2000 “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento territorial para el Municipio de Bucaramanga”,

Acuerdo 018 de 2002 “Por el cual se hace una revisión parcial extraordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga”,

del Acuerdo 046 de 2003 “Por el cual se hace la segunda revisión parcial excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga”, y del

Acuerdo 046 de 2007 “Por el cual se hace una revisión parcial excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga”, que conforman el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga

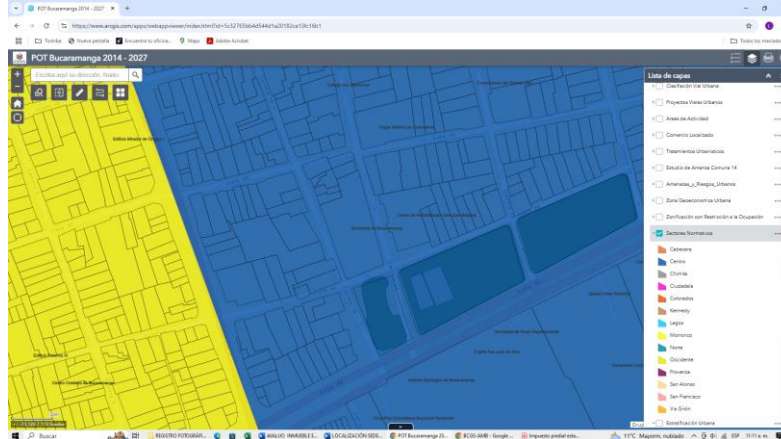
El Plan de Ordenamiento Territorial 2012 – 2027 del municipio de Bucaramanga se constituye en el referente, guía y sustento de la planificación del territorio para los próximos años. Este segundo POT tiene su génesis en la lectura del municipio actual, en el análisis concienzudo de las normas vigentes, en la manifiesta y urgente necesidad de revisar, ajustar, actualizar y/o redireccionar el desarrollo municipal desde el ámbito territorial, y en la potenciación de la vocación del territorio.

El proceso de formulación del segundo plan tomó como punto de partida, el balance presentado en el documento de seguimiento y evaluación del POT1, de acuerdo con lo estipulado en la Ley 388 de 1997 - Ley de Desarrollo Territorial, en relación con la suficiencia y coherencia de sus contenidos; la articulación entre objetivos, estrategias y proyectos; los avances en la construcción del modelo de ordenamiento territorial; el cumplimiento de sus objetivos y la ejecución de sus proyectos.

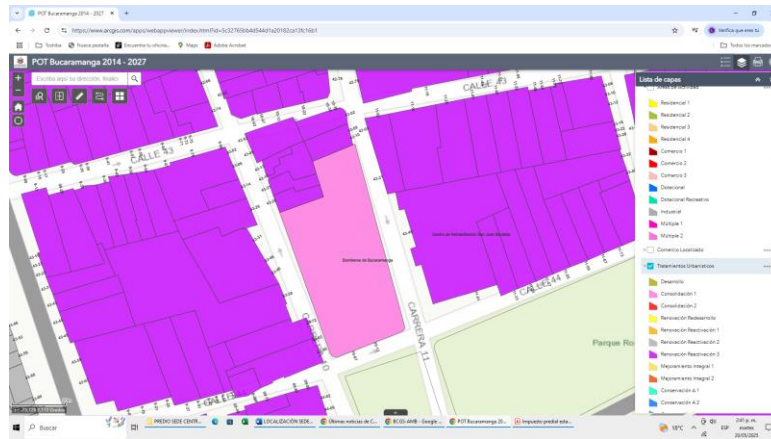
El Expediente Municipal definido por el artículo 112 de la Ley 388 de 1997, como el instrumento de seguimiento y evaluación del POT, se constituye en el soporte fundamental para el proceso de formulación del POT 2012 - 2027.

El inmueble en particular se encuentra reglamentado bajo el Decreto 078 de 2008, por el cual se adopta la modificación excepcional de las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial para Bucaramanga.

SECTORES NORMATIVOS CENTRO

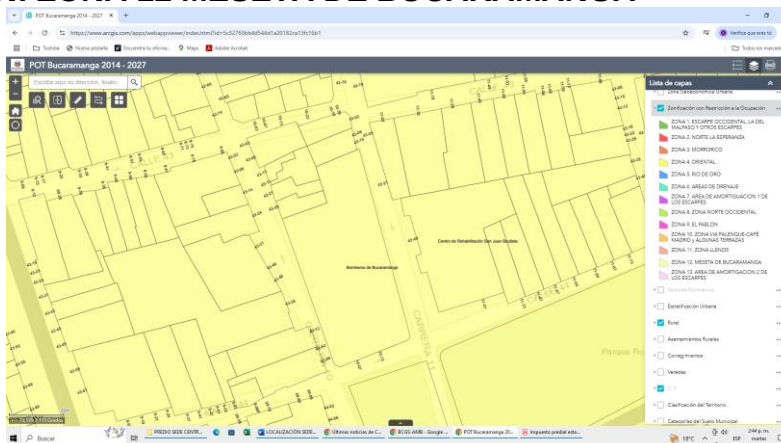


TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSOLIDACIÓN 1



CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO: URBANO

ZONIFICACIÓN CON RESTRICCIÓN A LA OCUPACIÓN: ZONIFICACIÓN: ZONA 12 MESETA DE BUCARAMANGA

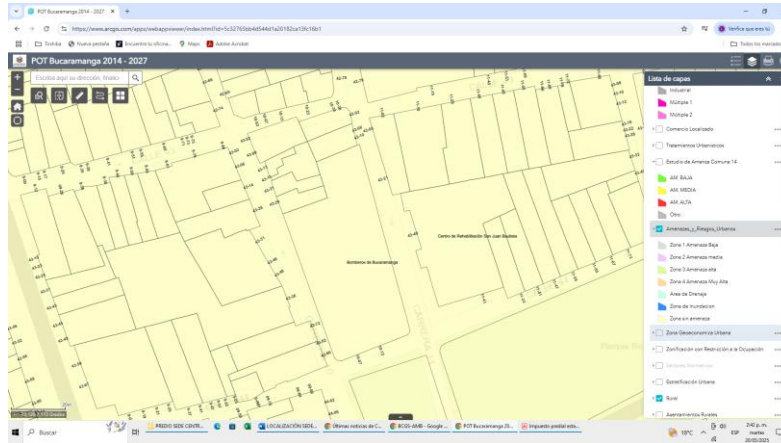


7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

ENTORNO DEL PREDIO

El inmueble, se encuentra rodeado de construcciones con uso residencial, de salud y comercial en buen estado de conservación por la vetustez de estos, debido al estrato socio - económico 3 donde se ubica.

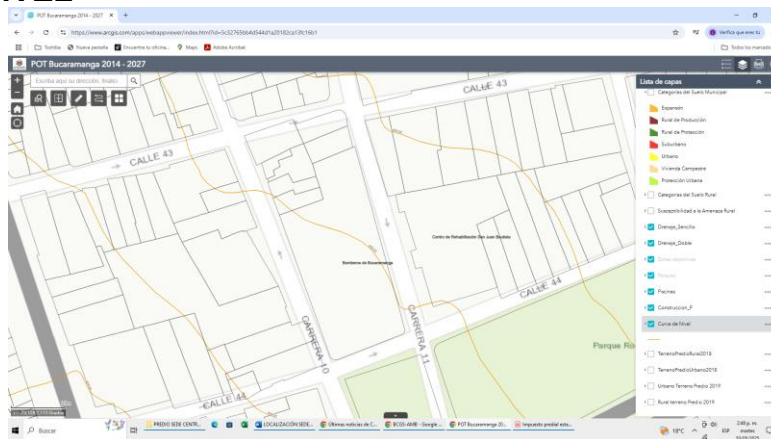
AMENAZAS DE RIESGOS URBANOS: ZONA SIN AMENAZAS



GENERALIDADES DEL TERRENO

El terreno donde se ha construido la edificación de la estación Sede Administrativa y Estación Central en el barrio García Rovira, siendo un lote de forma irregular, con una relación 1:3 fondo: frente sobre la calle 44 y de topografía plana.

CURVAS DE NIVEL



SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble en particular cuenta con servicio de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica.

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

LOCALIZACIÓN

El terreno donde se levanta la edificación es esquinero sobre carreras 10 y 11 con calle 44, y localizado en el Barrio García Rovira – Comuna 15 Centro de Bucaramanga, manzana 184.

NIVELES

La edificación cuenta con cuatro (4) niveles, con una distribución arquitectónica de: en primer piso zona de parqueo de vehículos de bomberos en doble altura con estructura y cubierta metálica en espacios de cargue de extintores y otros de primer piso, oficina, batería de baños, cuarto de ejercicios físicos y en segundo piso, cocinas, alcobas y batería de baños.

VETUSTEZ

El inmueble materia del presente avalúo presenta una vetustez de (23,5) años y una vida útil de cien (100) años, de acuerdo con el uso actual.

DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble, presenta la siguiente distribución a saber:

La edificación cuenta con cuatro (4) niveles, con una distribución arquitectónica: en primer piso zona de parqueo de vehículos de bomberos en doble altura con estructura y cubierta metálica, oficina, batería de baños, cuarto de ejercicios físicos y en segundo piso, cocinas, alcobas y batería de baños.

Espacios arquitectónicos con ventilación natural y con buen mantenimiento preventivo y correctivo.

CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

El inmueble presenta adecuada condición de iluminación tanto natural como iluminación eléctrica; la ventilación es por medio de basculantes en las áreas de alcobas y oficina de atención al público.

ACABADOS

El inmueble en general presenta acabados de buena calidad, pisos en baldosa de cemento con retal de mármol y granito pulido, baños con pisos y muros enchapados en porcelana puertas con vidrio enmarcados en lámina metálica de aluminio e interiores en vidrio templado, estructura del edificio aporticada y en concreto reforzado, fachada en ladrillo tolete pañetado y pintura blanca con realce de vigas y columnas en color rojo y enmarcado con muros pañetados color blanco.

8. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

EDIFICIO SEDE ADMINISTRATIVA Y ESTACIÓN CENTRAL DE BOMBEROS		
ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE LAS DEPENDENCIAS		
NÚMERO DE PISOS	DE	4
1	Dependencias	La edificación cuenta con cuatro (4) niveles, con una distribución arquitectónica donde se encuentran las siguientes oficinas: • Dirección General: La máxima autoridad de los Bomberos de Bucaramanga. • Dirección Administrativa y Financiera: Encargada de la gestión administrativa y económica de la institución. • Área de Operaciones: Responsable de las emergencias y rescates. • Área de Prevención y Seguridad: Se enfoca en la prevención de incendios y otros riesgos. • Área de Capacitaciones: Realiza la formación y capacitación del personal. • Oficina Jurídica: Atiende las cuestiones legales de la institución. • Control Interno: Supervisa y evalúa los procesos internos.
2	SEMI SÓTANO	Que consta de área de parqueo, punto fijo, cuarto de almacenamiento de bienes en almacén.
3	1 NIVEL	Que consta lo siguiente: un área con baño para hombres y un área con baño para damas, un área de cafetería, un área o alacena, un área de archivo, un área u oficina de prevención y seguridad, un área de capacitación y dirección técnica, área de inspectores, un local con puerta de acceso independiente de ingreso por la carrera 11 con la calle 44, un área de control de comunicaciones, una zona de recepción con hall de acceso, gradas o escalera con revestimiento en granito y barandas metálicas tanto para el segundo nivel como para el sótano, una puerta metálica que comunica el acceso hacia el patio de parqueo de vehículos de bomberos. Parqueo de vehículos de bomberos, oficina de control de salida, área de depósito de materiales de almacén u dotación de personal de bomberos, dos área de oficinas
4	2 NIVEL	Que consta de dos salones, área de cafetería, hall de acceso a las oficinas con pisos en granito, con dos baños, un área de tesorería, área de almacén, área de departamento jurídico y un área de control interno y de operaciones.

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

5	3 NIVEL	Que consta de un salón amplio de conferencias, área de la dirección de bomberos, puerta de emergencia una oficina de secretaría, escalera con gradas revestidas en granito pulido,
	3 NIVEL sobre parqueo de vehículos	Que consta en de salón de crisis, oficina de monitoreo o personal asesor, baños de mujeres y baños de hombres, salones de dormitorios de personal de bomberos, archivo.
6	CUBIERTA	Que consta de dos terrazas sobre placa aligerada en concreto reforzado, una hacia el costado norte y otra hacia el costado sur del edificio con columnas en etapa de construcción.
7	Ventanas	En aluminio anodizado y vidrio transparente
8	Puertas	En aluminio blanco y vidrio templado
9	Estructura	Estructura aporticada en concreto reforzado
ESTADO DE CONSERVACIÓN		buen estado de mantenimiento general de la edificación.
MÉTODO UTILIZADO EN EL PRESENTE AVALÚO		Método valor de mercado para el avalúo de terreno y de reconstrucción o neto reposición para el edificio

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

El inmueble de acuerdo con las especificaciones de construcción, en general se encuentra en buen estado de conservación.

9. ASPECTO JURÍDICO**DOCUMENTOS OBSERVADOS**

Certificado de libertad

Escritura pública

Recibo de pago de impuesto predial

Planos de planta general por piso

TITULO DE PROPIEDAD**MATRÍCULA INMOBILIARIA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA.**

300-9109

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

680010101000001840004000000000

FICHA PREDIAL

N° 300-2217837

ÁREAS**ÁREA TERRENO: 1.896,00 M2****ÁREA EDIFICIOS: 1.405,93 M2****ÁREA PAVIMENTOS 509,37 M2**

BOGOTA D.C. CARRERA 46 No 187-30 IN 1 201 Tels 601 7291157 móvil 3187516131
E-mail: luiscarvajalino@hotmail.com

VER ÁREAS DE CATASTRO BUCARAMANGA, EN ANEXO CAPÍTULO 15

LINDEROS

Los linderos particulares los inmuebles, se encuentran ampliamente descritos en la escritura pública 790 del 30 de marzo de 2004 notaría primera del municipio de Bucaramanga.

FUENTE

Visita Técnica de Inspección

Matrícula inmobiliaria

Escritura pública

Normatividad.

Índices de Precios al Productor IPP Banco de la República:

https://suameca.banrep.gov.co/estadisticas-economicas/reporte-oac.html?path=%2FEstadisticas_Banco_de_la_Republica%2F1_Precios_e_Inflacion%2F4_Indice_de_precios_del_productor%2F3_IPP_base_2014%2F4_IPP_2014_Resumen_segun_uso_o_destino_economico_de_bienes

1-Visor-de-Precios-Unitarios-de-Referencia-2024-I-Fase-II _24-09-2024 IDU

10. METODOLOGÍA

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

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse. para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso de que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.- Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

9. Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados. Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento. Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes. Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura. Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%

10.1 EL VALOR DE UN TERRENO

En Bucaramanga varía significativamente dependiendo de varios factores, como la ubicación, el tamaño y la calidad del terreno, así como las regulaciones urbanísticas locales.

Factores que influyen en el valor:

- **Ubicación:**

La ubicación del terreno es un factor crucial. Un terreno ubicado en una zona céntrica, con alta densidad de población o cerca de lugares de interés público, tendrá un valor más alto.

- **Tamaño:**

El tamaño del terreno también afecta su valor. Un terreno más grande generalmente tiene un valor más alto, aunque este puede variar según el uso previsto.

- **Calidad del terreno:**

Factores como la pendiente, el tipo de suelo y la existencia de restricciones ambientales pueden afectar la calidad del terreno y, por lo tanto, su valor.

- **Uso previsto:**

El tipo de uso que se le puede dar al terreno también influye en su valor. Un terreno con la posibilidad de desarrollar proyectos de gran impacto, como parques, plazas o áreas verdes, podría tener un valor más alto.

- **Regulaciones urbanísticas:**

Las regulaciones urbanísticas locales, como las zonificaciones y los códigos de construcción, pueden limitar el uso y la densificación del terreno, lo que puede afectar su valor.

11. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO

Adicionalmente a las características más relevantes expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- ✓ Se realiza un avalúo integral es decir que se incluye terreno y construcción ya que se logra precisar aún más el valor de mercado en el sector.

- ✓ Las características generales del sector de localización en la zona de la ciudad de Bucaramanga.
- ✓ La ubicación específica del predio en una zona de uso de vivienda, comercio y servicios funerarios.
- ✓ El estado de conservación y mantenimiento que tienen los inmuebles, no demostrando la vetustez que tienen.
- ✓ Los servicios generales de infraestructura urbana con los que cuenta la zona y el sector de localización. El estado de conservación de las vías perimetrales del sector.
- ✓ El avalúo practicado considera el valor técnico del predio expresado en dinero, entendiéndose por valor técnico, aquel calculado de acuerdo con su condición de uso público.
- ✓ El avalúo practicado no considera aspectos de orden jurídico de ninguna índole, por no ser parte del estudio realizado.
- ✓ Para efectos de determinación del probable valor técnico se ha tenido en cuenta los valores o costo de reposición de la edificación y valor del terreno en el entorno de este en el sector o de condiciones iguales en el municipio de Bucaramanga.
- ✓ En concordancia con el Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.

12. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

Como observación se recomienda seguir las conclusiones y recomendaciones expuestas en el estudio de vulnerabilidad sísmica entregado a Bomberos de Bucaramanga.

	ESTUDIO DE VULNERABILIDAD SÍSMICA Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO Y OPERATIVO DE LA ESTACION CENTRAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS UBICADO EN LA CALLE 44 No. 10-13 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA. CONTRATO DE CONSULTORIA No. 0167-2023	
		Título: ESTRUCTURA
		Página 101 de 102

4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Según el análisis realizado, se pueden presentar las siguientes conclusiones y recomendaciones:

- ✓ Se plantea una localización de las riostras en los pórticos donde los desplazamientos exceden lo permitido, esta ubicación se realizó donde no afecte la operación de la estructura y su uso, esto con el fin de reducir costos.
- ✓ Se requiere verificar el amarre del sistema de muros de fachada ya que se observan algunas grietas no deseadas y al momento de un sismo sirven para ser la disipación de la estructura y no causar comportamientos no deseados en la estructura principal. De igual manera se deberá chequear si estos muros de fachada no se encuentren adosados a los pórticos de concreto reforzado ya que cambiaría el comportamiento estructural.
- ✓ La NSR-10 solicita realizar ensayos de las riostras, lo cual implica un detallamiento de cada tramo de la riostra y se debe tener presente el proceso de ensayar las riostras.
- ✓ Al momento de tomar la decisión del tipo de reforzamiento se debe tener en claro que el material FRP se deberá escoger con el proveedor escogido y realizar el respectivo análisis detallado, ya que pueden cambiar las propiedades del material.
- ✓ En el reforzamiento por medio de aumento de sección de algunos elementos se deberá realizar con todas las precauciones y siguiendo el código de construcción colombiano, con el fin de disminuir impacto en los pórticos que no se van a reforzar.
- ✓ Las edificaciones posteriores de un piso de altura se le realizó inspección visual y al investigar año de construcción no se considera necesario realizar vulnerabilidad y reforzamiento por tratarse de estructuras complementarias. Se recomienda continuar con limpieza y cuidado de la estructura periódicamente y si es el caso realizar estudio de vulnerabilidad sísmica después de 20 años de construcción.

101

Sede Administrativa: Calle 33 # 28 07
Cel. 318-5480514
E-mail: equilibrioambiental2001@gmail.com
Bucaramanga, Santander

13. AVALÚO DE RECONSTRUCCIÓN

AVALÚO DE INMUEBLE LOCALIZADO EN LA CALLE 44 # 10-13 COMUNA 15 BUCARAMANGA, SANTANDER				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA PRIVADA Y TERRENO (M2)	VALOR DE RECONSTRUCCIÓN A 2025 POR M2	VALOR TOTAL DE RECONSTRUCCIÓN A 04-2025
EDIFICACIÓN SUBESTACIÓN	M2	1405,93	\$2.908.000	\$4.088.444.440
PAVIMENTO EN CONCRETO EN PARQUEO DE VEHÍCULOS DE BOMBEROS	M2	509,37	\$171.000	\$87.102.270
TERRENO	M2	2011,63	\$2.191.000	\$4.407.481.330
VALOR TOTAL INMUEBLE				\$8.583.028.040

VER ÁREAS DE CATASTRO BUCARAMANGA, EN ANEXO CAPÍTULO 15

Bucaramanga D.C., mayo 25 de 2025
Cordialmente,



LUIS E CARVAJALINO S
RAA AVAL 19.214.464

Mediante compromiso de confiabilidad, el Avaluador se compromete a no revelar la información contenida en este estudio, a una persona natural o jurídica, distinta a quien solicito el presente, salvo autorización escrita o de autoridad competente. Adicionalmente, se deja constancia que no se tiene interés actual o contemplado sobre el inmueble avaluado.

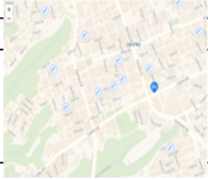
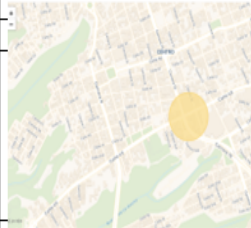
14. ESTUDIO DE MERCADO Y CÁLCULO DEL VALOR POR M2

AVALÚO DE INMUEBLE LOCALIZADO EN LA CALLE 44 # 10-13 COMUNA 15 BUCARAMANGA, SANTANDER				
DESCRIPCIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN	UNIDAD	ÁREA PRIVADA Y TERRENO (M2)	VALOR A NUEVO POR M2
EDIFICACIÓN SUBESTACIÓN	2001-12-01	M2	1405,93	\$4.171.000
PAVIMENTO EN CONCRETO EN PARQUEO DE VEHÍCULOS DE BOMBEROS	2001-12-01	M2	509,37	\$245.000
TERRENO		M2	2011,63	

VER ÁREAS DE CATASTRO BUCARAMANGA, EN ANEXO CAPÍTULO 15

EDAD DE LA EDIFICACIÓN (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	ESTADO TABLA FITTO Y CORVINI	FACTOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR DE RECONSTRUCCIÓN A 2025 POR M2	VALOR TOTAL DE RECONSTRUCCIÓN A 04-2025
23,5	100	3	30,28%	\$2.908.000	\$4.088.444.440
23,5	100	3	30,28%	\$171.000	\$87.102.270
				\$2.191.000	\$4.407.481.330
					\$8.583.028.040

14.1 PARA EL TERRENO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL	ÁREA (M2)	FACTOR DE LOCALIZACIÓN Y ÁREA ENTRE EL PREDIO EN ESTUDIO Y OFERTA	VALOR / M2	LINK DE OFERTA
1	Ubicación Principal	\$2.200.000.000	846	0,8	\$2.080.378	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-centro-bucaramanga/192460688
	Centro, Bucaramanga,					
	Descripción					
	Se vende lote comercial en la calle 45 de Bucaramanga, uso comercial múltiple, puede funcionar estaciones de servicio, comercio de cualquier tipo, ideal para una empresa. agende su cita sin costo 684-3195					
	Código Fincaraiz: 192460688					
2	Ubicación Principal	\$410.000.000	154	0,8	\$2.129.870	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-centro-bucaramanga/10856116
	Centro, Bucaramanga,					
	Descripción					
	Lote de 154 metros en chorreras de don Juan pide información en construcción 4 apto en ladrillo a la vista, se permuta					
	Código Fincaraiz: 10856116					
3	Ubicación Principal	\$2.200.000.000	745	0,8	\$2.362.416	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-centro-bucaramanga/10994854
	Centro, Bucaramanga,					
	Descripción					
	Lote con uso comercial, excelente ubicación sobre la calle 45 y a muy pocos pasos de la carrera 15, apto para estación de servicio, serviteca, centro de diagnóstico, lavado de vehículos, montallantas, taller, entre otros. Totalmente rectangular, 17,71 metros de frente por 43 metros de fondo.					
	Código Fincaraiz: 10994854					
				PROMEDIO	\$2.191.000	
				DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$122.960	
				COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,6%	

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

14.2 PARA LA EDIFICACIÓN

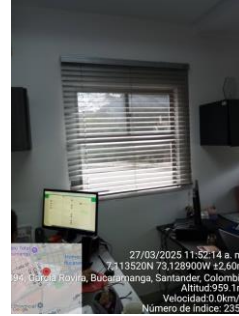
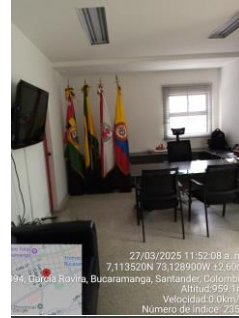
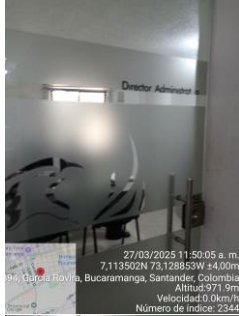
ANÁLISIS DE VALOR COSTO DIRECTO E INDIRECTOS POR M2		
VALOR TOTAL COSTO DIRECTO / M2		\$ 3.297.000,00
COSTOS INDIRECTOS/ M2	PORCENTAJE DEL COSTO DIRECTO	VALOR/M2
LICENCIA	0,50%	\$ 16.485
SEGUROS	3,00%	\$ 98.912
IMPUESTOS	0,90%	\$ 29.674
SERVICIOS	1,00%	\$ 32.971
HONORARIOS		\$ -
DISEÑO ARQUITECTÓNICO	1,50%	\$ 49.456
		\$ -
ESTUDIO DE SUELOS	0,20%	\$ 6.594
DISEÑO, RED DE SISTEMA DE ALARMA CONTRA INCENDIO	0,50%	\$ 16.485
DISEÑO ESTRUCTURAS	1,30%	\$ 42.862
DISEÑO HIDROSANITARIO	0,50%	\$ 16.485
ELECTRICO, SISTEMA DE	0,60%	\$ 19.782
PRESUPUESTO PROGRAMACION	0,50%	\$ 16.485
HONOR CONSTRUCCIÓN	5,00%	\$ 164.853
GERENCIA DE OBRA	6,00%	\$ 197.824
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 98.912
NOTARIALES	1,00%	\$ 32.971
FINANCIEROS	1,00%	\$ 32.971
VALOR UNITARIO COSTOS INDIRECTOS + HONORARIOS/ M2	26,50%	\$ 873.722
VALOR A NUEVO POR M2		\$ 4.171.000,00

**15. ANEXO
NO. 1
REGISTRO
FOTOGRAFÍ
ICO**



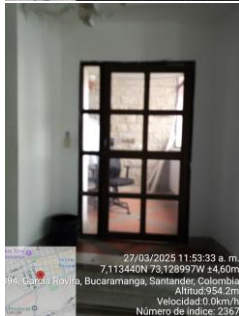
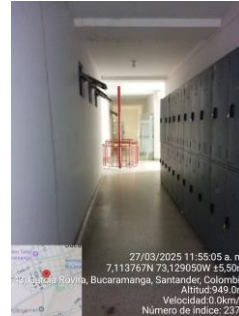
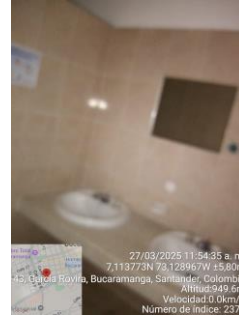
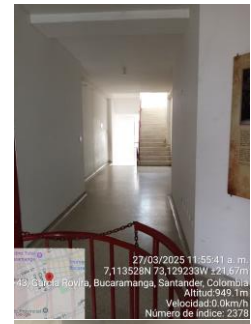
LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil



LUIS E CARVAJALINO S

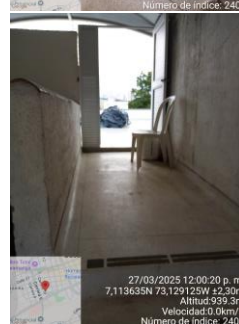
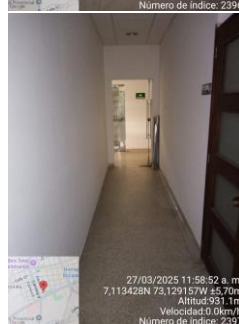
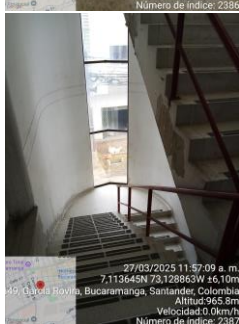
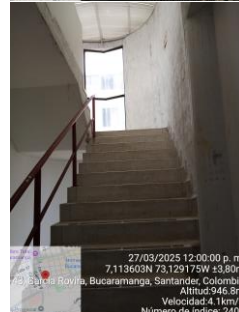
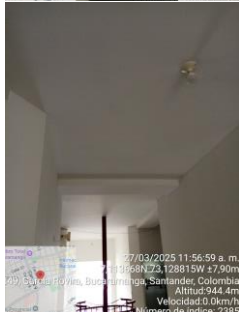
Ingeniero Civil



BOGOTA D.C. CARRERA 46 No 187-30 IN 1 201 Tels 601 7291157 móvil 3187516131
E-mail: luiscarvajalino@hotmail.com

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil



BOGOTA D.C. CARRERA 46 No 187-30 IN 1 201 Tels 601 7291157 móvil 3187516131
E-mail: luiscarvajalino@hotmail.com

LUIS E CARVAJALINO S

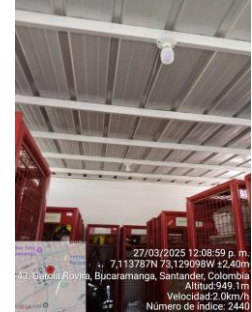
Ingeniero Civil



BOGOTA D.C. CARRERA 46 No 187-30 IN 1 201 Tels 601 7291157 móvil 3187516131
E-mail: luiscarvajalino@hotmail.com

LUIS E CARVAJALINO S

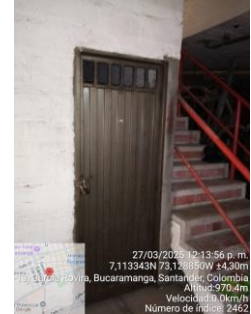
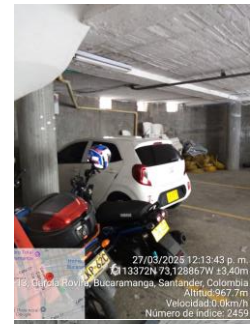
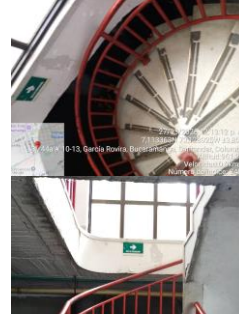
Ingeniero Civil



BOGOTA D.C. CARRERA 46 No 187-30 IN 1 201 Tels 601 7291157 móvil 3187516131
E-mail: luiscarvajalino@hotmail.com

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil



BOGOTA D.C. CARRERA 46 No 187-30 IN 1 201 Tels 601 7291157 móvil 3187516131
E-mail: luiscarvajalino@hotmail.com

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil



BOGOTA D.C. CARRERA 46 No 187-30 IN 1 201 Tels 601 7291157 móvil 3187516131
E-mail: luiscarvajalino@hotmail.com

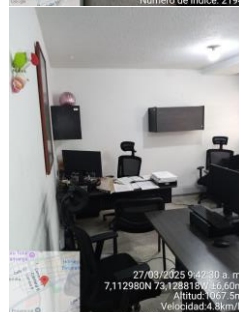
LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil



BOGOTA D.C. CARRERA 46 No 187-30 IN 1 201 Tels 601 7291157 móvil 3187516131
E-mail: luiscarvajalino@hotmail.com

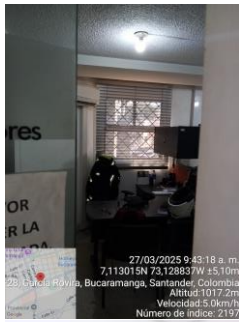
LUIS E CARVAJALINO S Ingeniero Civil



BOGOTA D.C. CARRERA 46 No 187-30 IN 1 201 Tels 601 7291157 móvil 3187516131
E-mail: luiscarvajalino@hotmail.com

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil



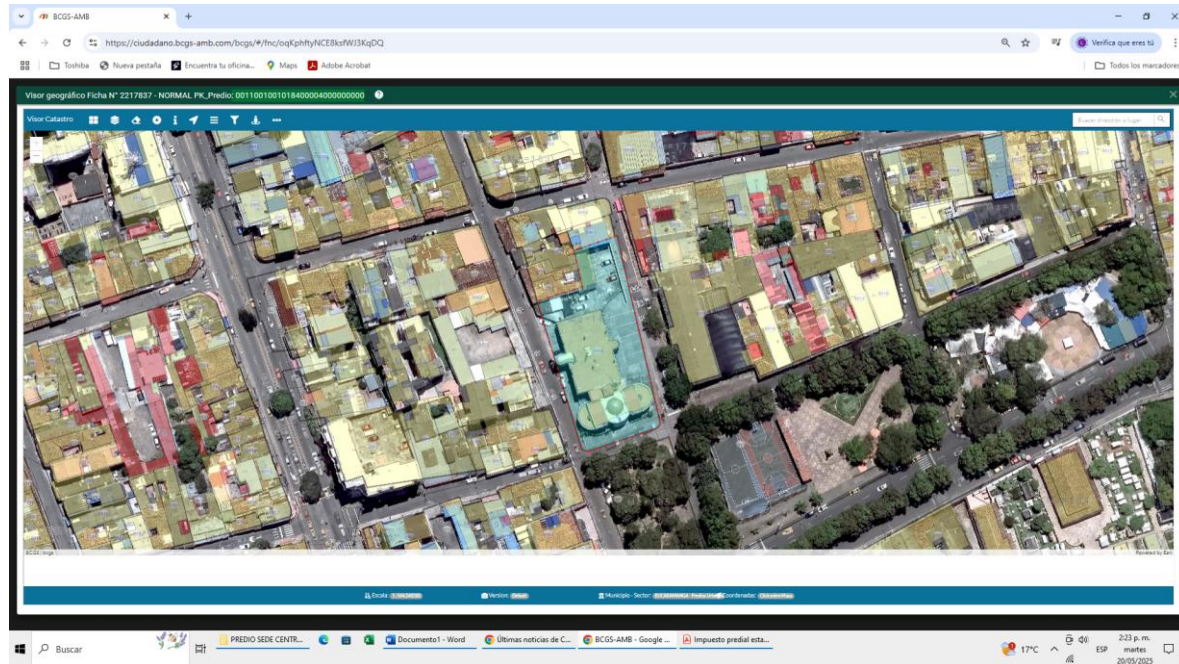
BOGOTA D.C. CARRERA 46 No 187-30 IN 1 201 Tels 601 7291157 móvil 3187516131
E-mail: luiscarvajalino@hotmail.com

LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil

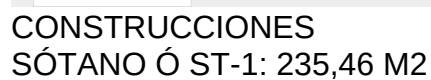
LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil

16. ANEXO NO. 2 PLANO GENERAL DE LOCALIZACIÓN

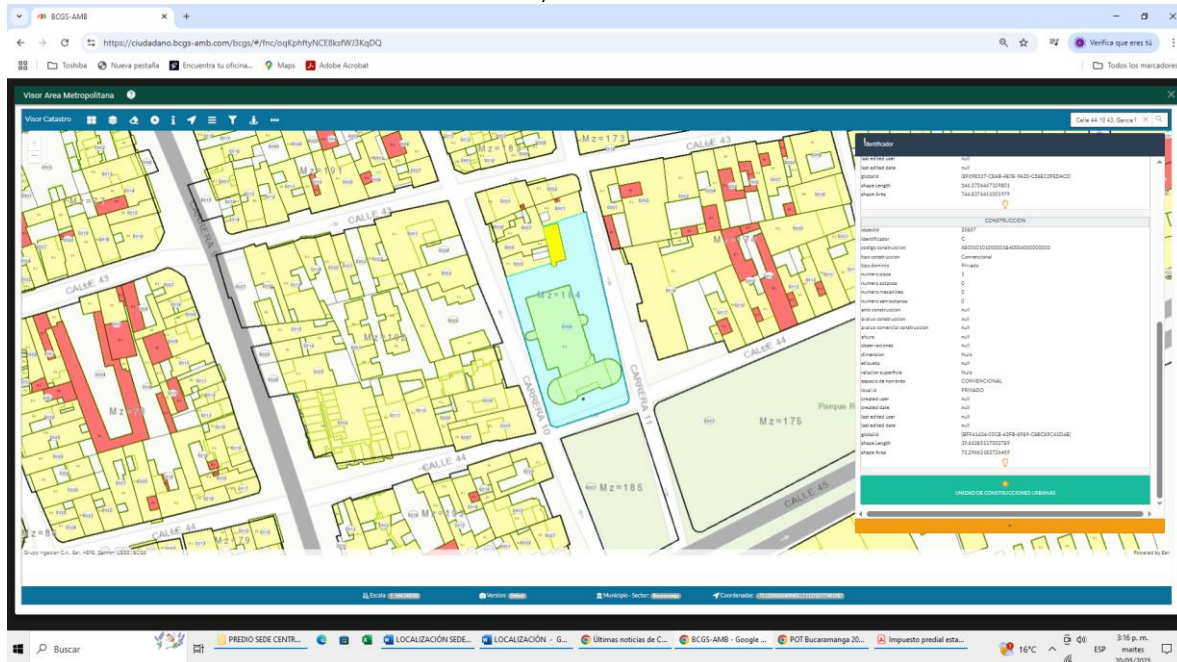
LOCALIZACIÓN CALLE 44 # 10 13 BR GARCÍA ROVIRA
680010101000001840004000000000



ÁREA TERRENO 2.011,63 M2



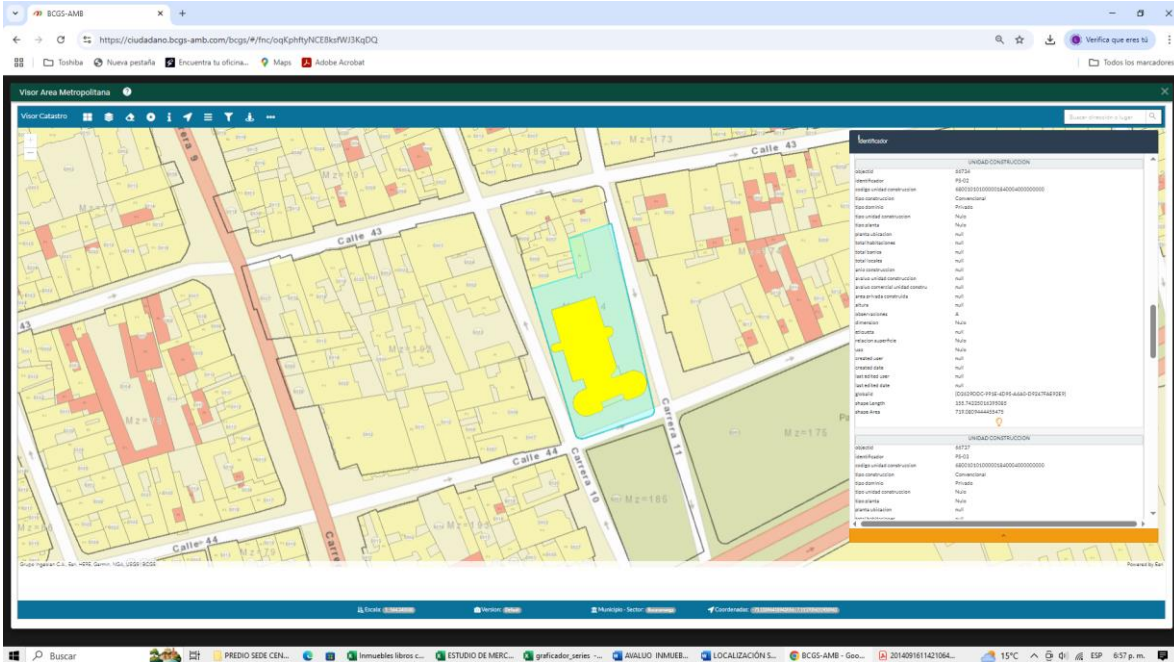
ÁREA A, PRIMER PISO Ó PS-01: 744,83 M2



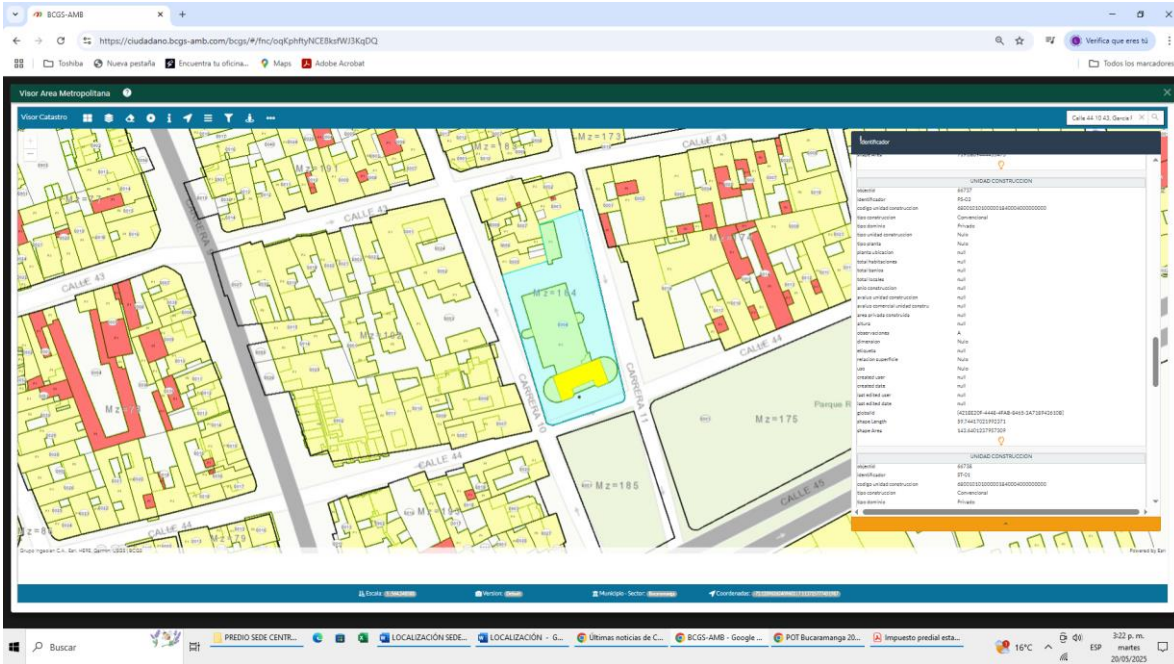
36

LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil

SEGUNDO PISO Ó PS-02: 719,08 M2



TERCER PISO Ó PS-3: 143,64 M2



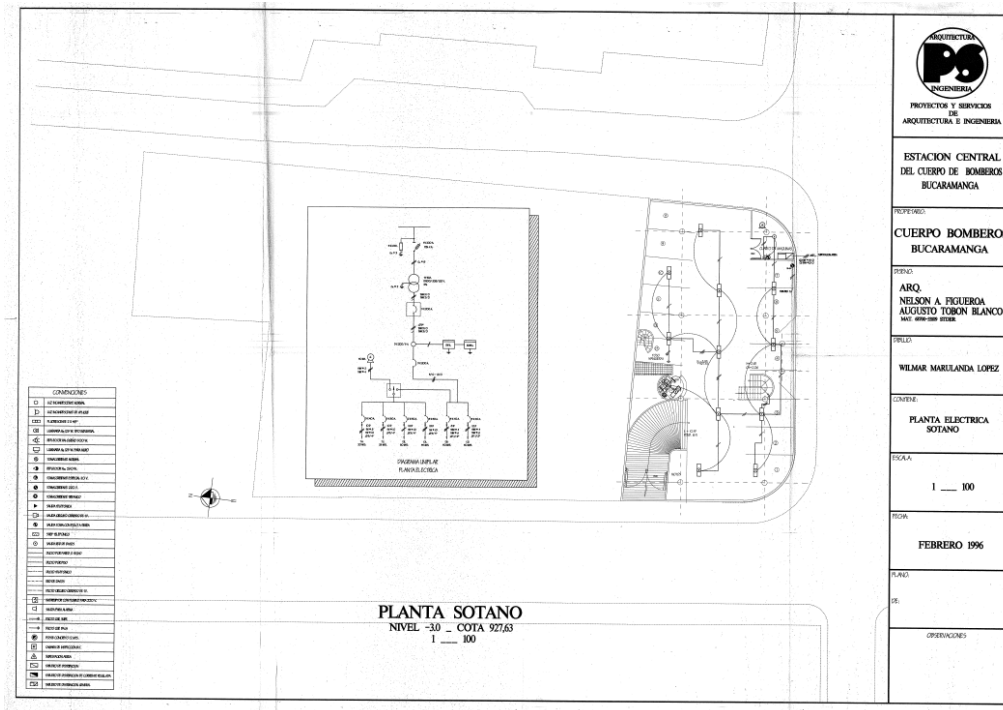
BOGOTA D.C. CARRERA 46 No 187-30 IN 1 201 Tels 601 7291157 móvil 3187516131
E-mail: luiscarvajalino@hotmail.com

17. FICHA PREDIAL

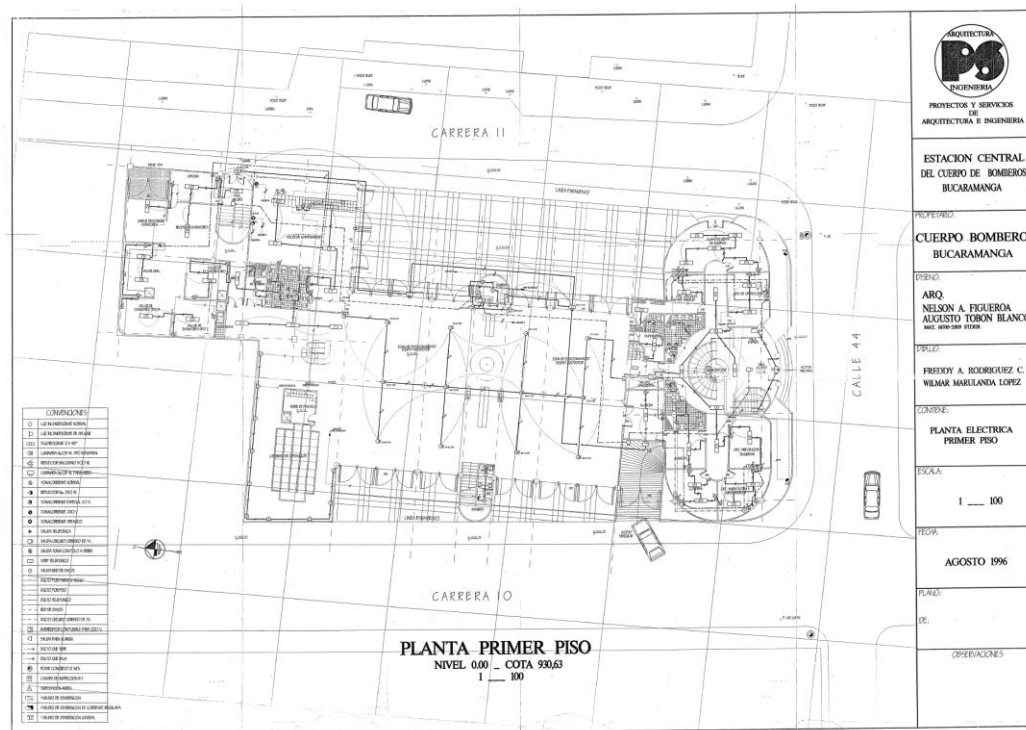
[illegible]

18. PLANOS DE PLANTAS POR PISO

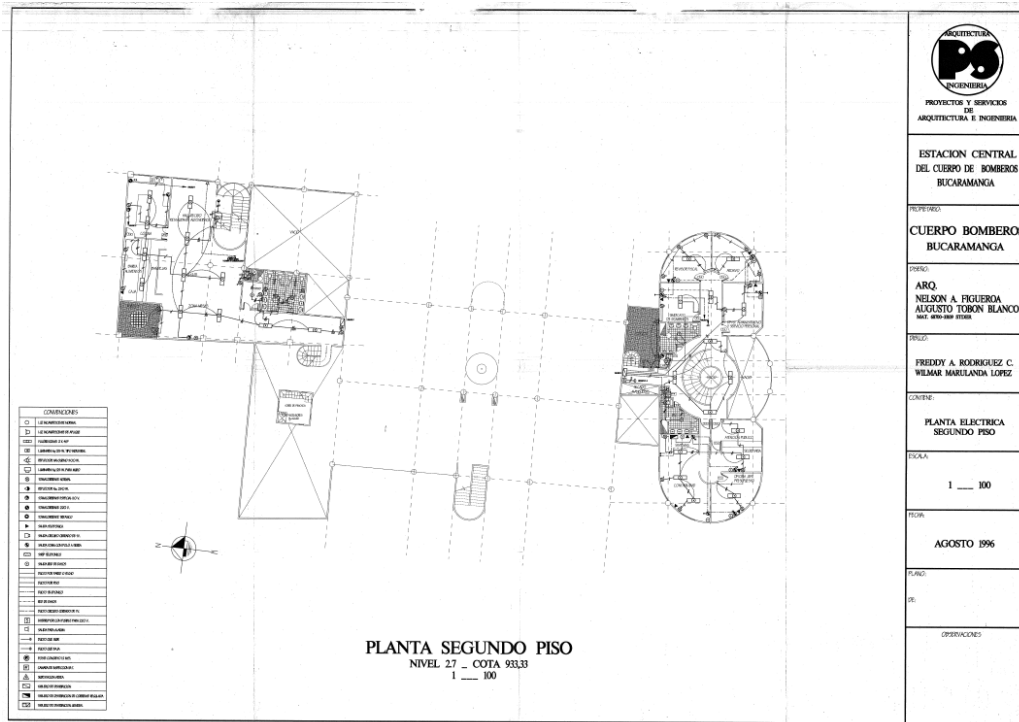
SÓTANO



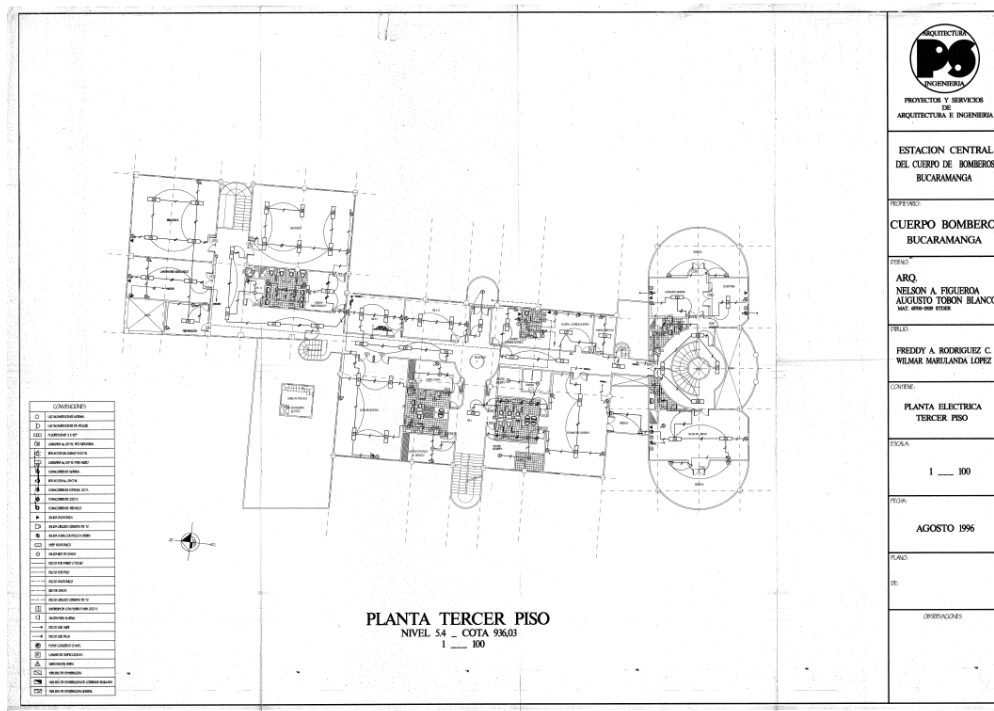
PRIMER PISO



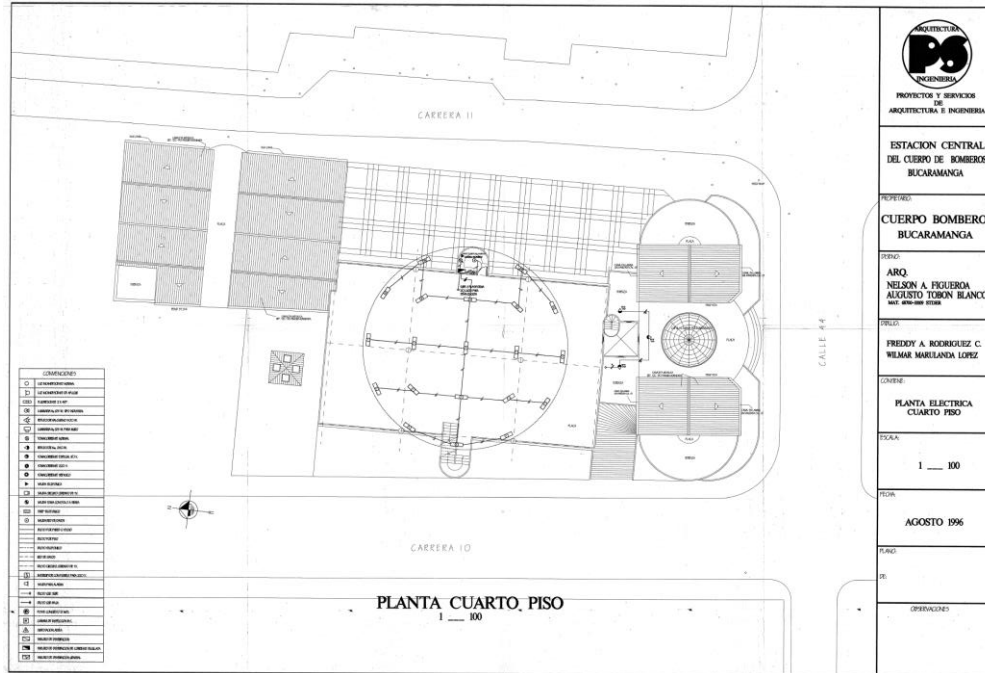
SEGUNDO PISO



TERCER PISO ETAPA 1 ETAPA 2



CUBIERTA



19. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

 SUPERINTENDENCIA DE NOTARÍA & REGISTRO PÚBLICO	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA
Página: 1 - Turno 2025-300-1-55947	Nro Matrícula: 300-9109
COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES	
Impreso el 5 de Marzo de 2025 a las 09:34:28 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	
CÍRCULO REGISTRAL: 300 BUCARAMANGA	DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA
FECHA APERTURA: 14/06/1978	RADICACION: 7809139 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE 01/01/1978
	NUPRE: SIN INFORMACION
	COD CATASTRAL: 011184004.T
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO	COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:	
CASA DE UN SOLAR, UBICADA EN LA CUARTA MANZANA HACIA EL SUR, DE LA PLAZA PRINCIPAL DE ESTA CIUDAD ALINDERADO ASI: "POR EL OCCIDENTE, EL CAMELLON DE POR MEDIO, CON PROPIEDADES DE PEDRO ELIAS ORTIZ, POR EL SUR, CON LA PLAZUELA DEL HOSPITAL DE ESTA CIUDAD, POR EL ORIENTE, CASA POR MEDIO CON SOLARES QUE ERAN DE LOS HEREDEROS DEL GENERAL JOSE SANTOS HOY SON DE MANUEL BLANCO E HIJOS, Y POR EL NORTE, CON PROPIEDADES DE PEDRO J. MARTINEZ." Y UN SOLAR EN LA CUARTA MANZANA DEL PLANO DE ESTA CIUDAD, HACIA EL SUR DE LA PLAZA GARCIA ROMERA, ALINDERADO ASI: "POR EL ORIENTE, CON LA CARRERA SEXTA Y SOLAR DE MANUEL BLANCO E HIJOS, POR EL SUR, CON SOLARES DE BARBARA GOMEZ, POR EL NORTE, CON CASA Y MEDIAGUA DE PEDRO J. MARTINEZ, Y POR EL OCCIDENTE, CON EL CAMELLON DE LA CARRERA QUINTA." SEGUN ESCRITURA N. 1857 DEL 30-06-81, AREA: 1.865,00 M2, APROXIMADAMENTE. - LINDEROS ACTUALES: ORIENTE, CON LA CARRERA 11, EN UNA EXTENSION DE 74.30 MTS., POR EL OCCIDENTE, CON LA CARRERA 10, EN UNA EXTENSION DE 53.70 MTS., POR EL SUR, CON LA CALLE 44 EN UNA EXTENSION DE 28.30 MTS., POR EL NORTE, CON PROPIEDADES QUE SON O FUERON DEL SEYOR PEDRO J. MARTINEZ, EN EXTENSION DE 17.00 MTS.-" SEGUN ESC. 8987 DE 13-12-05 NOTARIA 3 BUCARAMANGA. ACTUALIZACION AREA Y LINDEROS. AREA 2.062 METROS CUADRADOS.	
LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:	
AREA Y COEFICIENTE	
AREA:	
AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:	
COEFICIENTE:	
COMPLEMENTACIÓN:	
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	
TIPO DE PREDIO: URBANO	
DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR	
DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR	
1) CALLE 44 #10-13	
MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)	
ANOTACIÓN: Nro: 01 Fecha 24/10/1925 Radicación	
DOC: ESCRITURA 1165 DEL: 22/09/1925 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 5,500	
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA CON DESTINO PARA EL ASILO DE NIÑOS DESAMPARADOS	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE: GOMEZ BARBARA	
A: ASOCIACION DE MADRES Y ESPOSAS CATOLICAS DE BUCARAMANGA X	
ANOTACIÓN: Nro: 02 Fecha 14/06/1978 Radicación 09139	
DOC: OFICIO 407 DEL: 21/02/1978 TESORERIA MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 0	
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 403 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA	



Página: 2 - Turno 2025-300-1-55947

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

Nro Matrícula: 300-9109

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

Impreso el 5 de Marzo de 2025 a las 09:34:28 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

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

DE: TESORERIA MUNICIPAL EJECUCIONES FISCALES

A: ASOCIACION DE MADRES Y ESPOSAS CATOLICAS DE BUCARAMANGA X

ANOTACIÓN: Nro: 03 Fecha 13/08/1981 Radicación 17622
DOC: OFICIO 471 DEL: 31/07/1981 TESORERIA MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 02

ESPECIFICACION: CANCELACION : 702 CANCELACION EMBARGO

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

A: ASOCIACION DE MADRES Y ESPOSAS CATOLICAS

ANOTACIÓN: Nro: 04 Fecha 13/08/1981 Radicación 17623
DOC: ESCRITURA 1857 DEL: 30/08/1981 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 5,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ASOCIACION DE MADRES CATOLICAS

DE: HOGAR INFANTIL SANTA TERESITA

A: EMPRESAS PUBLICAS DE BUCARAMANGA X

ANOTACIÓN: Nro: 05 Fecha 26/11/1982 Radicación 23288
DOC: ESCRITURA 3927 DEL: 26/11/1982 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 48,556,000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA JUNTO CON OTRO

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

DE: EMPRESAS PUBLICAS DE BUCARAMANGA NIT# 90204008 X

A: BANCO DE COLOMBIA NIT# 60002985

ANOTACIÓN: Nro: 06 Fecha 01/02/1993 Radicación 4065
DOC: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 015 DEL: 31/03/1992 VALORIZACION DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 380 INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION

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

A: EMPRESAS PUBLICAS DE BUCARAMANGA

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 05/10/1995 Radicación 1995-300-S-45289
DOC: OFICIO 2015 DEL: 03/10/1995 VALORIZACION MIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 06

ESPECIFICACION: CANCELACION : 780 CANCELACION VALORIZACION - RESOLUCION 015/92

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

A: E.E.P.P.

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 30/10/1995 Radicación 1995-300-S-49319
DOC: ESCRITURA 3619 DEL: 25/10/1995 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 915 OTROS - LIBERACION HIPOTECA ESCRITURA 3927 DE 26-11-82.

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

DE: EMPRESAS PUBLICAS DE BUCARAMANGA

A: BANCO DE COLOMBIA



Página: 3 - Turno 2025-300-1-55947

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

Nro Matrícula: 300-9109

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

Impreso el 5 de Marzo de 2025 a las 09:34:28 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

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 14/12/1995 Radicación 1995-300-8-56497
DOC: ESCRITURA 8887 DEL: 13/12/1995 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 915 OTROS - CESION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: EMPRESAS PUBLICAS DE BUCARAMANGA
A: BOMBEROS DE BUCARAMANGA X

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 12/08/2000 Radicación 2000-300-8-24289
DOC: OFICIO JC-192 DEL: 02/08/2000 DIRECCION JURIDICA SEGURO SOCIAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 403 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES
A: BOMBEROS DE BUCARAMANGA NIT# 8000226203 X

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 03/04/2002 Radicación 2002-300-8-12059
DOC: ESCRITURA 867 DEL: 22/03/2002 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 48,558,000
Se cancela la anotación No. 05
ESPECIFICACION: CANCELACION : 850 CANCELACION HIPOTECA - ESCRITURA 3027 DE 26-11-82
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCOLOMBIA S.A.
A: EMPRESAS PUBLICAS DE BUCARAMANGA

ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 08/08/2002 Radicación 2002-300-8-31153
DOC: OFICIO 845 DEL: 22/07/2002 INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 10
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0771 CANCELACION EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA - OFICIO 070 DE 2000 Y NO 0068-2000
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES DE SANTANDER
A: BOMBEROS DE BUCARAMANGA

ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 03/05/2016 Radicación 2016-300-8-17632
DOC: RESOLUCION 0674 DEL: 10/10/2013 VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0212 VALORIZACION - PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD - ESTA ANOTACIÓN SE INSCRIBIÓ EN LAS MATRÍCULAS LISTADAS EN EL OFICIO 480 DE 17-11-2015.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA NIT# 800201222-0

***** ESTA ANOTACIÓN NO TIENE VALIDEZ *****

ANOTACIÓN: Nro: 14 Fecha 03/02/2021 Radicación 2021-300-8-4415
DOC: OFICIO DEL: 21/12/2020 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 13
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - RESOLUCION 0674 10/10/2013 VALORIZACION -PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD



Página: 4 - Turno 2025-300-1-55947

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

Nro Matrícula: 300-9109

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

Impreso el 5 de Marzo de 2025 a las 09:34:28 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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA NIT# 890201222-0

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 14 No. corrección: 1 Radicación: 2021-300-3-489 Fecha: 26/03/2021
SE INVALIDA POR NO CORRESPONDER A LA MATRÍCULA. VALE. ART.59 LEY 1579 DE 2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 52678 Impreso por: 52678

TURNO: 2025-300-1-55947 FECHA: 05/03/2025

NIS: xe-kused6sHZNI7IkomaJTtShSkKHrTEkUmFle73xBP5a72tRMh93w==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRCilient/>

EXPEDIDO EN: BUCARAMANGA

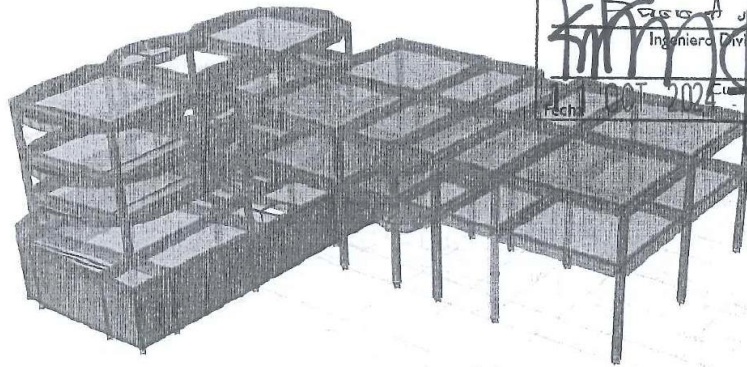
El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil

20. ESTUDIO DE VULNERABILIDAD SÍSMICA

	ESTUDIO DE VULNERABILIDAD SÍSMICA Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO Y OPERATIVO DE LA ESTACION CENTRAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS UBICADO EN LA CALLE 44 No. 10-13 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.	
	CONTRATO DE CONSULTORIA No. 0167-2023	Título: ESTRUCTURA
		Página 0 de 102

ESTUDIO DE VULNERABILIDAD SÍSMICA Y REFORZAMIENTO
ESTRUCTURAL DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO Y OPERATIVO DE LA
ESTACION CENTRAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS UBICADO EN
LA CALLE 44 No. 10-13 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



APROBADO
Ingeniero División Técnica
Fecha: 2023-05-18

ESTRUCTURA

Nicolas Moreno Yañez

REALIZO: INGENIERO. NICOLAS MORENO YAÑEZ
MP 68202-233927

BUCARAMANGA, SANTANDER
23-05-18
NOVIEMBRE
2023

Sede Administrativa: Calle 33 # 28 07
Cel. 318-5480514
E-mail: equilibrioambiental2001@gmail.com
Bucaramanga, Santander

18/07/23

	ESTUDIO DE VULNERABILIDAD SÍSMICA Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO Y OPERATIVO DE LA ESTACION CENTRAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS UBICADO EN LA CALLE 44 No. 10-13 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA. CONTRATO DE CONSULTORIA No. 0167-2023	
		Título: ESTRUCTURA Página 1 de 102

RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe busca realizar el análisis de vulnerabilidad estructural de la estación central de Bomberos de Bucaramanga ubicada en la dirección calle 44 #10-13 en la ciudad de Bucaramanga. Este estudio pertenece a la empresa Consorcio equilibrio AP.

La evaluación de la estructura principal de la estación de Bomberos se enmarca en el estudio del comportamiento de la edificación bajo los criterios de deriva o desplazamiento horizontal máximo, con respecto a al Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente –NSR-10[1]. El criterio de desplazamiento fue el utilizado para poder determinar el comportamiento de la estructura y así presentar alternativas de reforzamiento utilizando las diferentes formas de reforzamiento y el ensanchamiento de secciones como solución para poder cumplir los requisitos de deriva.

De igual forma, se debe aclarar que este estudio de vulnerabilidad se realizó con base en información tomada en campo mediante registro fotográfico, de igual manera se buscó información de refuerzos y secciones con la cual se realizó la construcción de la estructura, no se realizaron ensayos destructivos o no destructivos esto se decidió por parte de los ingenieros debido a la antigüedad de la estructura y a la visita realizada por las autoridades.

La estructura principal de la estación de bomberos consiste en una edificación de 4 niveles y un sótano a base de pórticos de concreto reforzado.

Las estructuras laterales de la estación de bomberos consisten en una edificación de un solo nivel a base de pórticos metálicos. La cubierta es una teja soportada en las vigas. El sistema de resistencia sísmica (Sismo – resistente) consiste en pórticos metálicos.

Se realiza el estudio con base a los documentos existentes y al levantamiento realizado por el proyecto en donde se tiene una información general de la estructura.

Como parte de la información obtenida, se tienen unos planos estructurales facilitados por las entidades gubernamentales, en donde se muestra la localización de los elementos estructurales. De igual manera se realiza levantamiento en campo, con datos como ubicación y dimensiones de columnas, vigas y placas de nivel de piso.

Sede Administrativa: Calle 33 # 28 07
Cel. 318-5480514
E-mail: equilibrioambiental2001@gmail.com
Bucaramanga, Santander

3 EVALUACIÓN DE LA VULNERABILIDAD

Las estructuras fueron construidas cerca de los años Noventa (90's) y su sistema de resistencia sísmica consiste en pórticos de concreto reforzado. Sistema que para este tipo de edificaciones está bien pensado. Sin embargo, para cumplir el requisito de Derivas es insuficiente, esto se debe a que la gran altura del módulo B es un agravante para el control de desplazamientos.

En general, para los sistemas de pórticos es importante tener un elemento que pueda soportar las fuerzas horizontales en los sentidos "X" y "Y", por lo tanto, se proponen las riostras que ayudan a controlar estos desplazamientos. Adicionalmente en el diseño de los elementos se propone aumento de sección en algunas columnas y en vigas presentes en el módulo de oficinas que ante el efecto de un sismo fallaran, estos aumentos de sección se pueden modificar por recubrimiento FRP como se muestra en el anexo C, pero se deberá realizar un diseño más detallado con el proveedor escogido por parte de la entidad encargada del reforzamiento.

El análisis de derivas, con las riostras nos muestra la gran capacidad que tienen en disipar energía ya que el desplazamiento para unas columnas cumplió con el requisito máximo de deriva máxima del 1% de la altura de entrepiso. Sin embargo, debido a la configuración general de la estructura se planteó el reforzamiento o el agrandamiento de los elementos existentes para un manejo de inercias para dar mayor rigidez en el sentido requerido.

100

Sede Administrativa: Calle 33 # 28 07
Cel. 318-5480514
E-mail: equilibrioambiental2001@gmail.com
Bucaramanga, Santander

	ESTUDIO DE VULNERABILIDAD SÍSMICA Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO Y OPERATIVO DE LA ESTACION CENTRAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS UBICADO EN LA CALLE 44 No. 10-13 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA. CONTRATO DE CONSULTORIA No. 0167-2023	
		Título: ESTRUCTURA
		Página 101 de 102

4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Según el análisis realizado, se pueden presentar los siguientes conclusiones y recomendaciones:

- ✓ Se plantea una localización de las riostras en los pórticos donde los desplazamientos exceden lo permitido, esta ubicación se realizó donde no afecte la operación de la estructura y su uso, esto con el fin de reducir costos.
- ✓ Se requiere verificar el amarre del sistema de muros de fachada ya que se observan algunas grietas no deseadas y al momento de un sismo sirven para ser la disipación de la estructura y no causar comportamientos no deseados en la estructura principal. De igual manera se deberá chequear si estos muros de fachada no se encuentren adosados a los pórticos de concreto reforzado ya que cambiaría el comportamiento estructural.
- ✓ La NSR-10 solicita realizar ensayos de las riostras, lo cual implica un detallamiento de cada tramo de la riostra y se debe tener presente el proceso de ensayar las riostras.
- ✓ Al momento de tomar la decisión del tipo de reforzamiento se debe que tener en claro que el material FRP se deberá que escoger con el proveedor escogido y realizar el respectivo análisis detallado, ya que pueden cambiar las propiedades del material.
- ✓ En el reforzamiento por medio de aumento de sección de algunos elementos se deberá realizar con todas las precauciones y siguiendo el código de construcción colombiano, con el fin de disminuir impacto en los pórticos que no se van a reforzar.
- ✓ Las edificaciones posteriores de un piso de altura se le realizo inspección visual y al investigar año de construcción no se considera necesario realizar vulnerabilidad y reforzamiento por tratarse de estructuras complementarias. Se recomienda continuar con limpieza y cuidado de la estructura periódicamente y si es el caso realizar estudio de vulnerabilidad sísmica después de 20 años de construcción.

101

Sede Administrativa: Calle 33 # 28 07
Cel. 318-5480514
E-mail: equilibrioambiental2001@gmail.com
Bucaramanga, Santander



CURADURIA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez

CERTIFICACION EJECUTORIA

El suscrito **CURADOR URBANO No. 2 DE BUCARAMANGA**, hace constar que:

La resolución No. 24-0518 del 20 de septiembre de 2024, por la cual se concede un **ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN y LICENCIA DE CONSTRUCCION CON MODALIDAD DE MODIFICACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL**, según radicación N° 68001-2-23-0518, sobre el predio ubicado en la **CALLE 44 #10-13 barrio GARCIA ROVIRA** del Municipio de Bucaramanga, identificado con el número predial NPN 68001-01-01-00-00-0184-0004-0-00-00-0000, matrícula inmobiliaria 300-9109 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, fue notificada personalmente a **MARCO ANTONIO BARRERA NAVARRO** en su calidad de Apoderado de **BOMBEROS DE BUCARAMANGA**.

Una vez transcurrido el término legal, sin que las partes interesadas hubieran interpuesto recurso alguno, queda debidamente ejecutoriado el mencionado acto administrativo el día **11 de octubre de 2024**, conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

VIGENCIA DE LA LICENCIA

Cuando fuere necesario intervenir o reforzar la estructura a los niveles adecuados de sismo resistencia de acuerdo con la NSR-10

DEL: 11 de octubre de 2024

HASTA: 11 de octubre de 2026


CURADURIA URBANA No. 2
DE BUCARAMANGA
Arq. Berenice Catherine Moreno Gómez
Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga
CM

Calle 36 # 23-69 Bucaramanga
www.curaduria2bucaramanga.com

Tel: (7) 6352808 - 6352809
Email: contacto@curaduria2bucaramanga.co