

ACUERDO n.º 074 DE 2023
30 de octubre

Por el cual se autoriza al Rector a recibir un bien inmueble a título de dación en pago

EL CONSEJO SUPERIOR DE LA UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER
en uso de sus atribuciones legales, y

CONSIDERANDO:

- a. Que la Ley 30 de 1992 por la cual se organiza el servicio público de educación superior y el Estatuto General de la Universidad Industrial de Santander disponen que es competencia del Consejo Superior velar por que la marcha de la Universidad esté acorde con las disposiciones legales, el estatuto general y las políticas institucionales.
- b. Que el Acuerdo del Consejo Superior n.º 079 de 2019 contempla que la adquisición y venta de bienes inmuebles es competencia privativa del Rector, previa autorización del Consejo Superior para la celebración del respectivo contrato sin importar su cuantía.
- c. Que el artículo 86 de la Ley 30 de 1992 modificado por el artículo 223 de la Ley 1753 de 2015 señala que los presupuestos de las universidades nacionales, departamentales y municipales estarán constituidos por aportes del presupuesto nacional para funcionamiento e inversión, por los aportes de los entes territoriales, por los recursos y rentas propias de cada institución.
- d. Que la Asamblea del Departamento de Santander mediante la Ordenanza n.º 016 del 27 de agosto de 2008 asignó una partida para la Universidad Industrial de Santander del presupuesto anual del departamento estimada en 20.000 smlmv a partir de la vigencia 2009 en «aras de fortalecer la Institución que tanto nombre ha dado a nuestro departamento y con el objeto de continuar en el mejoramiento de su nivel académico».
- e. Que la Universidad Industrial de Santander y el Departamento de Santander han revisado por conducto de los equipos técnicos, financieros y jurídicos de cada entidad, el estado actual de transferencia por concepto de Ordenanza n.º 016 de 2008, y a partir de los registros y proyectos de inversión viabilizados y ejecutados en la UIS en los últimos años con cargo a los citados recursos, se ha conciliado que a la fecha, se encuentra pendiente de transferencia recursos de inversión en cuantía de \$26.429.964.102 de vigencias anteriores.
- f. Que bajo el amparo de las Políticas de Prevención de Daño antijurídico que deben adoptar las entidades públicas, en lo que corresponde a precaver litigios, la Universidad Industrial de Santander y el Departamento de Santander, por conducto de los Comités de Conciliación de cada entidad, sesionarán de manera conjunta, con la participación de la Procuraduría Judicial para la conciliación administrativa, y avalaron como forma de arreglo o normalización del pasivo enunciado en el literal precedente, enajenar a título de dación el pago por parte del Departamento de Santander a favor de la Universidad, el bien inmueble que se distingue como Hotel Bella Isla ubicado en el Municipio de San Gil, cuyo avalúo asciende a la suma de \$18.523.118.954 y el saldo en cuantía de \$7.906.845.148 mediante la cofinanciación de un proyecto de inversión en el campus de Bucaramanga, estos últimos, teniendo como fuente de financiación, recursos provenientes del sistema general de regalías, de los cuales se ha dispuesto por parte del Gobierno Departamental la suma de 10 mil millones de pesos para el proyecto de inversión que sea presentado por la Universidad.
- g. Que el valor del inmueble que oferta transferir el Departamento de Santander, a título de dación en pago corresponde al resultado del avalúo corporativo urbano n.º 227 de 2023 efectuado por la Lonja Inmobiliaria de Santander que hace parte integral del presente acuerdo.
- h. Que la transferencia del bien inmueble a título de dación en pago, se encuentra condicionada a que la Asamblea Departamental autorice al señor Gobernador a efectuar la transferencia a favor de la UIS y a que

ACUERDO n.º 074 DE 2023
30 de octubre

el señor Rector, sea autorizado por parte del Consejo Superior para recibir el inmueble del Departamento de Santander.

- i. Que recibir en dación en pago el inmueble ofertado por el Gobierno Departamental, le permitirá a la Universidad entre otros, continuar atendiendo las necesidades de la comunidad en la región y garantizar el fortalecimiento de los programas existentes, la nueva oferta de programas académicos y la continuidad en la realización de proyectos y programas de extensión e investigación, para el desarrollo sostenible de la región y de Santander.

En mérito de lo anterior,

ACUERDA:

ARTÍCULO ÚNICO. Autorizar al Rector de la Universidad Industrial de Santander para recibir a título de dación en pago el inmueble que se relaciona a continuación: Inmueble de propiedad del Departamento de Santander conocido como Hotel Bella Isla, identificado con matrícula inmobiliaria 319-187 ubicado en el municipio de San Gil – Santander.

PARÁGRAFO. La autorización aquí prevista contempla la firma de los contratos a que haya lugar con el Departamento de Santander- propietario inscrito del inmueble aquí enunciado, conforme al marco normativo aplicable a este tipo de actos.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

Expedido en Bucaramanga, el treinta (30) días del mes de octubre de 2023.

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO SUPERIOR,



JUAN FRANCISCO REMOLINA CAVIEDES
Representante del Presidente de la República



LA SECRETARIA GENERAL



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

**AVALUO COMERCIAL
CORPORATIVO URBANO
No. 0227 - 2023**



SOLICITADO POR:



SEPTIEMBRE DE 2023

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

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

**1.999 - 2.023
25 AÑOS**

AFILIADO





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

Bucaramanga, 30 de Septiembre de 2023

Señores:

GOBERNACION DE SANTANDER

ATT. Dr. ANDRES FERNANDO BALCAZAR CASTAÑO

SECRETARIA ADMINISTRATIVA

E.S.D.

E.S.D.

REF: Entrega Avalúo Corporativo Urbano No. 0227-2023, Calle 2 que conduce a la vereda San Pedro Jaral, sector del Bella Isla, barrio Bella Isla, San Gil, Santander.

Cordial saludo:

Con la presente hacemos entrega formal del avalúo corporativo indicado en la referencia, ordenado en original y con todos los detalles y conceptos técnicos, fotografías y pormenores, que se requieren para la completa interpretación y análisis de porque se llegó a los valores asignados después de dos (2) visitas al lugar y dos comités entre seis (6) Avaluadores y profesionales de la construcción con tarjetas profesionales vigentes y en ejercicio de la actividad avaluatoria, constructora e inmobiliaria como control de calidad corporativo

El presente Informe valuatorio es subjetivo, y puede servir como base para conciliar o tomar decisiones para que con equidad se lleguen a acuerdos de negociación y/o resolución de conflictos entre las partes, sin que por ello la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander tenga causales de responsabilidad civil o penal.

Agradeciendo la atención prestada a la presente me suscribo a sus gratas órdenes.

Cordialmente,


ALONSO FUENTES CRUZ
PRESIDENTE - REPRESENTANTE LEGAL
cc. Archivo



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

TABLA DE CONTENIDO

	Pagina
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	3
2. INFORMACIÓN CATASTRAL	7
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	7
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	7
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	8
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	16
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	19
8. MÉTODO DE AVALÚO	32
9. CONSIDERACIONES VALUATORIAS	36
10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	43
11. RESULTADO DEL AVALÚO	47
12. ANEXOS	48
13. CONCLUSIONES NORMAS NIC	48



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL URBANO No. 0227-2023

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Gobernación de Santander, Secretaría General.
- 1.2. **RADICACIÓN:** Avalúo No. 0227-2023 de Septiembre 30/2023
- 1.3. **TIPO DE INMUEBLE:** Comercial Hotelero y Turístico antiguo Hotel Bella Isla.
- 1.4. **TIPO DE AVALÚO:** Corporativo Comercial urbano.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Santander.
- 1.6. **MUNICIPIO:** San Gil.
- 1.7. **LOCALIDAD / COMUNA:** Sector Bella Isla.
- 1.8. **BARRIO O URBANIZACIÓN:** Barrio Bella Isla.
- 1.9. **DIRECCIÓN:** Calle 2 que conduce a la vereda San Pedro Jaral, sector del Bella Isla, barrio Bella Isla, San Gil, Santander.
- 1.10. **MARCO JURÍDICO:** Avalúos de inmuebles para efectos contables Circular 60 de 2005, Enajenación Voluntaria Ley 80/93 y Ley 388/97.
- 1.11. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Potencial Turística y Hotelera.
- 1.12. **FECHA DE LA VISITA:**
- 1.13. **INTRODUCCIÓN**

El avalúo comercial, es el valor del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un Comprador y un Vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

Un avalúo corporativo es aquel que elabora la Lonja Inmobiliaria de Santander, como Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación de un comité técnico de revisión por parte de una comisión evaluadora y siguiendo todos los procedimientos especiales dentro del reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles y avalado por miembros del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia, en cumplimiento a los requisitos legales, para efectos de las valoraciones ordenadas en la Ley 223 y Decreto 2150 de 1.995, y demás efectos legales.

EL VALOR RAZONABLE

Es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición (es decir un precio de salida). Esta definición de valor razonable enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no es una medición específica de una entidad.

VALOR RESIDUAL

Es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la disposición del elemento, después de deducir los costos estimados por tal disposición, si el activo ya hubiere alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.

VIDA UTIL REMANENTE

Para el presente efecto es el periodo durante el cual durará en pie el activo y sea técnica y funcionalmente utilizable, a partir de la fecha y hasta el término de su vida útil.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

El presente avalúo se determina bajo las normas internacionales NIC 16 y NIC 36 (Norma Internacional de Información Contable), en los términos definidos por el banco de vida útil técnica y valor residual.

PREMISAS DEL AVALUO

Con base en el encargo valuatorio del solicitante, el presente avalúo se refiere a la valuación del activo fijo donde funcionaba el antiguo Hotel bella Isla de la ciudad de San Gil, y no se refiere a la valuación del establecimiento de comercio, por lo que no está incluido en este avalúo.

Esta valuación tiene por objeto determinar el valor **RAZONABLE** del inmueble con fines contables, según ley 1314-2009 y decreto 4946-2011, bajo estándares de Normas Internacionales de Contabilidad –NIC- y Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF o IFRS.

Por tratarse de unos inmuebles en el que se desarrolla una actividad comercial de prestación de servicios específicamente para entidades institucionales prestadoras de servicios, el presente avalúo no entra a estudiar las licencias o permisos que requieran para el funcionamiento de la actividad que actualmente está establecido en el inmueble.

En la presente valoración están contemplados las especificaciones, acabados y dotaciones inherentes a la construcción. No se contemplan, muebles o equipos propios de la operación del establecimiento que se desarrolla en el inmueble.

Tomamos como fuente de información jurídica y técnica del inmueble, la contenida en los documentos suministrados por el solicitante y la observada durante la inspección física y técnica. En cuenta a las áreas a valorar, se liquidará el área de terreno que se describe en los documentos anexos, y el área de construcción determinada a partir de las mediciones realizadas y los planos observados en la Inspección Física al inmueble.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

Este avalúo se adelantará sin ninguna restricción ni condiciones y aplicable solo desde la fecha de expedición del presente informe.

DEFINICION DE VALOR

Se refiere al precio que con mayor probabilidad realizarán transacciones los compradores y vendedores. No es un hecho sino una estimación y refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea un bien.

DEFINICION DE VALOR DE MERCADO

El valor de mercado se define como la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras la comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

DEFINICION DE PRECIO

Es la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. Es un hecho histórico. Debido a las capacidades financieras, a las motivaciones o intereses especiales de un determinado comprador o vendedor, el precio que se paga por un bien pueden o no tener relación con el valor que otros asignen a los bienes. Sin embargo el precio generalmente es un indicador de un valor relativo, que el vendedor y comprador concretos le asignan a los bienes o servicios bajo determinadas circunstancias

DEFINICIÓN DE COSTO

Costo es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o servicio. Una vez elaborado el bien o servicio, el costo se convierte en un hecho histórico. El precio pagado por un bien se convierte en el costo para el comprador



CORPORACIÓN:
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

No Predial: 068-679-01-00-0210-0002-000

The screenshot shows the IGAC Colombia en Mapas website. The main map displays a cadastral plot highlighted in red. The left sidebar contains search and filter options. The right sidebar provides detailed cadastral information for the selected plot.

Consulta Catastral	
Número predial	68679010000000210000200000000
Número predial (anterior)	6867901000100002000
Municipio	San Gil, Santander
Dirección	HOTEL BELLA ISLA CTRA SAN PEDRO JA
Área del terreno	74186 m ²
Área de construcción	3336 m ²
Destino económico	HABITACIONAL
Número de construcciones	2

Construcciones	
Construcción #1	
Área	5031 m ²
Uso	HOTELER
Pantaja	57
Número de pisos	1
Número de habitaciones	0
Número de locales	0
Número de baños	0
Construcción #2	
Construcción #1	
Área	303 m ²
Uso	RECREACIONAL
Pantaja	60
Número de pisos	1
Número de habitaciones	0
Número de locales	0
Número de baños	0

FUENTE: <https://www.colombiaenmapas.gov.co/?e=-73.13282166990801,6.543479076756113,-73.11597739729405,6.552560415158345,4686&b=igac&u=68679&module=catastral&npredial=68679010000000210000200000000>

ZONAS FISICAS:

5 Y 99

ZONAS ECONOMICAS:

10,19 Y 23

Nota: Fuente IGAC Territorial Santander.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Copia Certificado de Libertad y Tradición 319-187.
- Copia Escritura pública No.878 del 21-11-1995 Notaría 1 de San Gil.

Conseguidos por el Perito:

- Copia de la carta Catastral en la Territorial.
- Información Catastral de la Oficina de Sistemas en la Territorial.
- Planos POT, Usos, Tratamientos, ION, ICN, etc.
- Plano de Localización de predios y ofertas (Imagen Satelital).



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

4 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 PROPIETARIO:

No Predial: 68-679-01-00-0210-0002-000: DEPARTAMENTO DE
SANTANDER

4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura pública No. 876 del 21-11-1996 Notaría 1 de San Gil.

4.3 MATRICULA INMOBILIARIA:

319-187.

4.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Ninguna.

ESTUDIO DE TÍTULOS Ficha Predial HOTEL BELLA ISLA

1. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO

- Persona Natural/ Jurídica: DEPARTAMENTO DE SANTANDER
- Identificación: NIT.:
- Título de Adquisición: Escritura Pública No. 876 del 21 de noviembre de 1995 de la Notaría Primera de San Gil.
- Capacidad para contratar: Plena
- Porcentaje de propiedad: 100%

2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

- Dirección: Hotel Bella Isla- Según el folio
- Vereda/Barrio: San Gil
- Municipio: San Gil
- Departamento: Santander



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

- Matrícula Inmobiliaria: 319-187 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil
- Cedula Catastral: 686790100000002100002000000000

2.1 LINDEROS

2.1.1 Generales:

NORTE: linda con el lote la Cabaña de propiedad de la Compañía de Cementos Hércules S.A., con el lote El Gallinero, parte del lote Puente Isla, de propiedad de Inversiones Bella Isla S.A., y el lote del Gallineral, partiendo del mojón número 7, del alinderamiento del Lote la Cabaña, situado al pie de cerca de piedra paralela a la carretera Jaral – San Pedro, lindero general del lote Bella Isla, se sigue hacia el occidente en línea recta por un muro de ladrillo en longitud de 75.90 mts lineales hasta llegar al mojon numero 3, lindero de la misma cabaña, se sigue hacia el norte en longitud de 5.20 mts lineales hasta llegar al mojon numero 4, del mismo alinderamiento del lote de la Cabaña, de este mojón se sigue hacia el occidente por borde del cincho pasando por el mojon numero 10, hasta llegar al mojon numero 9 del alinderamiento del lote El Gallinero de este mojon se baja en línea recta hacia el norte, hasta llegar al mojon numero 8 del mismo alinderamiento del Lote El Gallinero, de aquí se sigue bajando hacia el Norte hasta llegar a la línea 3-4, de la poligonal lindero del Puente Isla, se sigue hacia el occidente por esta línea 3 – 4 pasando por los puntos 3 – 2 1 y 20, hasta llegar al punto 20 A según plano, de la poligonal lindero del lote Puente Isla, situado al pie del cincho que sube al Hotel Bella Isla, de este punto se sigue hacia el norte en línea recta y longitud de 34.50 mts lineales hasta llegar a la margen izquierda (bajando) del ramal izquierdo, de los 3 en que se subdivide la Quebrada Curití, más abajo del puente, de aquí se baja por esta margen izquierda hasta llegar al río Fonce, muro de ladrillo, cincho, cerca de postes de cemento con alambre y quebrada Curití al medio **SUR:** Linda con el Lote El Tennis segregado del lote Hotel Bella Isla S.A. de mayor extensión y determinado por los mojones 1-2-3 y 4 en longitud de 411.57 mts lineales, en tres tramos rectos, cerca de postes de cemento con alambre al medio. **ORIENTE:** Linda con predios de Inversiones Bella Isla S.A., con Jose Solano Solanilla y Amílcar Rivero, partiendo del mojon numero 1, alinderado con el Lote El Tennis, situado al pie de cerca de piedra y alambre paralela a la carretera Jaral – San Pedro y a 5 metros al sur de la cancha de tenis se sigue hacia el Norte, por esta cerca anterior hasta llegar al mojon numero 9 del alinderamiento del lote Hotel Bella Isla S.A., se continua por esta misma cerca hacia el Norte hasta llegar al mojon numero 7 del alinderamiento del lote de



CORPORACIÓN:

Lonja Inmobiliaria de Santander

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentes 3194-2638.

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

la Cabaña, situado al pie de esta cerca descrita anteriormente, y de donde parte el lindero sur del Lote la Cabaña, cerca de piedra con alambre y carretera Jaral – San Pedro al medio. **OCCIDENTE:** Linda con el río Fonce, partiendo del mojon número 4 de la línea lindero entre el lote El Tenis y Lote Hotel Bella Isla, situado al pie de cerca de postes de cemento con alambre, se sigue hacia el norte por esta cerca anterior hasta llegar al número 4 del alindramiento del lote Hotel Bella Isla S.A., según plano, situado al pie del ángulo formado por esta cerca anterior con otra cerca que sale en dirección nororiental; la cerca de piedra con alambre anterior al medio. Debe tenerse en cuenta que el lindero por este lado no es la cerca de postes con alambre sino la margen derecha (bajando) del río Fonce hasta llegar al sitio en donde la quebrada Curití llega al río Fonce, con una cavidad superficial de setenta y cuatro mil ciento ochenta metros con dos milímetros (74.180.02 mts²).

3. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

3.1 Descripción del tracto sucesivo a más de 20 años del predio.

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

1995, EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER adquirió el derecho real de dominio del predio por VENTA que efectuara LA SOCIEDAD INVERSIONES BELLA ISLA S.A., mediante la Escritura Pública No. 876 del 21 de noviembre de 1995 Otorgada en la Notaría Primera de San Gil, acto jurídico registrado en la anotación 23

1995, LA SOCIEDAD INVERSIONES BELLA ISLA S.A., efectuó DECLARACION DE CONSTRUCCION sobre el predio de la referencia, mediante la Escritura Pública No. 1049 del 23 de mayo de 1995 Otorgada en la Notaría Segunda de San Gil, acto jurídico registrado en la anotación 21.

1988, LA SOCIEDAD INVERSIONES BELLA ISLA S.A., efectuó DESENGLOBE PARCIAL DE 40.001.57 mts² sobre el predio de la referencia, mediante la Escritura Pública No. 420 del 05 de abril de 1988 Otorgada en la Notaría Segunda de San Gil, acto jurídico registrado en la anotación 12.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

1986, LA SOCIEDAD INVERSIONES BELLA ISLA S.A., efectuó DESENGLOBE DE 2HA 1.236.87 mts² sobre el predio de la referencia, mediante la Escritura Publica No. 704 del 14 de agosto de 1986 Otorgada en la Notaria Segunda de San Gil, acto jurídico registrado en la anotación 10.

1983, LA SOCIEDAD INVERSIONES BELLA ISLA S.A., efectuó DESENGLOBE DE 1.369.794 mts², sobre el predio de la referencia, mediante la Escritura Publica No. 340 del 20 de mayo de 1983 Otorgada en la Notaria Primera de San Gil, acto jurídico registrado en la anotación 5.

1977, LA SOCIEDAD INVERSIONES BELLA ISLA S.A., efectuó PARCELACION, sobre el predio de la referencia, mediante la Escritura Publica No. 527 del 31 de agosto de 1977 Otorgada en la Notaria Primera de San Gil, acto jurídico registrado en la anotación 2.

3.2 Cambios físico-jurídicos

De acuerdo a lo establecido en el acápite SECUENCIA DE ÁREAS, el inmueble en estudio proviene de un predio matriz, el cual sufrió cambios físico-jurídico, es así que el predio objeto de estudio, surge a la vida jurídica producto de la DIVISIÓN MATERIAL del terreno de mayor extensión, y de acuerdo a la información extraída del folio de matrícula inmobiliaria y de los títulos que reposan en este expediente, el predio **NO** ha sufrido modificaciones en su área posteriores a su origen y **NO** presenta segregaciones.

3.2.1 Divisiones materiales: No aplica.

3.2.2 Ventas parciales: No aplica.

4. GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES

4.1 Limitaciones: No aplica

4.2 Gravámenes: No aplica

4.3 Medidas cautelares: No aplica.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

5. ANÁLISIS JURÍDICO

5.1 En relación a la titularidad del predio:

Estudiados los documentos relacionados, se puede establecer que el predio objeto de estudio, proviene de justo título, tanto la información contenida en el folio de matrícula inmobiliaria, señalan que el actual titular del derecho de dominio sobre el inmueble es DEPARTAMENTO DE SANTANDER quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, dada la adquisición del predio por uno de los medios reconocidos por ley: VENTA.

6. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

- Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 319-187 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil

NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El Sector se encuentra localizado en zona urbana del Municipio de San Gil, sector correspondiente al sector de los nuevos barrios de estrato alto del sector de Bella Isla, y específicamente en la parte oriental de la ciudad; Este sector cuenta con infraestructura vial buena pero de banca angosta, redes primarias y complementarias de energía, acueducto, gas natural domiciliario, alcantarillado y servicios complementarios de telecomunicaciones, y otros servicios complementarios existentes en la actualidad y dentro de un entorno general comercial mixto con entorno Dotacional Institucional.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

El sector de entorno del predio, es de constitución reciente por cuanto los nuevos barrios de estrato alto en condominio se han ido formando en los últimos 15 años con especial manejo urbanístico en los últimos cinco años.

DELIMITACION DEL SECTOR ESTUDIADO:

- Norte:** Encontramos un sector comercial donde existen locales comerciales de bienes y servicios sobre el sector de la vía nacional que conduce a Bogotá.
- Oriente:** Encontramos la prolongación de la Calle 2 que conduce a la vereda San Pedro de Jaral que divide el predio con los barrios de alto estrato en los condominios del sector del barrio Bella Isla.
- Sur:** Encontramos los nuevos desarrollos inferiores entre dos y cinco años como nuevos barrios de alto estrato en los que predominan condominios del sector del barrio Bella Isla.
- Occidente:** Encontramos el parque Nacional del Gallineral con el río Fonce al medio y la Quebrada Curití. De amplio despliegue comercial en turismo de orden nacional y visitantes de orden internacional, ecoturismo y deportes extremos.

5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El predio se encuentra dentro de un sector especial de entorno comercial turístico predominante, cuenta con desarrollo urbanístico en construcciones de casas en condominios de alto estrato de dos a cuatro plantas, en el entorno más cercano a la vía nacional a Bogotá se encuentran edificios de varias plantas de edad media y recientes, edificaciones de hasta 6-8 pisos con algunos locales comerciales complementarios en primeros pisos y vivienda en pisos superiores, el sector tiene un estado de conservación bueno con algunas renovaciones urbanas, el predio se encuentra sobre un eje vial principal cercano a la vía nacional a Bogotá, y en medio del centro de la actividad comercial y residencial del sector representativo de la ciudad.

El predio (Antiguo Hotel Bella Isla), se encuentra ubicado en el sector de nuevo desarrollo en vivienda de estrato alto del barrio Bella Isla, y los nuevos condominios actualmente en desarrollo.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

El sector se encuentra localizado en zona urbana del Municipio de San Gil, ciudad definida como la segunda turística del país; se encuentra urbanísticamente definido en Actividades y Usos Residencial Tipo 1, y comercial Tipo 2 mixto principalmente; existen construcciones con desarrollo urbanístico en propiedad horizontal hasta 8 pisos, el sector tiene un estado de conservación normal, con tratamiento de Renovación Urbana, Protección y Actualización.

El predio y el sector tienen un estado de conservación bueno; la zona es muy comercial en la parte tradicional cercana a la vía a Bogotá en cuanto a la venta de bienes y servicios por ser el principal sector aledaño al Parque nacional del Gallineral, tiene buenas vías principales de acceso.

Este sector cuenta con buena infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado además de los servicios complementarios existentes en la actualidad y dentro de un entorno general comercial pleno.

5.3 TIPOS DE EDIFICACION

Existen construcciones con desarrollo urbanístico en propiedad horizontal hasta 8 pisos, el sector tiene un estado de conservación normal, con tratamiento de Renovación Urbana, Protección y Actualización.

Los predios del sector tienen un estado de conservación bueno; la zona es residencial tipo 1 de estrato alto en los nuevos desarrollos, se observa comercio complementario en cuanto a la venta de bienes y servicios por ser el principal sector del corazón de San Gil, tiene buenas vías principales de acceso.

Este sector cuenta con buena infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado además de los servicios complementarios existentes en la actualidad y dentro de un entorno general comercial pleno.

5.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:

Como puntos destacados encontramos el Colegio San José de Guanenta, Edificios de Administración Pública (Alcaldía de San Gil, DIAN, Palacio de Justicia, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos), Universidades (Unisangil, Corpocides), Plaza Central. Zona Bancaria (Banco Agrario,



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

Davivienda, BBVA, Av Villas, Corbanca, Bancolombia, etc) la sede de la ESSA SA ESP, Centro Comercial San Gil Plaza, el Centro Comercial el Puente en la Cra 12 con calle 10, Parques (Central), Plaza de mercado, Casa de la Cultura, Fisema, Salupcoop, etc. Aledaño como colindante encontramos el Parque Nacional del Gallineral de amplio espectro comercial turístico en el país en en turismo de orden nacional y visitantes de orden internacional, ecoturismo y deportes extremos.

URBANIZACIONES ADYACENTES:

NORTE: Barrio El Poblado.

ORIENTE: Urbanización Bella Isla, Brisas de Bella Isla, Balcones de Bella Isla, Palmeras I y II, y condominios varios, etc.

SUR: Parque el Gallineral y el Barrio La Playa.

OCCIDENTE: Con el Barrio Raigonessi.

5.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: Estrato comercial para locales Comerciales, Estratos 5 y 6 en residencial tipo 1. Acuerdo 038 de Diciembre 10 de 2003, Compilatorio del PBOT, Oficina Asesora de Planeación Municipal.

5.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

Cuenta con la influencia de los siguientes ejes viales:

La vía de acceso principal es la Calle 2, que conecta de la Autopista a Bogotá con la vía regional a la vereda San Pedro de Jaral. Sentido vial norte a suroriente, doble sentido.

Autopista San Gil - Bogotá, vía nacional tipo V-3 de 24 mts de perfil vial y sentido vial oriente a occidente y viceversa, estas vías son estrechas. El estado de conservación es bueno y con mantenimiento.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

5.7 INFRAESTRUCTURA URBANA:

El sector y el predio, cuenta con obras completas de urbanismo, andenes y sardineles bien definidos, excelente ubicación dentro de esta zona comercial oriental de la ciudad de San Gil, como una de las excelentes e inmejorables zonas comerciales y residenciales de amplio espectro comercial en vivienda de estrato alto y comercio complementario a la misma.

Cuentan con todos los servicios básicos y complementarios. El sector cuenta con Parques (Principal y Nacional del Gallineral)), equipamiento reconocido como sector Institucional (Alcaldía, Dian, Catedral de San Gil, Palacio de Justicia, Unisangil, etc), buenos locales comerciales, supermercados, cafeterías, panaderías, CAI, restaurantes, papelerías, Estaciones de servicio, Colegios, Sena, parques. El entorno residencial es de tipologías en inmuebles unifamiliares y multifamiliares de baja a media altura en nuevos desarrollos con mejoramiento de algunos en su planta baja a locales comerciales; los ejes viales son buenos a regulares, pavimentados dentro del casco urbano y general el sector cuenta con excelente cobertura transporte local intermunicipal. El sector y sectores aledaños cuentan con puntos especiales de amplia circulación turística.

El sector tiene un estado de conservación normal, con tratamiento de Renovación Urbana, dentro de su malla vial con acceso permanente a los demás sectores de San Gil y amplia cobertura de transporte urbano.

5.8 VALORIZACIÓN:

Alta en el sector, se observa gran reactivación en los Márgenes de recuperación de la propiedad raíz con respecto a los últimos años, según informaciones de la Lonja Inmobiliaria de Santander y Camacol,

5.9 Monografía de SAN GIL

La "Capital turística de Santander", como fue nombrada en 2004 por la Asamblea Departamental, ha desarrollado una industria turística sustentada en los escenarios naturales y las actividades de aventura. Su relieve, que corresponde a la Cordillera Oriental andina; su relieve, montañas que se levantan hasta los 2.000 m de altura; el famoso Parque El Gallineral, tres ríos principales y cerca de diez quebradas, convierten al municipio en un llamativo destino eco turístico.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

Muchos viajeros llegan atraídos por la práctica de deportes de aventura, como rafting, parapente, torrentismo, rappel y bungee dumping. Espeleísmo y caminatas ecológicas se cuentan, además entre las alternativas turísticas locales.

El testimonio de la historia sangileña también se conserva como atractivo. Las edificaciones constituyen el documento arquitectónico de la época colonial en San Gil. Fachadas en tapia pisada, balcones en madera, caminos empedrados y santuarios religiosos se combinan en un espacio que alberga el pasado y presente de sus generaciones.

Erigida como municipio en 1887, la "Perla del Fonce" denominación otorgada por sus pobladores, se destaca, además, por la actividad agropecuaria, la industria textil y las plantas procesadoras de tabaco y cemento, ubicadas en las afueras de la ciudad. San Gil se encuentra a 96 km de Bucaramanga y a 350 km de Bogotá.

ATRATIVOS TURISTICOS

Parque el Gallineral

Este parque natural, el único ubicado en perímetro urbano, se caracteriza por la presencia de flora silvestre a lo largo y ancho de su extensión. Más de cien especies vegetales, entre heliconias, musgos, ceibas y anacos, acompañan el recorrido a través de sus 4 ha. El parque, envuelto por las aguas de la quebrada Curití, antes de su desembocadura en el río Fonce, ha recibido de la población local el calificativo de la "bella isla". Caminos empedrados y puentes coloniales se cuentan, además, entre las características de tipo arquitectónico más representativas. Adentro de destaca la presencia de monumentos tallados en piedra, alusivos a músicos nativos, entre ellos el del maestro Jorge Villamil, compositor del pasillo "Si pasas por San Gil". Resalta, además, una piscina natural en la cual confluyen las aguas de la quebrada Curití. El parque, en funcionamiento desde 1955, era el escenario donde se realizaban las ferias y fiestas tradicionales de la localidad.

Descenso por el río Fonce

La práctica de los deportes de aventura en el agua, como rafting, canotaje y kayak, son el mayor referente turístico del municipio. El descenso por el río Fonce representa, según los lugareños, "una experiencia imperdible para



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

todos los "arriesgados" que visiten territorio santandereano". Para acceder al atractivo puede dirigirse hasta El Parque El Gallineral, en la entrada norte del municipio. En el lugar se encuentran instaladas las empresas encargadas de ofrecer el servicio de guía, acompañamiento y seguridad.

Cada operador turístico provee el servicio de transporte hasta la Arenera, sitio ubicado a 10 km de San Gil, y punto inicial del recorrido. Allí, los aventureros recibirán indicaciones acerca de la travesía, pautas de seguridad y recomendaciones generales. Las canoas, con capacidad para seis a ocho personas, cuentan con la presencia de personal experimentado. Concluido este proceso, comienza la emoción. Los metros iniciales atraviesan tres rápidos (grado 3) en un recorrido enmarcado por la velocidad y la naturaleza. Este tramo, de dos horas y media, dependiendo de la corriente, incluye el paso por dos pocetas en las cuales se puede sumergir, nadar, disfrutar y tomarse un tiempo antes de emprender el trayecto final.

Posteriormente, dos rápidos más desembocan en las playas del Parque El Gallineral, escenarios arenosos que indican, además, la culminación de la aventura por los rápidos. Metros más adelante en el muelle del descenso, se congregan las canoas que llegan "cargadas" de turistas emocionados y ansiosos por repetir esta experiencia. Los recorridos se desarrollan con los implementos de seguridad requeridos, como cuerdas, remos en buen estado, casco y chaleco salvavidas.

Balneario Pozo Azul

Esta piscina natural, en la rivera de la quebrada Curití, se caracteriza por las aguas cristalinas que descienden desde el afluente hasta la formación del pozo. La vegetación espesa que rodea el atractivo, el cielo que cobija el escenario y el reflejo sobre las aguas son los elementos que respaldan su nombre: Pozo Azul. Miles de personas entre visitantes y locales, se congregan semanalmente para disfrutar en este espacio de entretenimiento, recreación y descanso. Lajas de piedra, cascadas pequeñas y trampolines naturales se cuentan, además, entre los elementos que han hecho de éste uno de los atractivos más reconocidos del municipio. El balneario se ubica a 1 km de San Gil, en la vía que conduce a Bucaramanga.

Parque La Libertad

Es el punto de encuentro de la población Sangileña. Miles de visitantes y lugareños se reúnen diariamente en este escenario, el más dinámico de la localidad. Almacenes, oficinas, restaurantes y discotecas se concentran en



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

un mismo escenario. La alternativa del parque, en turismo, incluye ofertas de entretenimiento, consumo, diversión, descanso, intercambio cultural y reconocimiento arquitectónico. La catedral, construida en el siglo XVII; las ceibas, sembradas siglos atrás; los caminos en piedra, que atraviesan su extensión; las construcciones, en tapia pisada; y los balcones, de herencia hispánica, complementan el atractivo de este escenario, característico, además, de la historia de San Gil.

Casa de la Cultura "Luis Roncancio"

Es una casona de estilo colonial, construida a mediados del siglo XVIII, en la que actualmente funciona la Casa de la Cultura "Luis Roncancio". Su nombre, en homenaje al pintor bumangués, fallecido en esta localidad en 1987, se ha convertido en un escenario de exhibiciones artísticas nacionales e internacionales. Pinturas y esculturas se cuentan entre las manifestaciones de este escenario cultural. Junto con la Escuela Normal, lugar que hospedó al general Simón Bolívar en su paso por la región, conforma el centro cultural del municipio, reconocido a escala local por su aporte histórico y patrimonial. De su construcción original, en tapia pisada, se destacan los pasillos, los salones y el jardín central.

Cerro de la Cruz: En la cumbre de una montaña, al sur de San Gil, se levanta una cruz de 15 m de altura, visible desde cualquier punto de la ciudad. Allí, en el cerro de la Cruz, se posa este monumento, construido por iniciativa del Club de Leones, organización presente en más de 205 países. La cruz actual reemplazó el monumento original, erigido en 1888 por la comunidad de los padres jesuitas. Este cerro ofrece una vista panorámica del municipio y sus alrededores. Los procesos de edificación y urbanización, que alcanzan la parte alta del cerro, han facilitado la llegada hasta el atractivo. El recorrido puede realizarse en carro o caminando.

Iglesia catedral

La iglesia, encomendada a la Santa Cruz, recibe su nombre tras la denominación original de la localidad como "Villa de Santa Cruz de San Gil y la Nueva Baeza". Construida a finales del siglo XVII, ha experimentado, hasta la actualidad, dos modificaciones. Inicialmente, su edificación constaba de una capilla con dos torres en forma de choza, una entrada en el centro de la fachada y dos ventanas, una a cada lado. Posteriormente, a principios del siglo XX, se cambiaron las dos torres originales, por otras de estilo romano; las dos ventanas, por puertas laterales; y en la década de 1960, después de que la Diócesis del Socorro fuera trasladada al municipio



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

de San Gil, se incrementó la altura de las torres, y se instaló, además, un reloj, característico por entonar el Ave María, a las 12:00 m y 6:00 p.m. En su interior, al fondo, se destaca un retablo de 10 m de altura, cubierto en hojilla de oro.

En 1963: Inauguración del "Hotel Bella Isla". Mediante Ley 264 que durante décadas fue el mejor hotel en destinos nacionales en el país.

En el 2004 mediante Ordenanza N° 034 (Julio 30) de 2004, la Asamblea de nuestro departamento, tuvo a bien otorgarle a la Perla del F once, "San Gil" el título, reconocimiento y honor de ser la CAPITAL DEL TURISMO DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER.

San Gil es la ciudad pionera de los deportes extremos y de aventura en Colombia, pues en 1996 inició la operación comercial del rafting siendo en este momento los únicos en el país que ofrecían este tipo de diversión, y al pasar los años ha ido creando otros deportes. Es reconocida como "Epicentro Turístico" y "Capital Turística de Santander" pues aquí se pueden practicar diversos de deportes extremos y de aventura como el canotaje-rafting, el torrentismo, el parapente, la espeleología, Rápel, cañoning, bungge jumping, el ciclomontañismo y el motocross, entre otros.

Cuenta con las dotaciones de la naturaleza en espacios como cascadas, ríos, cavernas naturales, montañas y el gran cañón del Chicamocha ubicado a tan sólo una hora de San Gil.

El centro histórico de esta población de calles empinadas y situada a orillas del río Fonce es Monumento Nacional. Uno de sus mayores atractivos es el parque El Gallineral, que ocupa una isla del río; el musgo que cuelga de los árboles y el rumor del agua lo hacen un sitio de visita obligada. Otros atractivos de San Gil son el parque ecológico Ragonessi, el balneario pozo azul, el cerro la Gruta, el cerro de La Cruz.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El solicitante no entregó uso de suelo, en consecuencia se observó y determinó los Usos y Tratamientos de la norma urbana aplicando el Acuerdo 038 de Diciembre 10 de 2003 Marco Jurídico compilatorio del PBOT del Municipio de San Gil, que textualmente para los predios objeto de avalúo a Febrero de 2015, vigente a hoy 2022, manifiestan:

Los predios se encuentran dentro de AART1 (AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL TIPO 1, COMERCIO TIPO 2 Y ZONA DE PROTECCION DE RONDA HIDRICA).

Norma Urbana aplicada al predio:

Tratamiento	<i>Renovación urbana Y protección</i>
Actividad	<i>RESIDENCIAL TIPO 1 y COMERCIO TIPO 2 .</i>
Amenaza	<i>Parcial en la ladera hacia el Río Fonce.</i>
Índice Ocupación Neto	<i>0,55</i>
Índice Construcción Neto	<i>2,5 – 4,0</i>

ART. 208 De las Áreas de Actividad Residencial. (AR1) (AR2)

Las áreas de actividad residencial son aquellas previstas para uso predominante en vivienda o como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas. A su interior posee usos principales y usos complementarios como se observa en el siguiente cuadro:



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

Tipo De Área	Usos Principales	Usos Complementarios
AR-1	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda tradicional 	<ul style="list-style-type: none"> Comercio local Equipamiento comunitario local Oficinas grupo 1 Hospedaje Industria transformadora de bajo impacto ambiental y físico

ART. 209 De las Área de Actividad Comercial. (AC1) (AC2)

Es la que designa un suelo para la localización de establecimientos que ofrecen bienes en diferentes escalas, así como servicios a empresas y personas.

Tipo De Área	Usos Principales	Usos Complementarios
AC-1	<ul style="list-style-type: none"> Comercio Local Comercio zonal grupo 1 Comercio oficinas grupo 1 y 2 Residencial tradicional y de interés social 	<ul style="list-style-type: none"> Equipamiento local Industria de bajo impacto ambiental y físico
AC-2	<ul style="list-style-type: none"> Comercio Local Comercio Zonal grupo 1 y 2 Comercio oficinas grupo 1 y 2 Comercio hospedaje 	<ul style="list-style-type: none"> Equipamiento local Equipamiento municipal Industria de bajo impacto ambiental y físico Industria de bajo impacto ambiental y alto impacto físico Residencial tradicional y de interés social

Parágrafo. Todos los usos que no estén dentro de los usos principales y los usos complementarios en el cuadro del presente artículo, se consideran prohibidos.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

ART. 222: Del Tratamiento de Renovación Urbana.

Es aquel orientado a los sectores localizados en las zonas centrales del suelo urbano que por haber sufrido grandes procesos de deterioro en su espacio público y por la obsolescencia de sus inmuebles, requieren de acciones integrales para su reconstrucción, incluyendo la modificación de su sistema predial y la generación adicional del espacio público. Implica modificaciones de la división predial, al nivel de manzana.

Art. 227 Del Tratamiento de la Protección Ambiental.

Se debe implementar en terrenos sin desarrollar que por poseer características tales como rondas de quebradas, pendientes, alto grado de erosión, condiciones y funciones ambientales que se deben preservar, no podrán ser utilizados para desarrollos urbanos, se prohíbe la construcción de urbanizaciones, conjuntos residenciales o edificaciones.

Parágrafo. *Para proyectos aprobados y debidamente licenciados antes de la aprobación del presente acuerdo que en virtud del estudio de Zonificación Sismo geotécnica de San Gil, quedan determinados como suelos de protección, se definirá su permanencia dentro de éste tratamiento, a través de trámite de precisión cartográfica contemplado en el presente acuerdo y el cual deberá realizarse conforme a los lineamientos que para tal efecto le establezca la autoridad ambiental. Los asentamientos ubicados en este tratamiento deben reubicarse.*



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

7 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1 UBICACIÓN:

El predio, comprende un lote amplio de terreno con características topográficas planas a levemente inclinadas donde se desarrollaba toda la actividad hotelera y turística, y una parte fuertemente inclinada a escarpada que es la ladera hacia el Río Fonce en linderos con el Parque Nacional del Gallineral.

El inmueble cuenta con edificaciones muy especializadas para la actividad comercial hotelera y turística con oficinas, salas de descanso, habitaciones corrientes, habitaciones de lujos, espacios de esparcimiento, áreas húmedas piscinas, turco, zonas de bailes y descanso, salones de juego, zonas verdes, canchas deportivas, senderos, etc, hoy día en mal estado de conservación debido a su deterioro físico y falta absoluta de mantenimiento.

El terreno se encuentra a pocos metros de la vía nacional a Bogotá que conecta por la Calle 2 pasando el puente sobre el Río Fonce, que es lindero del predio por el costado occidental a sur y con la Quebrada Curití. La manzana catastral está identificada como la No. 0210 del sector 00 urbano de San Gil.

Las vías públicas se encuentran pavimentadas en normal estado de conservación.

7.1.2 ÁREAS:

No Predial: 068-679-01-00-0210-0002-000:

FUENTE	ÁREA (M ²)
FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	74,180.02
FICHA CATASTRAL	74,180.00
ÁREA ADOPTADA	74,180.02



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

Fuente: El área ha sido tomada de la fuente del censo predial (Fichas, etc) y del SIG del PBOT de San Gil, que se constató en la realidad en la inspección física al predio y a los documentos legales (Documentos anexos).

Nota: Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:

Tomados de la ficha predial, y documentos legales así:

NORTE: linda con el lote la Cabaña de propiedad de la Compañía de Cementos Hércules S.A., con el lote El Gallinero, parte del lote Puente Isla, de propiedad de Inversiones Bella Isla S.A., y el lote del Gallineral, partiendo del mojón número 7, del alindamiento del Lote la Cabaña, situado al pie de cerca de piedra paralela a la carretera Jaral – San Pedro, lindero general del lote Bella Isla, se sigue hacia el occidente en línea recta por un muro de ladrillo en longitud de 75.90 mts lineales hasta llegar al mojón número 3, lindero de la misma cabaña, se sigue hacia el norte en longitud de 5.20 mts lineales hasta llegar al mojón número 4, del mismo alindamiento del lote de la Cabaña, de este mojón se sigue hacia el occidente por borde del cincho pasando por el mojón número 10, hasta llegar al mojón número 9 del alindamiento del lote El Gallinero de este mojón se baja en línea recta hacia el norte, hasta llegar al mojón número 8 del mismo alindamiento del Lote El Gallinero, de aquí se sigue bajando hacia el Norte hasta llegar a la línea 3-4, de la poligonal lindero del Puente Isla, se sigue hacia el occidente por esta línea 3 – 4 pasando por los puntos 3 – 2 1 y 20, hasta llegar al punto 20 A según plano, de la poligonal lindero del lote Puente Isla, situado al pie del cincho que sube al Hotel Bella Isla, de este punto se sigue hacia el norte en línea recta y longitud de 34.50 mts lineales hasta llegar a la margen izquierda (bajando) del ramal izquierdo, de los 3 en que se subdivide la Quebrada Curití, más abajo del puente, de aquí se baja por esta margen izquierda hasta llegar al río Fonce, muro de ladrillo, cincho, cerca de postes de cemento con alambre y quebrada Curití al medio **SUR:** Linda con el Lote El Tenis segregado del lote Hotel Bella Isla S.A. de mayor extensión y determinado por los mojones 1-2-3 y 4 en longitud de 411.57 mts lineales, en tres tramos rectos, cerca de postes de cemento con alambre al medio. **ORIENTE:** Linda con predios de Inversiones Bella Isla S.A., con José Solano Solanilla y Amílcar Rivero, partiendo del mojón número 1, alindado con el Lote El Tenis, situado al pie de cerca de piedra y alambre paralela a la carretera Jaral – San Pedro y a 5 metros al sur de la cancha de tenis se sigue hacia el Norte, por esta cerca anterior



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

hasta llegar al mojón número 9 del alinderamiento del lote Hotel Bella Isla S.A., se continua por esta misma cerca hacia el Norte hasta llegar al mojón número 7 del alinderamiento del lote de la Cabaña, situado al pie de esta cerca descrita anteriormente, y de donde parte el lindero sur del Lote la Cabaña, cerca de piedra con alambre y carretera Jaral – San Pedro al medio. **OCCIDENTE:** Linda con el rio fonce, partiendo del mojón número 4 de la línea lindero entre el lote El Tenis y Lote Hotel Bella Isla, situado al pie de cerca de postes de cemento con alambre, se sigue hacia el norte por esta cerca anterior hasta llegar al número 4 del alinderamiento del lote Hotel Bella Isla S.A., según plano, situado al pie del ángulo formado por esta cerca anterior con otra cerca que sale en dirección nororiental; la cerca de piedra con alambre anterior al medio. Debe tenerse en cuenta que el lindero por este lado no es la cerca de postes con alambre sino la margen derecha (bajando) del rio Fonce hasta llegar al sitio en donde la quebrada Curití llega al rio Fonce, con una cavidad superficial de setenta y cuatro mil ciento ochenta metros con dos milímetros (74.180.02 mts²).

7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:

El relieve del inmueble es de características topográficas planas y ligeramente inclinado en el 45% del total del predio sector donde se encuentra todas las instalaciones y construcciones del hotel, así como sus jardines y zonas verdes, Aproximadamente entre el 1-7%. Fuertemente inclinado a escarpado en el resto del predio como lote de reserva forestal con árboles nativos de gran edad, grosor y ornamentales complementarios al paisaje. En esta zona se esciende por camino real al parque Nacional del gallineral y se observa la desembocadura de la Quebrada Curití al Río Fonce, con topografías entre 7-12-25% y 25-50%.

7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA:

El predio tiene forma irregular.

7.1.6 FRENTE:

El predio objeto del avalúo, en su parte frontal se encuentra así:

El predio tiene frente principal por la Calle 2 en semi curva frente a los barrios El Poblado, Urbanización Bella Isla, Brisas de Bella Isla, Balcones de Bella



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

Isla, Palmetas I y II, y condominios varios, etc. En aproximadamente 131,30 mts.

Fuente: Carta catastral urbana, escala 1:500.

7.1.7 FONDO:

El predio, objeto del avalúo, tiene un fondo aproximado así:

Fondo máximo de 396,40 Mts, como lindero Occidental a sur.

7.1.8 RELACIÓN FRENTE FONDO:

1: 3,01, que significa que por cada metro de frente existe 3,01 metros de fondo.

7.1.9 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:

Cuenta con la influencia de los siguientes ejes viales:

La vía de acceso principal es la Calle 2, que conecta de la Autopista a Bogotá con la vía regional a la vereda San Pedro de Jaral. Sentido vial norte a suroriente, doble sentido.

Autopista San Gil - Bogotá, vía nacional tipo V-3 de 24 mts de perfil vial y sentido vial oriente a occidente y viceversa, estas vías son estrechas. El estado de conservación es bueno y con mantenimiento.

7.1.10 SERVICIOS PÚBLICOS:

El sector y el predio cuenta con los servicios instalados de electrificación urbana (ESSA S.A ESP), acueducto urbano en estado de funcionamiento normal (Acuasan SA ESP), alcantarillado (Acuasan SA ESP), y telefonía, Servicios complementarios de telecomunicaciones (Internet Banda ancha), Excelente cobertura de transporte local e intermunicipal, con transporte urbano de buses, microbuses y taxis. El predio en la actualidad tiene contadores de servicios (Agua, Luz trifásica), cuenta con red de telefonía, citofonía. Servicio de gas natural no comprobado en su funcionamiento.

Se aclara que en el sector existe buena disponibilidad para nuevos proyectos según información de la Oficina Asesora de Planeación Municipal de San Gil.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Este Hotel Bella Isla, es un predio medianero con un amplio frente, el hotel funcionó hasta hace aproximadamente 8,2 años, con mantenimiento permanente en su funcionamiento, que hoy no se hace. (Ver fotografías).

7.2.1. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.

7.2.1.1 HABITACIONES DE UNA PLANTA EN "U":

"EDIFICIO EN "U" ZONA DE HOTEL HABITACIONES CORRIENTES"	
ITEM	DESCRIPCIÓN
ARQUITECTURA	Republicana.
CIMENTACIÓN	Concreto y cimientado corrido en piedra rajón.
ESTRUCTURA	Mampostería estructural en ladrillo de arcilla cocido, friso, estuco y pintura en vinilo. Sistema de pórticos en concreto armado en las circulaciones.
FACHADA	Mampostería estructural en ladrillo de arcilla cocido, friso, estuco y pintura en vinilo tipo Koraza.
ESCALERAS	No.
CUBIERTA	En placa aligerada de concreto con revestimiento en lámina asfáltica y pintada en aluminio bituminoso.
CIELO RASO	Dry Wall pintado en vinilo.
MUROS	En ladrillo de arcilla estructural en estampa con mortero de pega, pañete, estuco y pintura.
PISOS	En tableta de gres en circulaciones. Baldosa de granito fundido y pulido en habitaciones. Jardines ornamentales con bordillos en concreto ya rcillas, prados y plantas ornamentales.
CARPINTERIA METALICA	Ventanas con vidrio templado.
CARPINTERÍA MADERA	Puertas internas,
ILUMINACIÓN	Lámparas reflectores incrustadas.
BAÑOS	Enchapes en baldosa de cerámica y muebles corrientes y a color.
COCINA	No.
SOTANO	No.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

"EDIFICIO EN "U" ZONA DE HOTEL HABITACIONES CORRIENTES"	
ITEM	DESCRIPCIÓN
OBRA ELÉCTRICA	Corriente trifásica, líneas incrustadas en conduit PVC.
INSTALACIONES HIDRÁULICAS:	PVC, corrientes y estándar.
INSTALACIONES SANITARIAS:	P.V.C, corrientes y estándar.
NÚMERO DE PISOS	Uno (1).
VETUSTEZ	56 años con mantenimiento y reformas periódicas.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Malo.
USO	Comercial Hospedaje
AREA Y FUENTE	1.962,00 M ² Total Integrado. Circulaciones y Cubiertas de 310,00 Mts2. Medidas extractadas del plano Catastral verificado In Situ, escala 1:500.

7.2.1.1.1 DISTRIBUCIÓN INTERNA:

PISO 1: Acceso, área de circulaciones, pasillos y habitaciones a cada lado de los pasillos. Total de habitaciones de 48 con baño privado cada una, de las cuales 4 tiene habitación doble. Existe un área de lavandería y bodega que se empalma con las otras construcciones por medio de la zona de circulación cubierta.

7.2.1.1.2 INSTALACIONES ESPECIALES:

- σ Buena zona de circulación y buen acceso.
- σ Escaleras punto fijo por piso.
- σ UAA (Unidad de Aire Acondicionado), por habitación. (hoy no en todas porque se observa desvalijamiento y total deterioro de equipos).



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

7.2.1.1.3 ANEXOS:

7.2.1.1.3.1 Portería y Cuarto De basuras:

Garita en material, muros de carga en ladrillo cocido frisado, estucado y pintado, cubierta en teja de asbesto – cemento sobre estructura metálica, piso en tableta de gres y mortero de nivelación; cuenta con un cuarto o depósito de residuos sólidos.

7.2.1.1.3.2 Cabaña de dos plantas:

Planta básica y altillo en material, muros de carga en ladrillo cocido frisado, estucado y pintado, cubierta en teja de asbesto – cemento sobre estructura metálica, piso en tableta de gres y tablón de madera. Enchapes en baldosa cerámica en baños. Carpintería en madera en puertas exterior e interiores y escaleras con pasamanos al altillo; Cubierta en teja pizarra de gres sobre machimbre de zapán lacado.

Distribución:

Cabaña con sala, habitación con su baño privado, jacuzzi, baño auxiliar, escaleras al altillo donde existe una alcoba.

7.2.1.1.3.3 Zona de parqueaderos descubiertos

Pisos en pavicrete reforzado con bordillos en concreto, en mal estado de conservación.

7.2.1.1.3.4 Zona de Vías en concreto

Pisos en pavicrete reforzado con bordillos en concreto, en regular a mal estado de conservación.

7.2.1.1.3.5 Zona de Vías en Tierra

Vías en tierra y triturado en regular estado de conservación.

7.2.1.1.3.6 Canchas de tenis (2)

Muros en ladrillo de arcilla cocido con mortero de pega con friso y pintura, Pisos en concreto reforzado, Muro de rebotes, Cerramiento en malla eslabonada con parales



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

en tubo de hierro. Canchas en mal estado de conservación, totalmente invadidas de maleza que deterioraron el piso de juego, así como su mal estado del cerramiento.

7.2.1.1.3.7 Jardines Ornamentales y zonas verdes

Cobertura de pasto caminante, árboles nativos como Cedros, Gallineros, Miones, Ficus, Aros, Almendros, Bambués, Guarumos, Guayabos, Caracolíes, Limón Zunglia y tachuelos, etc. Falta mantenimiento.

AREAS:

Áreas. Portería y Cuarto de basura de 24.00 Mts².

Cabaña de dos plantas 120.00 Mts²

Área de parqueaderos de 2.300 Mts²

Vías en concreto de 750.00 Mts²

Vías en tierra 420.00 Mts²

Canchas de tenis (2) de 1500.00 Mts²

Áreas verdes y jardines ornamentales de 12.000,00 Mts²

7.2.1.2 AREA ADMINISTRATIVA DE DOS PLANTAS

"EDIFICIO AREA ADMINISTRATIVA DE DOS PLANTAS"	
ITEM	DESCRIPCIÓN
ARQUITECTURA	Republicana.
CIMENTACIÓN	Concreto armado.
ESTRUCTURA	Muros de carga como mampostería estructural en ladrillo de arcilla cocido, friso, estuco y pintura en vinilo. Sistema de pórticos mixto en concreto armado en las circulaciones.
FACHADA	Mampostería estructural en ladrillo de arcilla cocido, friso, estuco y pintura en vinilo tipo Koraza.
ESCALERAS	En concreto enchapadas en granio con perlines de cobre.
CUBIERTA	En placa aligerada de concreto con revestimiento en lámina asfáltica y pintada en aluminio bituminoso.
CIELO RASO	Placa pintada.
MUROS	En ladrillo de arcilla estructural en estampa con mortero de pega, pañete, estuco y pintura.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

"EDIFICIO AREA ADMINISTRATIVA DE DOS PLANTAS"	
ITEM	DESCRIPCIÓN
PISOS	En tableta de gres en 1 piso, en baldosín de granito, listones de madera, baldosa cerámica y en mortero de nivelación. En el 2 piso en en baldosín de granito, tableta de gres cocida, baldosa cerámica y baldosín de cemento.
CARPINTERIA METALICA	Puertas y ventanas externas y con vidrio templado.
CARPINTERIA MADERA	Puertas internas y de acceso a oficinas.
ILUMINACIÓN	Lámparas reflectores incrustadas y Flourescentes.
BAÑOS	Enchapes en baldosa de cerámica y muebles corrientes y a color.
COCINA	Industrial enchapada en baldosa cerámica.
SOTANO	No.
OBRA ELÉCTRICA	Corriente trifásica, líneas incrustadas en conduit PVC.
INSTALACIONES HIDRÁULICAS:	PVC, corrientes y estándar.
INSTALACIONES SANITARIAS:	P.V.C, corrientes y estándar.
NÚMERO DE PISOS	Uno (1).
VETUSTEZ	56 años con falta de mantenimiento y reformas periódicas.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy Regular a malo en cubiertas.
USO	Comercial Hospedaje
AREA Y FUENTE	1.107,00 M ² Total. Terraza descubierta de 65.00 Mts ² . Medidas extractadas del plano Catastral verificado In Situ, escala 1:500.



CORPORACIÓN:

Lonja Inmobiliaria de Santander

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

7.2.1.1.1 DISTRIBUCIÓN INTERNA:

PISO 1: Acceso al Lobby desde la entrada que conduce desde los parqueaderos, Acceso al nivel bajo del restaurante por escaleras que bajan desde el antiguo Lobby, existe la cocina industrial, la despensa, bodega, pista de baile rotonda, jardín ornamental, baterías sanitarias H y M, sauna, vestier, jacuzzi, estar, turco, escaleras de acceso al 2 piso.

PISO 2: Hall de recibo o lobby, recepción, antigua oficina de gerencia, oficina de auditoría, salón de TV, baterías sanitarias H y M, salón de exposición, sala de reuniones y terraza.

7.2.1.1.2 INSTALACIONES ESPECIALES:

- σ Buena zona de circulación y buen acceso.
- σ UAA (Unidad de Aire Acondicionado), por habitación.

7.2.1.3 AREA CIRCULACIONES Y PISCINAS

7.2.1.3.1 DISTRIBUCIÓN INTERNA:

PISO 1: Acceso por circulaciones peatonales, se encuentran:

- Zonas de piscina de niños y adultos.
- Zonas duras exteriores de piscinas como circulación que comunican las piscinas con el resto del hotel.
- Zonas descubiertas en piedra que comunican la cabaña con el área administrativa del hotel.
- Kiosko.
- Vestier de piscinas y terraza o 2 piso cubierto sobre el vestier.

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:

Zonas de piscina de niños y adultos:

Hueco recubierto en mampostería de arcilla cocida confinada con friso impermeable y pintado.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

Zonas duras exteriores de piscinas como circulación que comunican las piscinas con el resto del hotel:

En gravilla lavada.

Zonas duras exteriores de piscinas como circulación en Tablón de gres:

En tablón de gres y mortero de pega.

Zonas descubiertas en piedra que comunican la cabaña con el área administrativa del hotel:

Piedra y cemento.

Kiosko: Antepecho en piedra de labor con mortero de pega; mesón en granito fundido y pulido; Pisos en gravilla lavada; Cubierta en paja sobre estructura de madera.

Vestier de piscinas y terraza o 2 piso cubierto sobre el vestier:

Muros en ladrillo de arcilla cocida y mortero de pega, frisados, estucados y pintados, enchapes en baldosa cerámica, en los muros de baños y vestieres. Pisos en baldosín de cemento en vestieres (1 nivel), 2 piso terraza cubierta en tablón de gres. Carpintería metálica en puertas externas y ventanería. Carpintería en madera en puertas internas. Cubierta en teja metálica ondulada tipo Acesco.

AREAS:

- Zonas de piscina de niños y adultos. 305.00 Mts2
- Zonas duras exteriores de piscinas como circulación que comunican las piscinas con el resto del hotel. 351.00 Mts2
- Zonas duras exteriores de piscinas como circulación en Tablón de gres: 210.00 Mts2.
- Zonas descubiertas en piedra que comunican la cabaña con el área administrativa del hotel. 30.00 Mts2.
- Kiosko. 80.00 Mts2.
- Vestier de piscinas y terraza o 2 piso cubierto sobre el vestier. 320.00 Mts2 (1 Piso Vestier 160.00 Mts2 y Terraza cubierta de 160.00 Mts2).

ESTADO DE CONSERVACIÓN

MALO.

USO

Comercial Hospedaje



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

VETUSTEZ

56-57 años con mantenimiento y reformas periódicas. El Kiosko tiene una edad promedio de 27 años.

7.2.1.4 AREA TORRE DE CUATRO PLANTAS

"EDIFICIO AREA ADMINISTRATIVA DE DOS PLANTAS"	
ITEM	DESCRIPCIÓN
ARQUITECTURA	Republicana.
CIMENTACIÓN	Concreto armado.
ESTRUCTURA	Columnas de equilibrio, vigas de amarre en concreto armado. Sistema de pórticos mixto en concreto armado.
FACHADA	Mampostería en ladrillo de arcilla cocido, friso, estuco y pintura en vinilo tipo Koraza.
ESCALERAS	En concreto enchapadas en granio con perlines de cobre.
CUBIERTA	En placa aligerada de concreto con revestimiento en lámina asfáltica y pintada en aluminio bituminoso.
CIELO RASO	Placa pintada.
MUROS	En ladrillo de arcilla en estampa con mortero de pega, pañete, estuco y pintura.
PISOS	En 1 piso en baldosín de cemento; 2 piso en baldosa cerámica, 3 y 4 pisos en tableta de gres, decorpiso en baños.
CARPINTERIA METALICA	Ventanas externas y con vidrio templado.
CARPINTERIA MADERA	Puertas internas y de acceso a habitaciones.
ILUMINACIÓN	Lámparas reflectores incrustadas y Flourescentes.
BAÑOS	Enchapes en baldosa de cerámica y muebles corrientes y a color.
OBRA ELÉCTRICA	Corriente trifásica, líneas incrustadas en conduit PVC.
INSTALACIONES HIDRÁULICAS:	PVC, corrientes y estándar.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

"EDIFICIO AREA ADMINISTRATIVA DE DOS PLANTAS"	
ITEM	DESCRIPCIÓN
INSTALACIONES SANITARIAS:	P.V.C, corrientes y estándar.
NÚMERO DE PISOS	Cuatro (4).
VETUSTEZ	49 años con mantenimiento y reformas periódicas.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy regular. Placa en deterioro.
USO	Comercial Hospedaje
AREA Y FUENTE	1.920,00 M ² Total. Medidas extractadas del plano Catastral verificado In Situ, escala 1:500.

2 y 3 piso: Hoy oficinas del Hospital de San Gil.

7.2.1.4.1 DISTRIBUCIÓN INTERNA ANTERIOR:

PISO 1: Acceso por escaleras enchapas en granito pulido, corredor con mirador se encuentran 12 habitaciones con baño privado y mirador interno al occidente del predio zona verde. Totalmente deteriorado.

PISO 2: Acceso por escaleras enchapas en granito pulido, corredor con mirador se encuentran 12 habitaciones con baño privado y mirador interno al occidente del predio zona verde. 2 piso: **Hoy oficinas del Hospital de San Gil.**

PISO 3: Acceso por escaleras enchapas en granito pulido, corredor con mirador se encuentran 12 habitaciones con baño privado y mirador interno al occidente del predio zona verde. **Hoy oficinas del Hospital de San Gil.** Muy deteriorado.

PISO 4: Acceso por escaleras enchapas en granito pulido, corredor con mirador se encuentran 12 habitaciones con baño privado y mirador interno al occidente del predio zona verde. Totalmente deteriorado.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

7.2.1.4.2 INSTALACIONES ESPECIALES:

- σ Buena zona de circulación y buen acceso.
- σ UAA (Unidad de Aire Acondicionado), por habitación.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Muy regular por falta de mantenimiento.

USO

Comercial Hospedaje

VETUSTEZ

58 años con mantenimiento y reformas periódicas. Requiere mantenimiento.

8. MÉTODO DE AVALÚO

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

Se tomaron en cuenta varias ofertas del sector por considerarlas como primeras bases para la determinación del valor unitario, fecha y posterior análisis para el predio avaluado como investigación inmobiliaria, y la dejamos como investigación indirecta.

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

La construcción se determinó por el método del costo de reposición ubicando los análisis de la construcción por metro cuadrado de construcción de espacios a los hoy acondicionados, teniendo en cuenta el estado de conservación y mantenimiento, junto con su respectiva depreciación; los valores del costo de reposición se estimaron con base en las bases de datos del departamento técnico de la Lonja Inmobiliaria de Santander y de entidades como Asolonjas, Camacol y Construdata 203/2022.

Artículo 4º. Método (técnica) residual.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Se homogenizo para efecto de determinar valor exacto por gran tamaño.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>**Artículo 3º.- Método de costo de reposición.**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, para este caso reponer lo construido por efecto de la pérdida de funcionalidad o demolición de estas construcciones de la unidad de negocio. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
HOTEL BASE "U" UNA PLANTA	58	100	58,00%	4	74,18%	\$ 1.250.000	\$927.308	\$322.693	\$ 322.000
CIRCULACIONES CUBIERTAS	58	100	58,00%	4	74,18%	\$ 650.000	\$482.200	\$167.800	\$ 168.000
GARITA PORTERÍA Y CUARTO DE BASURAS	58	100	58,00%	4	74,18%	\$ 850.000	\$630.569	\$219.431	\$ 219.000
CABAÑA DE DOS PLANTAS	58	100	58,00%	4	74,18%	\$ 750.000	\$556.385	\$193.616	\$ 194.000
ZONAS DE PARQUEADEROS PAVICRETO	58	100	58,00%	4,5	86,58%	\$ 200.000	\$173.170	\$26.830	\$ 27.000
VÍAS EN PAVICRETO	31	35	88,57%	4	91,83%	\$ 300.000	\$275.483	\$24.517	\$ 25.000
VÍAS EN TIERRA Y TRITURADO	58	35	165,71%	4	155,46%	\$ 140.000	\$217.644	-\$77.644	\$ 34.000
CANCHAS DE TENIS EN CONCRETO	58	70	82,86%	4,5	93,96%	\$ 425.000	\$399.312	\$25.688	\$ 25.000
JARDINES ORNAMENTALES Y ZONAS VERDES	58	70	82,86%	3,5	83,54%	\$ 80.000	\$66.830	\$13.170	\$ 13.000
ÁREA GERENCIA Y ADMINISTRATIVA, RESTAURANTE	58	100	58,00%	4	74,18%	\$ 1.250.000	\$927.308	\$322.693	\$ 320.000
TERRAZA DESCUBIERTA	58	100	58,00%	4	74,18%	\$ 350.000	\$259.646	\$90.354	\$ 90.000
PISCINAS ADULTOS Y NIÑOS	58	100	58,00%	4,5	86,58%	\$ 780.000	\$675.361	\$104.639	\$ 100.000
ÁREA CIRCULACION PISCINAS	58	100	58,00%	4	74,18%	\$ 200.000	\$148.369	\$51.631	\$ 50.000
ÁREA CIRCULACIONES DESCUBIERTAS EN TABLÓN DE GRES	58	100	58,00%	4,5	86,58%	\$ 150.000	\$129.877	\$20.123	\$ 20.000
ÁREA CIRCULACIONES DESCUBIERTAS EN PIEDRA	58	100	58,00%	4	74,18%	\$ 200.000	\$148.369	\$51.631	\$ 50.000
KIOSKO	29	70	41,43%	4	66,42%	\$ 650.000	\$431.716	\$218.284	\$ 220.000
TERRAZA CUBIERTA 2 PISO	58	100	58,00%	4,5	86,58%	\$ 650.000	\$562.801	\$87.199	\$ 87.000
VESTIBULOS 1 PISO Y BAÑOS	58	100	58,00%	4,5	86,58%	\$ 860.000	\$744.629	\$115.371	\$ 115.000
TORRE 4 PISOS HABITACIONES	58	100	58,00%	3,5	63,68%	\$ 1.450.000	\$923.331	\$526.669	\$ 527.000

FUENTE: COSTOS DE CONSTRUCCION CONSTRUDATA 207 2023 - CAMACOL Y BASES DE DATOS LONJASAN INMUEBLES SIMILARES 2020/2023.

8.1 APLICACIÓN NORMAS NIC

El objetivo de la NIC 16 es prescribir el tratamiento contable de las propiedades, planta y equipo. Los principales problemas que presenta la contabilidad de las propiedades, planta y equipo son el momento de activación de las adquisiciones, la determinación del valor en libros y los cargos por depreciación del mismo que deben ser llevados a resultados.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

a. Reporte del Valuador

Si una propiedad tiene potencial para un uso alternativo, el valuador debe reportar el valor de mercado para ese uso alternativo y deberá revelar en su informe que dicho valor no toma en cuenta cuestiones como el cierre o suspensión del negocio ni los costos asociados en que se incurriría, y que dichas alternativas deben ser consideradas por la entidad al decidir la cantidad adecuada a adoptar como valor razonable. El reporte del valuador deberá incluir las hipótesis o calificaciones hechas para la determinación del valor de mercado para los efectos de la NIC 16, las cuales deben ser previamente discutidas y acordadas con la Compañía.

La Norma Internacional de Contabilidad 16, establece el tratamiento para la contabilización de la Propiedad, Planta y Equipo. Este tratamiento sirve para que los usuarios de los Estados Financieros, puedan conocer la inversión que se ha hecho, así como los cambios que se han presentado por deterioro, obsolescencia, desapropiación o por un intercambio de la Propiedad Planta y Equipo. A demás, las entidades no solo deben aplicar las normas a los activos que se encuentran en uso, sino también a los inmuebles.

Enfoque de mercado.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble objeto de estudio a partir de la depuración y procesamiento de datos comparables observables del mercado inmobiliario.

Enfoque de ingresos.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Enfoque de costos.

Es el que busca establecer el valor comercial de las edificaciones del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo de reposición de la edificación objeto de avalúo usando materiales de construcción con similares características y calculando la depreciación acumulada a fecha de estudio. Por efectos de encargo valuatorio, se estimará el importe depreciable atribuible a la entidad solicitante.

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

9. CONSIDERACIONES VALUATORIAS

- Ubicación del inmueble en un sector Comercial Tipo 2 y Residencial Tipo 1 de la ciudad de San Gil en el sector de nuevo desarrollo en condominios de estrato alto como punto estratégico de la ciudad.
- Área, frente y forma del lote donde se levantaron las diferentes construcciones.
- Uso potencial del terreno definido como Comercial Hotelero por el tipo de construcciones que soporta.
- Calidad de servicios públicos del sector y los servicios del inmueble.
- Tipo y características de los materiales empleados en la construcción de cada uno de los sectores institucionales dentro del predio mayor.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

- Distribución y diseño adecuado para las construcciones.
- Su muy regular a mal estado de conservación en general de todas las construcciones, carencia absoluta de mantenimiento de acuerdo a cada tipología constructiva, definiendo que las construcciones en general requieren muchísima inversión para mantenimiento y embellecimiento.
- Existen valores del mercado inmobiliario para este tipo de predios analizados y cuantificados con base en la oferta, demanda, valoraciones y transacciones recientes en el sector.
- La infraestructura vial con varias vías principales urbanas:

Cuenta con la influencia de los siguientes ejes viales:

La vía de acceso principal es la Calle 2, que conecta de la Autopista a Bogotá con la vía regional a la vereda San Pedro de Jaral. Sentido vial norte a suroriente, doble sentido.

Autopista San Gil - Bogotá, vía nacional tipo V-3 de 24 mts de perfil vial y sentido vial oriente a occidente y viceversa, estas vías son estrechas. El estado de conservación es bueno y con mantenimiento.

- En general todas las vías en buen estado de conservación y pavimentadas todas en pavimento flexible.
- La Ubicación del lote y de las construcciones en esta inmejorable zona de la ciudad.
- La Topografía del terreno que es:

El relieve del inmueble es de características topográficas planas y ligeramente inclinado en el 45% del total del predio sector donde se encuentra todas las instalaciones y construcciones del hotel así como sus jardines y zonas verdes, Aproximadamente entre el 1-7%,. Fuertemente inclinado a escarpado en el resto del predio como lote de reserva forestal



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

con árboles nativos de gran edad, grosor y ornamentales complementarios al paisaje. En esta zona se esciende por camino real al parque Nacional del gallineral y se observa la desembocadura de la Quebrada Curití al Río Fonce, con topografías entre 7-12-25% y 25-50%.

- Los usos de los suelos mixtos predominantes en la zona de acuerdo a la norma como uso Comercial Tipo 2 y Residencial Tipo 1.
- La extensión y configuración del predio actualmente.
- Las condiciones de ordenamiento y saneamiento urbano son buenas.
- La normal calidad de servicios públicos del sector.
- La comercialización normal en este municipio y su ubicación.
- La infraestructura vial completamente pavimentada en el casco urbano, el alumbrado público, las redes hidráulicas y sanitarias en buen estado, andenes y sardineles bien definidos con que cuenta el sector y el predio.
- El entorno Comercial Mixto y Residencial de estrato alto de estos barrios de entorno del Hotel Bella isla.
- La rentabilidad de los usos predominantes.

El comportamiento del mercado inmobiliario, cuantificado y analizado por:

- La oferta y demanda de este tipo de inmuebles existentes en el momento de efectuarse el avalúo es alta.
- Las últimas operaciones y avalúos efectuados en el sector, dan margen de comparación.
- Los estudios de inmuebles de características similares.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

9.1 CONSIDERACIONES ESPECIALES

- El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el titulo legal de la misma (escritura).
- El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
- Las descripciones que se encuentran consignadas en el certificado de tradición y libertad, escritura y archivos catastrales se tomaron como punto de referencia.
- Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por la entidad peticionaria.
- El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en el municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- Certificamos este avalúo como un Avalúo Corporativo No. 0227-2023 a Septiembre 30 de 2023. Un avalúo corporativo es aquel que elabora la Lonja Inmobiliaria de Santander, como Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación de un comité técnico de revisión por parte de una comisión evaluadora y



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

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

- En caso de no estar de acuerdo con el presente Informe Avaluatorio, se debe objetar ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" Oficina del Catastro Seccional de Bucaramanga, dentro de los cinco (5) hábiles, al recibo de este en cumplimiento a lo ordenado en el Decreto 1420 de 1.998 surtiendo todos los efectos de Ley.
- Esta consultoría es propiedad de la Lonja Inmobiliaria de Santander, quedando prohibida su reproducción parcial o total, o de las cifras estimadas, sin la aprobación de esta Corporación, aclarando el uso a propiedad privada de orden confidencial con base en la protección de los derechos de propiedad intelectual.
- Certificamos que la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER, sus directivos, comité técnico, ni avaluadores, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni existen vínculos de naturaleza alguna con el propietario actual o anterior, por lo cual nuestra manifestación es subjetiva a nuestra manera de ver, analítica y comparativa con el mercado inmobiliario en la fecha del evento o solicitud el avalúo que se muestra en la investigación económica en el sector.
- El presente avalúo tiene control de calidad aprobado por un comité técnico de cinco (5) profesionales avaluadores con R.A.A vigente y miembros de esta Corporación.
- Que el precio fijado para el valor del metro cuadrado se fijó a través de los métodos avaluatorios de mercado, y se determinó de acuerdo a consultas de varios avaluadores reconocidos y activos con Registro Nacional del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia y tiene visto bueno por de la Lonja Inmobiliaria de Santander.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

- Se deja constancia que la Lonja Inmobiliaria ni sus evaluadores tienen Interés alguno en el bien valorado en el Avalúo Urbano No. 0227-2023 de Septiembre 30 de 2023. De igual manera se aclara que la Lonja Inmobiliaria de Santander no tiene responsabilidad alguna si resultare alguna diferencia que en el avalúo corporativo se haya tomado In Situ y documentos legales anexos (Escrituras y Otros), por cuanto se da certeza a lo observado y levantado In Situ en las inspecciones físicas. Sin embargo se sugiere un levantamiento arquitectónico con equipos de precisión para efectos de mayor claridad.
- El Presente avalúo es un informe subjetivo que es una base en valores para toma de decisiones, no es concepto obligatorio, es libre y exonera de toda responsabilidad civil y penal con relación a los Evaluadores.
- Se certifica que la presente consultoría, es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, comunes y universalmente aceptados. Igualmente la Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, no han sido influidos por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones finales, manifestando que no tienen ningún interés, directo o indirecto con los bienes y áreas evaluadas, ni en el presente ni a futuro.
- La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, manifestamos que no nos liga con los propietarios de predios o residentes encuestados en la zona estudiada, lazos familiares ni de ninguna índole.
- La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron han sido contratados para la realización del Informe o estudio técnico, únicamente en su carácter profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades, igualmente los datos e información encuestada que se haya obtenido, los datos de terceras personas o archivos de instituciones privadas o públicas, necesarios para la realización del estudio de valoración, son ciertas hasta donde alcanza la buena fe de los Evaluadores.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

- La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, manifiestan que no han exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.
- El presente estudio valuatorio, arroja unos resultados matemáticos que se deben tomar como base para la toma de decisiones, ya que el avalúo es un concepto subjetivo, para que las partes que intervienen, lo analicen, lo consulten, y lo aprueben o lo rechacen, no es de obligatoriedad que se enajene por los valores que aquí se sugieren, puede ser negociado; o sea el comprador tiene la potestad de aceptarlo o rechazarlo de mutuo acuerdo y consentimiento entre las partes, sin que el evaluador o la Lonja inmobiliaria de Santander tengan responsabilidad alguna por la negociación y se declaran libres y exonerados ante el Ente solicitante del informe; solo se aceptarían las objeciones o revisiones conforme a la Resolución No. 0620 del IGAC de 2008. De igual manera la Lonja Inmobiliaria de Santander, y los evaluadores no pueden ser requeridos para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan acuerdos previos.
- Los Comités Técnicos de Revisión para el Control de Calidad, a los cuales se ha sometido esta consultoría, están de acuerdo a lo consignado en el presente informe que ha sido elaborado bajo coordinación de la Lonja Inmobiliaria de Santander, cumplidos los tramites institucionales establecidos por los Estatutos y Reglamentos Internos sobre Avalúos Corporativos, de inmediato se incorporan a los archivos de la institución, autorizando su entrega al destinatario, a partir de Septiembre 30 de 2023.
- De conformidad con el ordenamiento legal del Decreto 422 artículo 2 literal 7 del año 2000, el término de este estudio, es de un año calendario a partir de su expedición y entrega, cumpliéndose las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el sector de predios analizados se conservan.
- Esta consultoría es propiedad de la Lonja Inmobiliaria de Santander, quedando prohibida su reproducción parcial o total, o de las cifras



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

estimadas, sin la aprobación de esta Corporación, aclarando el uso a propiedad privada de orden confidencial con base en la protección de los derechos de propiedad intelectual.

- Se informa que la presente consultoría es confidencial para la Lonja Inmobiliaria de Santander, los evaluadores que en ella intervinieron, y para el usuario(s) a quienes está dirigida, y que la Lonja Inmobiliaria de Santander ni los evaluadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en la misma.
- La Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander, certifica que el avalúo corporativo del bien inmueble indicado en la referencia tiene la siguiente consideración especial respecto a las construcciones:

El numeral 7.2 del capítulo 7 del avalúo indicado se refiere al elemento construcciones, es decir los elementos físicos constructivos que se han elevado dentro del área del lote de terreno, son los que han sido efecto del univalor respectivo en cuanto al elemento construcciones, por lo tanto se corrobora que los muebles por adhesión como aires acondicionados, cuartos fríos, equipos hidroneumáticos, motobombas, equipos de piscina, etc, no fueron tenidos en cuenta como elemento de univalor en el avalúo corporativo respectivo, solamente los elementos terreno y construcciones hacen parte del univalor como parte integral del inmueble.

Nota:

- En el comité técnico de Control de calidad corporativo, han participado tres Ingenieros Civiles, dos Arquitectos junto con los evaluadores designados para este avalúo para dar cumplimiento al control de calidad corporativo.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>**10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA****10.1 INVESTIGACION INDIRECTA**

En la zona se encontraron varias ofertas en el sector del predio objeto de avalúo:

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS**ANÁLISIS DE MERCADO EN CERCANÍAS PREDIO BELLA ISLA, SAN GIL, SANTANDER.**

No.	DIRECCIÓN UBICACIÓN	VALOR PREDIO	%, NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		ÁREA CONSTRUIDA		CBL.	CONTACTO
					ÁREA EN M2	VRM2	VRM2	ÁREA M2		
1	LOTE Y CONSTRUCC. EN CERCANÍAS BELLA ISLA. PERMISO PARA CONSTRUIR 2 PISOS. LOTE 580,00 M2. CONSTRUCCIONES: 400,00 M2	\$ 600.000.000	2,50%	\$ 585.000.000	580,00	\$ 767.241,38	\$ 350.000,00	400,00	31031891	JUAN CARLOS BUENO.
2	LOTE Y CONSTRUCC. EN CERCANÍAS BELLA ISLA. LOTE 7.000.000 M2.	\$ 4.200.000.000	3%	\$ 4.095.000.000	5.000	\$ 752.500,00	\$ 950.000,00	350,00	3101721071	JOSE LUIS MARKET
3	LOTES PARA VIVIENDA C.R. URBANO PALMERAS I, SAN GIL. SDCR. CONJUNTO 2,23 HA. 45 LOTES. A REA LOTE. 180 A 247,00 M2 PUEDE CONSTRUIR 265,00 M2.	\$ 140.000.000	3%	\$ 136.500.000	180,00	\$ 758.333,33	\$ 0,00	0,00	318734371-734841	ING. HECTOR ALBRO LEON
4	LOTES CERCA BELLA ISLA, SAN GIL. SDCR. SE VENDE LOTE EN CONJUNTO CERRADO Área 280 M2	\$ 270.000.000	10,00%	\$ 243.000.000	280,00	\$ 867.857,14	\$ 0,00	0,00	312370704-328933105	INMOBILIARIA PROYECTOS E INVERSIONES BROKER
5	Condominio Balcones de Bella Isla, área 1.000 m2 construidos en lote de 840 m2.	\$ 2.800.000.000	10,00%	\$ 2.520.000.000	840,00	\$ 857.142,86	\$ 1.800.000,00	1000,00	PIA 1988 INMOBILIARIA	https://www.colpined.com.co/inmuebles/venta/casa/7000728-en-venta?utm_source=cf&utm_medium=referral
6	Casa En Venta En Bella Isla Reservado, San Gil De 3 Plantas Con Garaje	\$ 500.000.000	3%	\$ 487.500.000	262,00	\$ 853.053,44	\$ 550.000,00	480,00	INMOBILIARIA SAN GIL	https://movilnet.co/860-0/casa-venta-bella-isla-reservado-san-gil-107?utm_source=cf&utm_medium=referral

Promedio	\$ 809.354,69
Desviación está	\$ 55.181,50
Coefficiente de variación	6,82%
Máximo	\$ 864.536,20
Mínimo	\$ 754.173,19
Valor asignado Lotes peq. Desarrollados/ M2	\$ 864.536,20

FUENTE: MERCADO LONJASAN 2023 SECTOR BELLA ISLA.

HOMOGENIZANDO POR TAMAÑO:

Por ser un predio urbano de gran tamaño, se homogeniza por residual, así:



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

EJERCICIO PARA LOTEO	
$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - Cu \right\}$	
% ocupación	0,53
Valor terreno urbanizado	\$ 864.536
Costos de urbanismo parcial	\$ 75.000
Ganancia	8%
FORMULA	
$V_{tu} / 1+G$	\$ 804.220
$(V_{tu} / 1+G) - CU$	\$ 729.220
V.T.B	\$ 386.486
VALOR ASIGNADO/M2 UTILIZABLE	\$ 386.000

Valor asignado al M2 utilizable de \$386.000/M2.

MATRIZ DE HOMOGENIZACION POR EFECTO DE AFECTACIÓN POR RONDAS HÍDRICAS Y ZONAS DE BOSQUE DE NO DESARROLLO A EFECTO DE DETERMINAR EL FACTOR REAL DE AJUSTE:

Demerito por no desarrollabilidad	40%
Demerito por Ronda Hídrica	40%
Total	80%

Se asigna al AREA RONDA HIDRICA y BOSQUE NO DESARROLLABLE; el valor de \$77.200/ M2, para la UF2 Ronda Hídrica Aislamiento Ambiental boscoso.

10.2 INVESTIGACION DIRECTA

De acuerdo con el artículo 9º de la Resolución No. 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables al predio objeto de valoración, por lo cual no se efectúa.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

10.3 VALORES ADOPTADOS

ÍTEM	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2
TERRENO		
BELLA ISLA PARTE PLANA Y UTILIZABLE	33.381,00	\$ 386.000
BELLA ISLA PARTE LADERA HACIA EL RIO FONCE BOSQUE Y COBERTURTA ARBOREA	40.799,002	\$ 77.200
TOTAL TERRENO BELLA ISLA	74.180,002	
CONSTRUCCIÓN		
HOTEL BASE "U" UNA PLANTA	1.962,00	\$ 322.000
CIRCULACIONES CUBIERTAS	310,00	\$ 168.000
GARITA PORTERIA Y CUARTO DE BASURAS	24,00	\$ 219.000
CABAÑA DE DOS PLANTAS	120,00	\$ 194.000
ZONAS DE PARQUEADEROS PAVICRETO	2.300,00	\$ 27.000
VIAS EN PAVICRETO	750,00	\$ 25.000
VIAS EN TIERRA Y TRITURADO	420,00	\$ 14.000
CANCHAS DE TENIS EN CONCRETO	1.500,00	\$ 25.000
JARDINES ORNAMENTALES Y ZONAS VERDES	12.000,00	\$ 13.000
AREA GERENCIA Y ADMINISTRATIVA, RESTAURANTE	1.170,00	\$ 320.000
TERRAZA DESCUBIERTA	65,00	\$ 90.000
PISCINAS ADULTOS Y NIÑOS	305,00	\$ 100.000
AREA CIRCULACION PISCINAS	351,00	\$ 50.000
AREA CIRCULACION PISCINAS TABLON DE GRES	210,00	\$ 20.000
AREA CIRCULACIONES DESCUBIERTAS EN PIEDRA	30,00	\$ 50.000
KIOSKO	80,00	\$ 220.000
TERRAZA CUBIERTA 2 PISO	160,00	\$ 87.000
VESTIERS 1 PISO Y BAÑOS	160,00	\$ 115.000
TORRE 4 PISOS HABITACIONES	1.920,00	\$ 527.000
TOTAL CONSTRUCCIONES	23.837,00	\$ 104.391



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

11. RESULTADO DEL AVALÚO CORPORATIVO No. 0227-2023 HOTEL BELLA ISLA, SAN GIL, SANTANDER:

ÍTEM	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
TERRENO			
BELLA ISLA PARTE PLANA Y UTILIZABLE	33.381,00	\$ 386.000	\$ 12.885.066.000
BELLA ISLA PARTE LADERA HACIA EL RIO FONCE BOSQUE Y COBERTURTA ARBOREA	40.799,002	\$ 77.200	\$ 3.149.682.954
TOTAL TERRENO BELLA ISLA	74.180,002		\$ 16.034.748.954
CONSTRUCCIÓN			
HOTEL BASE "U" UNA PLANTA	1.962,00	\$ 322.000	\$ 631.764.000
CIRCULACIONES CUBIERTAS	310,00	\$ 168.000	\$ 52.080.000
GARITA PORTERIA Y CUARTO DE BASURAS	24,00	\$ 219.000	\$ 5.256.000
CABAÑA DE DOS PLANTAS	120,00	\$ 194.000	\$ 23.280.000
ZONAS DE PARQUEADEROS PAVICRETO	2.300,00	\$ 27.000	\$ 62.100.000
VIAS EN PAVICRETO	750,00	\$ 25.000	\$ 18.750.000
VIAS EN TIERRA Y TRITURADO	420,00	\$ 14.000	\$ 5.880.000
CANCHAS DE TENIS EN CONCRETO	1.500,00	\$ 25.000	\$ 37.500.000
JARDINES ORNAMENTALES Y ZONAS VERDES	12.000,00	\$ 13.000	\$ 156.000.000
AREA GERENCIA Y ADMINISTRATIVA, RESTAURANTE	1.170,00	\$ 320.000	\$ 374.400.000
TERRAZA DESCUBIERTA	65,00	\$ 90.000	\$ 5.850.000
PISCINAS ADULTOS Y NIÑOS	305,00	\$ 100.000	\$ 30.500.000
AREA CIRCULACION PISCINAS	351,00	\$ 50.000	\$ 17.550.000
AREA CIRCULACION PISCINAS TABLON DE GRES	210,00	\$ 20.000	\$ 4.200.000
AREA CIRCULACIONES DESCUBIERTAS EN PIEDRA	30,00	\$ 50.000	\$ 1.500.000
KIOSKO	80,00	\$ 220.000	\$ 17.600.000
TERRAZA CUBIERTA 2 PISO	160,00	\$ 87.000	\$ 13.920.000
VESTIERES 1 PISO Y BAÑOS	160,00	\$ 115.000	\$ 18.400.000
TORRE 4 PISOS HABITACIONES	1.920,00	\$ 527.000	\$ 1.011.840.000
TOTAL CONSTRUCCIONES	23.837,00	\$ 104.391	\$ 2.488.370.000
AVALUO TOTAL BELLA ISLA			\$ 18.523.118.954

SEPTIEMBRE 30 DE 2023



CORPORACIÓN:

LONGIA INMOBILIARIA DE SANTANDER

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

AVALUO TOTAL BELLA ISLA	\$ 18.523.118.954
--------------------------------	--------------------------

SEPTIEMBRE 30 DE 2023

Son: DIECIOCHO MIL QUINIENTOS VEINTITRES MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS MCTE.

Cordialmente,

Vo. Bo. Comité Técnico,



MONICA ELIZABETH FUENTES G.
 REPRESENTANTE LEGAL
 R.A.A AVAL- 63361587



ING. GERMAN A. FUENTES G.
 DIRECTOR DE AVALUOS
 R.A.A. AVAL-91258234



ALONSO FUENTES CRUZ
 Presidente
 RAA AVAL 5559733





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

12 ANEXOS.

12.1. FOTOGRAFICOS

12.2. DOCUMENTALES

- Copia Certificado de Libertad y Tradición 319-187.
- Copia Escritura pública No.878 del 21-11-1995 Notaría 1 de San Gil.

13. CONCLUSIONES NORMAS NIC

13.1 Valor razonable.

Como está definido equivale al valor comercial de los predios que integran el predio del Hotel Bella Isla en San Gil Santander del Departamento, y por ende valor de mercado hoy, aplicado en el presente avalúo corresponde a **\$18.523.118.954,00. Son: DIECIOCHO MIL QUINIENTOS VEINTITRES MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS MCTE.**

13.2 Vida útil.

Con base en lo solicitado en el encargo valuatorio, se utilizará la vida útil técnica, no económica, es decir el tiempo en que dure en pie el inmueble dadas sus características y/o especificaciones y/o dotaciones etc.

En el presente avalúo se ha determinado con base y dependiendo hoy de su localización, características, especificaciones, acabados y la actualidad y deseabilidad del actual mercado.

- Vida útil técnica estimada no aplica en el presente informe porque la valoración de las construcciones están muy deterioradas.
- Vida útiles remanentes, igualmente no aplica.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

13.3 Valor residual.

Tenemos en cuenta los dos componentes de valor de un inmueble (terreno y construcción) que son diferentes tanto en comportamiento, mercado y crecimiento.

Teniendo en cuenta que las construcciones tienen una vida útil y en constante depreciación, uno de los principales jalonadores de valor (valorización) salvo excepciones, es la tierra.

Valor Residual

ÍTEM	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
TERRENO			
BELLA ISLA PARTE PLANA Y UTILIZABLE	33.381,00	\$ 386.000	\$ 12.885.066.000
BELLA ISLA PARTE LADERA HACIA EL RIO FONCE BOSQUE Y COBERTURTA ARBOREA	40.799,002	\$ 77.200	\$ 3.149.682.954
TOTAL TERRENO BELLA ISLA	74.180,002		\$ 16.034.748.954

Cordialmente,


ING. GERMANA FUENTES G.
DIRECTOR DE AVALUOS
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER.
R.A.A - AVAL 91479580


DRA. MONICA E. FUENTES G.
PRESIDENTE - REP. LEGAL
LONJA INMOB. DE SDER
R.A.A - AVAL 91258234



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

DOCUMENTOS ANEXOS



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
MATRICULA INMOBILIARIA
IMPRESION DE FOLIO

Nro Matricula: 319-187

Pagina 1

Impreso el 03 de Junio de 2021 a las 04:03:14 p.m.
No es un certificado, solo sirve como consulta

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

CIRCULO REGISTRAL: 319 SAN GIL DEPTO. SANTANDER MUNICIPIO: SAN GIL VEREDA: SAN GIL
FECHA APERTURA: 20-02-1984 RADICACION: 77 0750 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 15 12 1977
CODIGO CATASTRAL: 6867901000000210000200000000 COD. CATASTRAL ANT.: 68679010002100002000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO ASIGNADO AL HOTEL BELLA ISLA QUE TIENE UNA SUPERFICIE DE 13 HAS. 8.030.926 MTS² Y LLEVARA EL NOMBRE DE "HOTEL BELLA ISLA". ALINDERADO ASI: NORTE: SE PARTE DEL MOJON N. 1. SITUADO AL PIE DE CERCA DE PIEDRA Y ALAMBRE PARALELA A LA QUEBRADA CURITI; SE SIGUE POR ESTA CERCA DE ALAMBRE HACIA EL OCCIDENTE, PASANDO POR LOS MOJONES N. 2 Y 3 HASTA LLEGAR AL MOJON N. 4 SITUADO EL PIE DE LA CERCA ANTERIOR, EN DONDE FORMA UN ANGULO CON OTRA CERCA QUE SIGUE EN DIRECCION SUR, PARA DETERMINAR EL LINDERO OCCIDENTAL, DEBE TENERSE ENTENDIDO QUE EL VERDADERO LINDERO SE EXTIENDE HASTA LA QUEBRADA CURITI, RAMAL IZQUIERDO BAJANDO DE LOS TRES EN QUE SE SUBDIVIDE LA QUEBRADA DESPUES DEL PUENTE, HASTA LLEGAR AL RIO FONCE, LINDANDO EN PARTE CON TERRENOS DEL GALLINERAL DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SAN GIL. SUR: SE PARTE DEL N. 8 SITUADO AL PIE DE CERCA DE PIEDRA Y ALAMBRE PARALELA A LA CARRETERA SAN GIL-SAN PEDRO-JARAL, MARGEN DERECHA SE SIGUE HACIA EL OCCIDENTE POR CERCA DE ALAMBRE PASANDO POR LOS MOJONES NS. 7 Y 6 HASTA LLEGAR AL MOJON N. 5 SITUADO AL PIE DEL ANGULO FORMADO POR LA CERCA ANTERIOR, CON OTRA QUE SALE EN DIRECCION NORTE, PARA DETERMINAR EL LINDERO OCCIDENTAL, DEBE TENERSE EN CUENTA QUE ESTE LINDERO SE EXTIENDE HASTA LA MARGEN DERECHA BAJANDO DEL RIO FONCE, EN TODA LA EXTENSION LINDA CON EL RESTO DEL PREDIO DEL CUAL SE SEGREGA ESTE LOTE EN MAYOR EXTENSION. OCCIDENTE, PARTIENDO DEL MOJON N. 5 DESCRITO ANTERIORMENTE SE SIGUE HACIA EL NORTE POR CERCA DE PIEDRA HASTA LLEGAR AL MOJON N. 4 SITUADA AL PIE DEL ANGULO FORMADO POR CERCA ANTERIOR CON OTRA CERCA DE ALAMBRE TAMBIEN QUE SALE EN DIRECCION NORORIENTAL, LINDANDO EN TODO ESTE TRAYECTO CON EL RIO FONCE, DEBE TENERSE ENTENDIDO QUE POR ESTE LADO NO ES CERCA SINO LA MARGEN DERECHA BAJANDO DEL RIO Y LLEGA HASTA DONDE SE UNE Y LA QUEBRADA CURITI. ORIENTE: SE PARTE DEL MOJON N. 8 SITUADO HACIA LA PARTE SURORIENTAL DEL LOTE A, AL PIE DE LA CERCA DE PIEDRA Y ALAMBRE PARALELA A LA CARRETERA QUE DE SAN GIL CONDUCE A LAS VEREDAS DE SAN PEDRO Y JARAL, SE SIGUE POR LA CERCA HASTA LLEGAR AL MOJON N. 1, YA DESCRITO EN EL LINDERO NORTE, LINDANDO EN TODA LA EXTENSION CON PREDIOS DE INVERSIONES BELLA ISLA S.A. JOSE SOLANO SOLANILLA Y GUSTAVO RONDEROS, HASTA LLEGAR AL PUENTE CARRETERA SAN GIL-SAN PEDRO JARAL DE POR MEDIO. *SEGUN ESCRITURA N. 732 ESTE PREDIO UNA VEZ DESCONTADAS LAS VENTAS PARCIALES QUEDA CON UN AREA DE 74.180.002 M², Y SUS LINDEROS CONSTAN EN LA ESCRITURA ANTES CITADA SEGUN ARTICULO 11 DECRETO LEY 1711 DE 1984. N. 98 T. 30

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD INVERSIONES BELLA ISLA S.A. ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HIZO A LA EMPRESA COLOMBIANA DE TURISMO S.A. AL TENOR DE LA ESCRITURA PUBLICA N. 2000 DE FECHA 6 DE MAYO DE 1984, CORRIDA EN LA NOTARIA 9 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 26 DE MAYO DEL MISMO A/O. A LA PARTIDA 494 DEL LIBRO PRIMERO, TOMO SEGUNDO, FOLIOS 135 A 139. MATRICULA 3 TOMO 17 DE SAN GIL, ACTUALIZACION LINDEROS: SEGUN ESCRITURA N. 813 DE FECHA 22 DE NOVIEMBRE DE 1984, DE LA NOTARIA 1 DE SAN GIL, SEGUN ESCRITURA N. 1049 DEL 23 DE MAYO DE 1995 DE LA NOTARIA 2 DE SAN GIL, EN ESTE LOTE SE CONSTRUYO EL HOTEL Y CONSTA DE 80 HABITACIONES Y UNA CABA/A INDEPENDIENTE, DE LAS CUALES 48 HABITACIONES SON DE PRIMERA ETAPA, INCLUIDAS TODAS EN UN EDIFICIO DE UNA SOLA PLANTA Y 32 HABITACIONES DENOMINADAS DE SEGUNDA ETAPA EN UN EDIFICIO DE 4 PLANTAS. EL AREA TOTAL CONSTRUIDA ES DE 5800 MTS² INCLUYENDO LOS SALONES DE JUEGO Y RECREACION.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION. HOTEL BELLA ISLA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otros)

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 26-05-1984 Radicacion: SR



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
MATRICULA INMOBILIARIA
IMPRESION DE FOLIO

Nro Matricula: 319-187.

Página 2

Impreso el 03 de Junio de 2021 a las 04:03:14 p.m.
No es un certificado, solo sirve como consulta

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

Doc: ESCRITURA 2000 del: 06-05-1964 NOTARIA 9 de BOGOTA VALOR ACTO: \$ 2,200,000.00

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA GRAVAMEN

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

DE: LA SOCIEDAD INVERSIONES BELLA ISLA S.A. X

A: EMPRESA COLOMBIANA DE TURISMO S.A.

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 12-09-1977 Radicacion: SR

Doc: ESCRITURA 527 del: 31-08-1977 NOTARIA 1 de SAN GIL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 999 PARCELACION OTROS

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

DE: LA SOCIEDAD INVERSIONES BELLA ISLA S.A. X

A: LA SOCIEDAD INVERSIONES BELLA ISLA S.A.

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 03-10-1978 Radicacion: SR

Doc: ESCRITURA 2771 del: 20-09-1978 NOTARIA 18 de BOGOTA VALOR ACTO: \$ 10,000,000.00

ESPECIFICACION: 214 HIPOTECA GRAVAMEN

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

DE: INVERSIONES BELLA ISLA S.A. X

A: CORPORACION NACIONAL DE TURISMO DE COLOMBIA

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 16-09-1980 Radicacion: 1980-1371

Doc: ESCRITURA 2803 del: 25-08-1980 NOTARIA 18 de BOGOTA VALOR ACTO: \$ 17,330,000.00

ESPECIFICACION: 214 AMPLIACION HIPOTECA ESC. 2771, HASTA GRAVAMEN

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

DE: INVERSIONES BELLA ISLA S.A. X

A: CORPORACION NACIONAL DE TURISMO

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 24-05-1983 Radicacion: 1983-923

Doc: ESCRITURA 340 del: 20-05-1983 NOTARIA 1 de SAN GIL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 999 DESENGLOBE 1.369.794 M2 OTROS

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

A: INVERSIONES BELLA ISLA S.A. X

*** ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ ***

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 18-01-1984 Radicacion: 1984-117

Doc: ESCRITURA 831 del: 22-12-1983 NOTARIA 1 de SAN GIL VALOR ACTO: \$ 2,398,183.26

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR

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

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 28-11-1984 Radicacion: 1984-2271

Doc: ESCRITURA 813 del: 22-11-1984 NOTARIA 1 de SAN GIL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 999 ACTUALIZACION LINDEROS OTROS

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

A: INVERSIONES BELLA ISLA S.A. X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 03-12-1984 Radicacion: 1984-2808

Doc: ESCRITURA 7530 del: 27-11-1984 NOTARIA 29 de BOGOTA VALOR ACTO: \$ 40,000,000.00



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
MATRICULA INMOBILIARIA
IMPRESION DE FOLIO

Nro Matricula: 319-187

Pagina 3

Impreso el 03 de Junio de 2021 a las 04:03:14 p.m
No es un certificado, solo sirve como consulta

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

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA (ESTE Y OTRO) GRAVAMEN

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

DE: INVERSIONES BELLA ISLA S.A.

X

A: BANCO MERCANTIL

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 21-06-1985 Radicacion: 1985-1453

Doc: OFICIO 1225 del: 15-06-1985 JUZ. 24. C. CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 402 EMBARGO HIPOTECARIO MEDIDA CAUTELAR

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE TURISMO DE COLOMBIA

A: HOTEL BELLA ISLA

X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 20-08-1986 Radicacion: 1986-1647

Doc: ESCRITURA 704 del: 14-08-1986 NOTARIA 2 de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 999 DESENGLOBE 2 HAS 1.236.87 M2 MODO DE ADQUIRIR

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

A: INVERSIONES BELLA ISLA S.A.

X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 06-04-1988 Radicacion: 1988-837

Doc: ESCRITURA 420 del: 05-04-1988 NOTARIA 2 de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 999 DESENGLOBE PARCIAL 1.242.69 MTS2 MODO DE ADQUIRIR

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

A: INVERSIONES BELLA ISLA S.A.

X

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 14-04-1988 Radicacion: 1988-897

Doc: ESCRITURA 459 del: 12-04-1988 NOTARIA 2 de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 999 DESENGLOBE PARCIAL 40.001.57 MTS2 MODO DE ADQUIRIR

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

A: INVERSIONES BELLA ISLA S.A.

X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 09-06-1988 Radicacion: 1988-1400

Doc: ESCRITURA 732 del: 03-06-1988 NOTARIA 2 de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 999 ACTUALIZACION CABIDA Y LINDEROS OTROS

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

A: INVERSIONES BELLA ISLA S.A.

X

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 10-02-1989 Radicacion: 1989-336

Doc: ESCRITURA 96 del: 11-01-1989 NOTARIA 29 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela la anotacion No. 8,

ESPECIFICACION: 650 LIBERACION PARCIAL HIPOTECA ESCRITURA 7530 EN CUANTO A ESTA UNIDAD GRAVAMEN

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

DE: BANCO DE CREDITO Y COMERCIO DE COLOMBIA ANTES BANCO MERCANTIL

A: INVERSIONES BELLA ISLA S.A.

X

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 19-05-1989 Radicacion: 1989-1281

Doc: OFICIO 1030 del: 15-05-1989 JUZ. 24. C. CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela la anotacion No. 9,



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
MATRICULA INMOBILIARIA
IMPRESION DE FOLIO**

Nro Matricula: 319-187

Página 4

Impreso el 03 de Junio de 2021 a las 04:03:14 p.m
No es un certificado, solo sirve como consulta

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

ESPECIFICACION: 791 CANCELACION EMBARGO MEDIDA CAUTELAR

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE TURISMO DE COLOMBIA

A: INVERSIONES BELLA ISLA S.A.

X

ANOTACION: Nro 16 Fecha: 25-05-1989 Radicacion: 1989-1345

Doc: ESCRITURA 1949 del: 24-06-1989 NOTARIA 7 de BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$ 60.000.000.00

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA GRAVAMEN

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

DE: INVERSIONES BELLA ISLA S.A.

X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

ANOTACION: Nro 17 Fecha: 22-01-1990 Radicacion: 1990-179

Doc: ESCRITURA 8386 del: 07-12-1989 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela la anotacion No. 2,

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA GRAVAMEN

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

DE: EMPRESA COLOMBIANA DE TURISMO S.A.

A: INVERSIONES BELLA ISLA S.A.

X

ANOTACION: Nro 18 Fecha: 27-03-1990 Radicacion: 1990-807

Doc: ESCRITURA 700 del: 22-02-1990 NOTARIA 18 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela la anotacion No. 3, 4,

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA GRAVAMEN

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE TURISMO DE COLOMBIA

A: INVERSIONES BELLA ISLA S.A.

X

ANOTACION: Nro 19 Fecha: 08-05-1995 Radicacion: 1995-1736

Doc: OFICIO 028 del: 02-05-1995 JUZ. 1. CIV. CTO de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 401 EMBARGO MEDIDA CAUTELAR

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

DE: BALDELEON BONILLA MARIO

A: INVERSIONES BELLA ISLA S.A.

X

ANOTACION: Nro 20 Fecha: 24-05-1995 Radicacion: 1995-1936

Doc: OFICIO 031 del: 24-05-1995 JUZ. 1. CIV. CTO de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

Se cancela la anotacion No. 19,

ESPECIFICACION: 790 CANCELACION EMBARGO MEDIDA CAUTELAR

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

DE: BALDELEON BONILLA MARIO

A: INVERSIONES BELLA ISLA S.A.

X

ANOTACION: Nro 21 Fecha: 24-05-1995 Radicacion: 1995-1936

Doc: ESCRITURA 1049 del: 23-05-1995 NOTARIA 2 de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 999 DECLARACION DE CONSTRUCCION OTROS

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
MATRICULA INMOBILIARIA
IMPRESION DE FOLIO

Nro Matricula: 319-187

Pagina 5

Impreso el 03 de Junio de 2021 a las 04:03:14 p.m
No es un certificado, solo sirve como consulta

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

A: INVERSIONES BELLA ISLA S.A.

X

ANOTACION: Nro 22 Fecha: 23-10-1995 Radicacion: 1995-3859

Doc: ESCRITURA 2191 del: 21-10-1995 NOTARIA 2 de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

Se cancela la anotacion No. 16,

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA GRAVAMEN

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

DE: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA "COLMENA"

A: INVERSIONES BELLA ISLA S.A.

X

ANOTACION: Nro 23 Fecha: 30-11-1995 Radicacion: 1995-4402

Doc: ESCRITURA 876 del: 21-11-1995 NOTARIA 1 de SAN GIL

VALOR ACTO: \$ 1,404,680,000.00

ESPECIFICACION: 101 VENTA MODO DE ADQUIRIR

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

DE: INVERSIONES BELLA ISLA S.A.

A: DEPARTAMENTO DE SANTANDER

X

ANOTACION: Nro 24 Fecha: 03-01-1996 Radicacion: 1996-49

Doc: ESCRITURA 4251 del: 28-12-1995 NOTARIA 6 de BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA GRAVAMEN

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

DE: DEPARTAMENTO DE SANTANDER

X

A: BANCO POPULAR

ANOTACION: Nro 25 Fecha: 27-11-2013 Radicacion: 2013-6590

Doc: ESCRITURA 1407 del: 16-11-2013 NOTARIA CUARTA de BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela la anotacion No. 24,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCO POPULAR

A: DEPARTAMENTO DE SANTANDER

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *25*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

5 -> 13367 LOTE DE TERRENO Y LA LA CABAIA

10 -> 18289 LOTE (2 HAS. 1.236 M2)

11 -> 19793 LOTE (1.242.69 M2)

12 -> 19817 LOTE (40.001,57 M2)

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: C2011-153 Fecha 26-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 2 Radicacion: C2014-90 Fecha 05-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
MATRICULA INMOBILIARIA
IMPRESION DE FOLIO**

Nro Matricula: 319-187

Pagina 6

Impreso el 03 de Junio de 2021 a las 04:03:14 p.m
No es un certificado, solo sirve como consulta

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

(SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO
IGAC SNR DE 23-09-2008)

Anotacion Nro: 2 Nro correccion: 1 Radicacion: C2002-98 Fecha 27-08-2002

LO INCLUIDO EN COMENTARIOS Y TURNOS VALE.

Anotacion Nro: 4 Nro correccion: 1 Radicacion: Fecha 10-05-1986

ANOTACIONES 04 Y 05 LO INCLUIDO EN ESPECIFICACION. VALE.

Anotacion Nro: 6 Nro correccion: 1 Radicacion: C2015-12 Fecha 21-01-2015

INSCRIPCION CARCE DE EFECTOS JURIDICOS POR CORRESPONDER AL FOLIO CON
MATRICULA INMOBILIARIA 319-13367, SEGUN RESOLUCION #006 DE 21/01/2015 DE LA
ORIP SAN GIL. ART. 59 DE LA LEY 1579/2012.

Anotacion Nro: 9 Nro correccion: 1 Radicacion: Fecha 16-06-1986

ANOTACION N. 09 LO CORREGIDO EN ESPECIFICACION Y PERSONAS. VALE.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

USUARIO: EXENT08 Impreso por: EXENT08

TURNO: 2021-20131

FECHA: 03-06-2021

El Registrador (a) Seccional (E):

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA CIUDAD DE LA TRINIDAD

muebles que se encuentran dentro del inmueble, destinados para el cabal funcionamiento del hotel, ubicado en el perímetro urbano del Municipio de San Gil, Departamento de Santander, con cédula catastral número 01-0-210-002 inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 319-0000167 de la oficina de registro de instrumentos públicos de San Gil, inmueble comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: Linda con el lote La Cabaña de propiedad de la Compañía de Cementos Hércules S.A., con el lote El Gallinero, parte del lote Puente Isla, de propiedad de Inversiones Bella Isla S.A., y el lote del Gallineral, partiendo del mojón número 7, del alinderamiento del lote de la Cabaña, situado al pie de cerca de piedra paralela a la carretera Jaral - San Pedro, lindero general del lote Bella Isla, se sigue hacia el Occidente en línea recta por un muro de ladrillo en longitud de 75,90 metros lineales hasta llegar al mojón número 3, lindero de la misma Cabaña, se sigue hacia el norte en longitud de 5,20 metros lineales hasta llegar al mojón número 4, del mismo alinderamiento del lote de la Cabaña, de éste mojón se sigue hacia el Occidente por borde del cincho pasando por el mojón número 10, hasta llegar al mojón número 9, del alinderamiento del lote El Gallinero de este mojón se baja en línea recta hacia el Norte, hasta llegar al mojón número 8, del mismo alinderamiento del lote El Gallinero, de aquí se sigue bajando hacia el Norte, hasta llegar a la línea 3 - 4, de la poligonal lindero del Puente Isla, se sigue hacia el Occidente por esta línea 3 - 4, pasando por los puntos 3 - 2, 1 y 20, hasta llegar al punto 20 A según plano, de la poligonal lindero del lote Puente Isla, situado al pie del cincho que sube al Hotel Bella Isla, de éste punto se sigue hacia el norte en línea recta y longitud de 34,50 metros lineales hasta llegar a la margen izquierda (bajando) del ramal izquierdo, de los 3 en que se subdivide la quebrada Curiti, más abajo del puente, de aquí se baja por esta margen izquierda hasta llegar al río Fonce, muro

Se dio la copia.
Das. 9 de

scribo 11:30pm



de ladrillo, cinco, cerca de postes de cemento con alambre y quebrada Curiti al medio. SUR: Linda con el lote El Tenis, segregado del lote Hotel Bella Isla S.A. de mayor extensión y determinado por los mojones 1 - 2 - 3 y 4 en longitud de 411.57

metros lineales, en tres tramos rectos, cerca de postes de cemento con alambre al medio. ORIENTE: Linda con predios de Inversiones Bella Isla S.A., con de José Solano Solanilla y Amílcar Rivero, partiendo del mojón número 1, alinderado con el lote El Tenis, situado al pie de cerca de piedra y alambre paralela a la carretera Jaral - San Pedro y a 5 metros al sur de la cancha de tenis se sigue hacia el Norte, por esta cerca anterior hasta llegar al mojón número 9 del alinderamiento del lote Hotel Bella Isla S.A.; se continúa por esta misma cerca hacia el Norte hasta llegar al mojón número 7 del alinderamiento del lote de la Cabaña, situado al pie de ésta cerca descrita anteriormente, y de donde parte el lindero sur del lote de "La Cabaña, cerca de piedra con alambre y carretera Jaral - San Pedro al medio". OCCIDENTE: Linda con el río Fonce, partiendo del mojón número 4 de la línea lindero entre el lote El Tenis y lote Hotel Bella Isla, situado al pie de cerca de postes de cemento con alambre, se sigue hacia el Norte por ésta cerca anterior hasta llegar al mojón número 4 del alinderamiento del lote Hotel Bella Isla S.A.; según plano, situado al pie del ángulo formado por esta cerca anterior con otra cerca que sale en dirección nororiental; la cerca de piedra con alambre anterior al medio. Debe tenerse en cuenta que el lindero por este lado no es la cerca de postes con alambre sino la margen derecha (bajando) del río Fonce hasta llegar al sitio en donde la quebrada Curiti llega al río Fonce, con una cabida superficial de setenta y cuatro mil ciento ochenta metros con dos milímetros (74.180.02 mts²); Parágrafo.- No obstante la estipulación sobre cabida, nomenclatura y linderos, la venta

del inmueble anteriormente descrito se efectúa como cuerpo cierto y a puerta cerrada. =====

S E G U N D A. TRADICION.- El vendedor garantiza al comprador que el inmueble vendido es de exclusiva propiedad por no haberlo enajenado antes a nadie y haberlo adquirido por compra efectuada a la Empresa Colombiana de Turismo S.A., según consta en la escritura pública número 2.000, de fecha seis (6) de Mayo de mil novecientos sesenta y cuatro (1964), autorizada en la Notaria Novena del Circulo de Bogotá D.E., y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 319-0000187 de la oficina de registro de instrumentos públicos, de San Gil. ===

T E R C E R A. PRECIO.- El precio de la venta es la cantidad de **MIL CUATROCIENTOS CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$1.404.680.000)**, el cual será cancelado de la siguiente manera: a.) la suma de setecientos millones (\$700.000.000,00) de pesos, con cheque de gerencia número 106893 del banco de occidente y b.) la suma de setecientos cuatro millones seiscientos ochenta mil pesos (\$704.680.000,00) pesos, pagaderos al momento de inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición.

C U A R T A. SITUACION DEL INMUEBLE.- El vendedor declara que el inmueble que vende está libre de demandas civiles, embargo judicial, de hipotecas, contratos de anticresis, arrendamientos por escritura pública, pleito pendiente; que su derecho de dominio no está sujeto a condiciones resolutorias, no tiene limitaciones ni ha sido desmembrado, ni mobilizado y que, en todo caso, se obliga al saneamiento de la venta conforme a la ley. **Parágrafo.-** Declara además, el vendedor que hace entrega del inmueble objeto del presente contrato a paz salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones, incluso con lo relacionado con el impuesto predial y complementarios, el cual ha sido pagado por el vendedor para efectos de la obtención del correspondiente paz y salvo notarial necesario para otorgar el



presente instrumento. Es entendido que será a cargo del comprador cualquier suma que se cause o liquide a partir de la fecha con relación al citado inmueble proveniente de cualquier entidad nacional, departamental y municipal por conceptos de

impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones o gravámenes de cualquier clase. **Parágrafo segundo.** El vendedor igualmente, entrega a paz y salvo el inmueble objeto de la venta por conceptos de servicios públicos de agua y alcantarillado, energía eléctrica, gas y teléfono o cualquier otro servicio público. **Parágrafo tercero.** El vendedor autoriza al Departamento para que del pago a su favor, efectúe el descuento de los gravámenes ordenanzales a que haya lugar a fin de que sean transferidos al Fondo u Organismo correspondiente. =====

Q U I N T A. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO. Los gastos notariales y de registro que ocasione el otorgamiento del presente instrumento serán sufragados por el vendedor. =====

S E X T A. La Gobernación de Santander certifica que la compra venta que se hace por medio de esta escritura, se hace cumpliendo un interés público social con evidente beneficio para la comunidad de la región. Que la transferencia del dominio se hace en forma directa entre el dueño del mismo y la entidad pública, es decir la Gobernación del Departamento de Santander. Que en razón de lo anterior se ha cumplido con los beneficios que el Artículo 37 del Decreto 624/89 (Estatuto Tributario) le concede al vendedor. =====

Presente, el Señor **OMAR OREJARENA BARRIOS**, de las estipulaciones civiles y de identificación ya anotadas, mayor de edad, sin generales de ley para con el vendedor y quien obra como apoderado del Departamento de Santander, manifiesta: a.) que acepta la venta del inmueble descrito anteriormente que por medio de esta escritura le efectúa el señor **EDGAR ALFONSO FANDINO PRIETO**, apoderado de Inversiones Bella Isla S.A., con

todas y cada una de las cláusulas y estipulaciones que contiene, b.) que tiene por recibido el inmueble objeto del presente contrato a su entera satisfacción, con sus anexidades, usos, dependencias y todo tipo de muebles que se encuentran dentro del inmueble, destinados para el cabal funcionamiento del hotel, según acta de entrega que se anexa y que se protocoliza junto con la presente escritura. Igualmente hacen parte del inventario las líneas telefónicas número 242971, 242972, 242973 y 242974, las cuales quedan incluidas en esta venta. =====

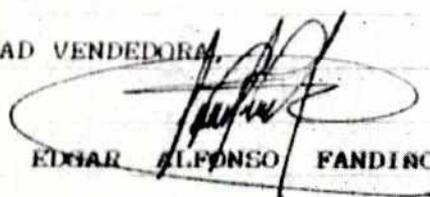
A este original se agrega el siguiente comprobante fiscal. ===
CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO Nro.0000437; LA TESORERIA MUNICIPAL DE SAN GIL, CERTIFICA: QUE EL PREDIO No...: 01 00 0210 0002 000; Se encuentra a PAZ y SALVO con el Tesoro Municipal, por concepto de IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIOS según Recibo Oficial No.0001034 de fecha 95/10/31 Correspondiente al SEGUNDO Semestre de 1995, con las siguientes características: INVERSIONES-BELLA-ISLA-S-A; Avaluo 503.471.000; Tipo Predio: URBANO CASA; Area Terreno: 95934M²; A. Construida: 5326M²; Dirección: CR. SAN PEDRO JARAL; Paz y Salvo válido hasta: 95/12/31; San Gil, 95/11/21. EL TESORERO (firma y sello). ===

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: leída esta escritura por los comparecientes y habiendosele hecho las advertencias sobre las formalidades legales y trámites de rigor, le imparten su aprobación y en constancia la firman ante mí, el notario que la autorizó. Este original se extendió en las hojas de papel notarial números AA0428881 AA0428882 AA0428885 AA0428884. ===

SIN RETENCION EN LA FUENTE

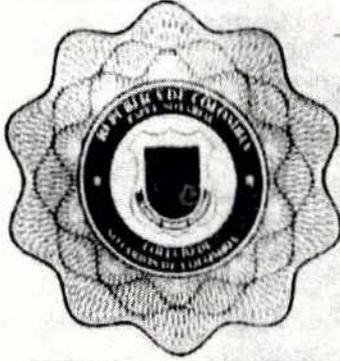
DERECHOS NOTARIALES \$ 3.315.950,00 (DECRETO 1572 DE 1994)

POR LA SOCIEDAD VENEDORA



EDGAR ALFONSO FANDIÑO PRIETO

Apoderado



POR LA ENTIDAD COMPRADORA.

[Handwritten signature]

OMAR OREJARENA BARRIOS

Apoderado

EL NOTARIO RIMERO,

[Handwritten signature]

MIGUEL SALOMON





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

PLANOS DEL INMUEBLE



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

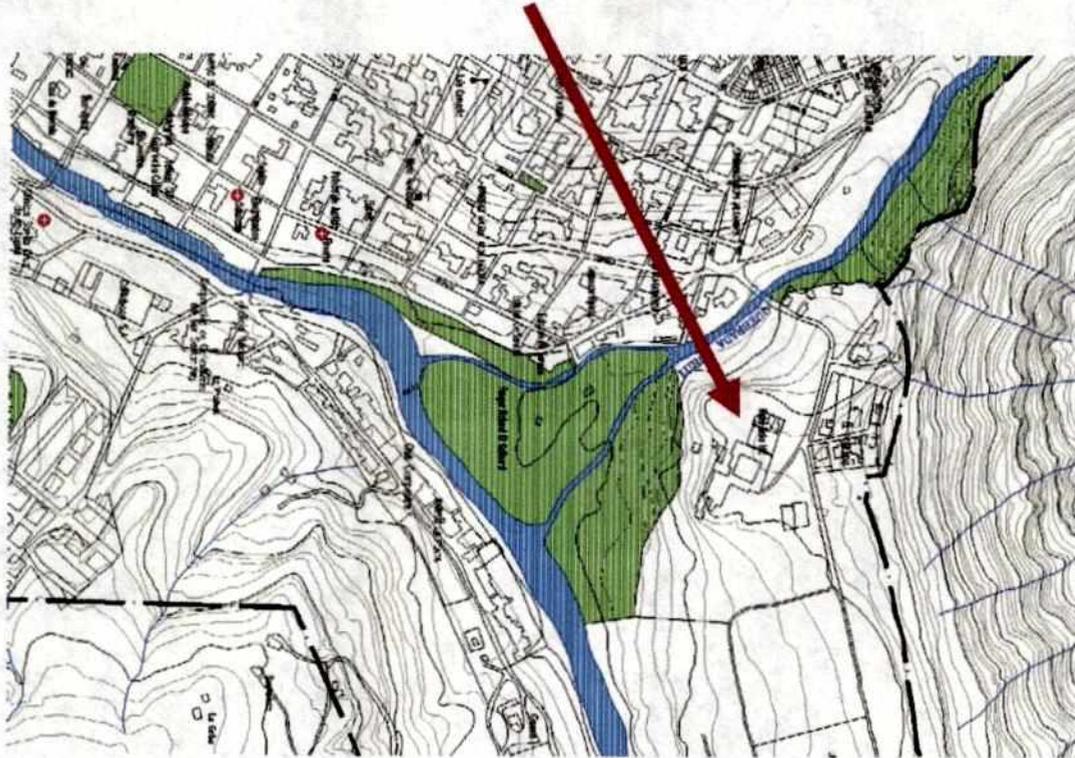
AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

PLANO DE LOCALIZACION 2023





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

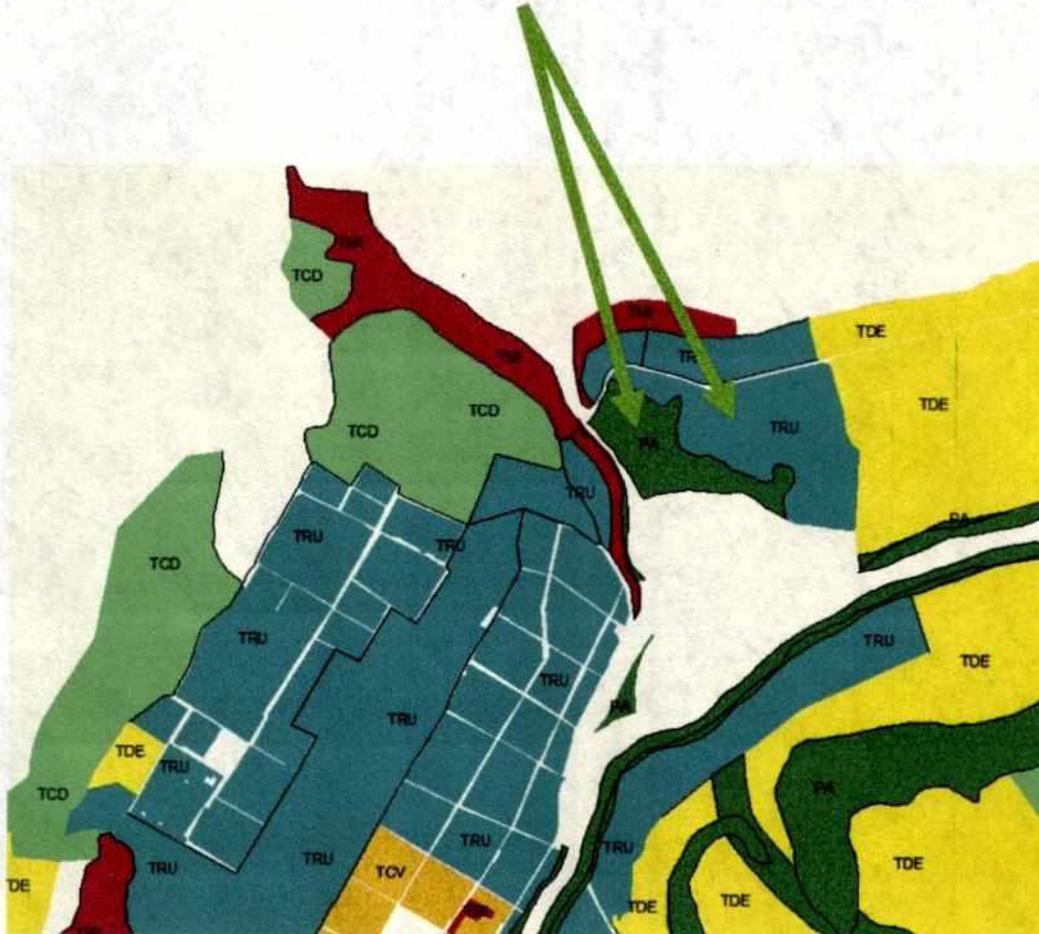
AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

**TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA EN EL USO COMERCIAL TIPO 2
RESIDENCIAL TIPO 1, AREA DE PROTECCION EN LA LADERA AL RIO FONCE Y
AL PARQUE NACIONAL EL GALLINERAL 2023**





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

VISTA DEL PLANO DE USOS Y TRATAMIENTOS PBOT SAN GIL VIGENTE 2023

**COMERCIAL TIPO 2 RESIDENCIAL TIPO 1, AREA DE PROTECCION EN LA LADERA
AL RIO FONCE Y AL PARQUE NACIONAL EL GALLINERAL**





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

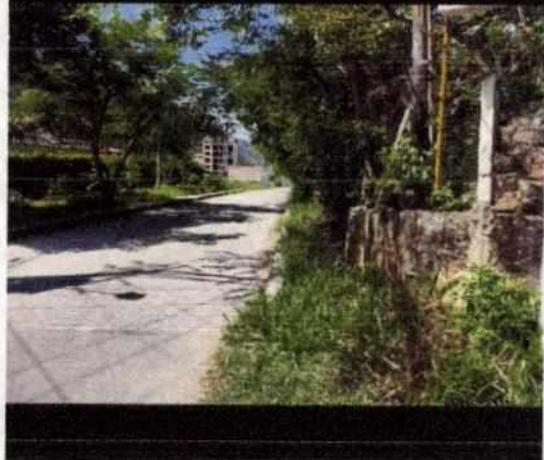
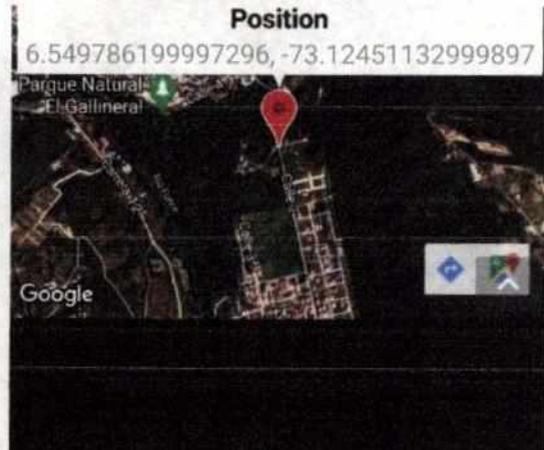
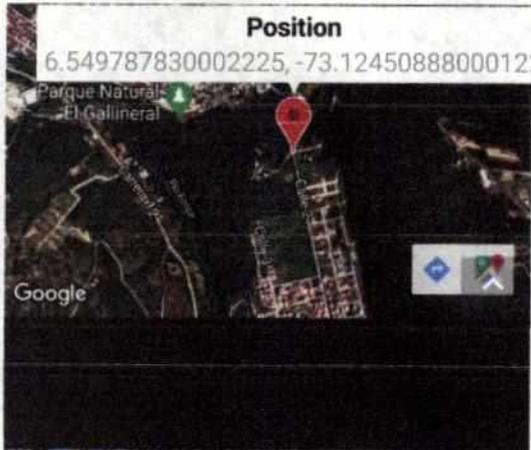
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

AFILIADO A ASOLONJAS



REGISTRO FOTOGRAFICO

/ IMAGEN SATELITAL COORDENADAS





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

AFILIADO A ASOLONJAS



VISTA EXTERNA DEL PREDIO	VISTA ENTRADA AL PREDIO
	
VISTA LINDERO EXTERIOR CON PARQUE GALLINERAL RIO FONCE	VISTA LINDERO EXTERIOR CON PARQUE GALLINERAL RIO FONCE
	



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

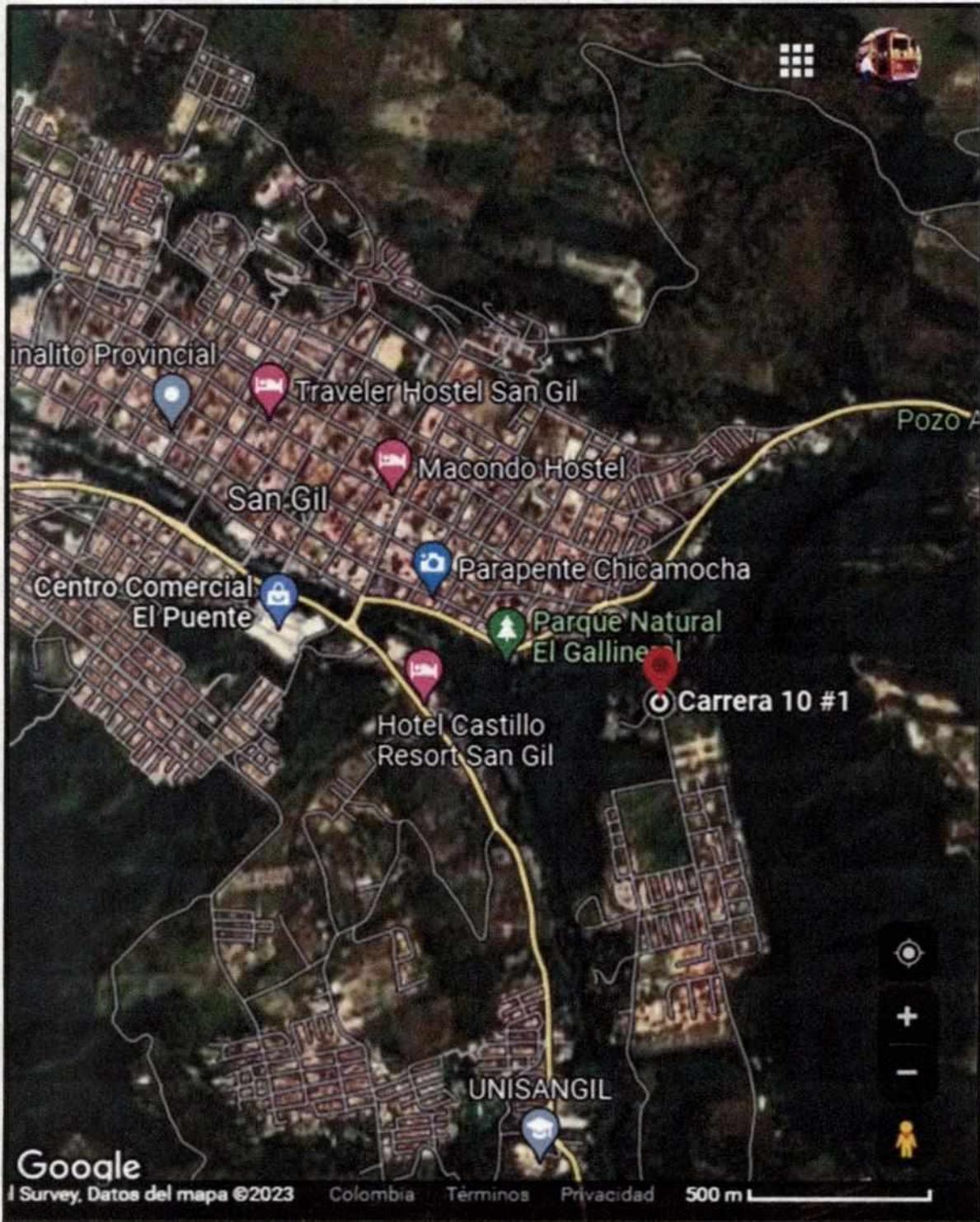
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA UBICACIÓN PREDIO BELLA ISLA





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

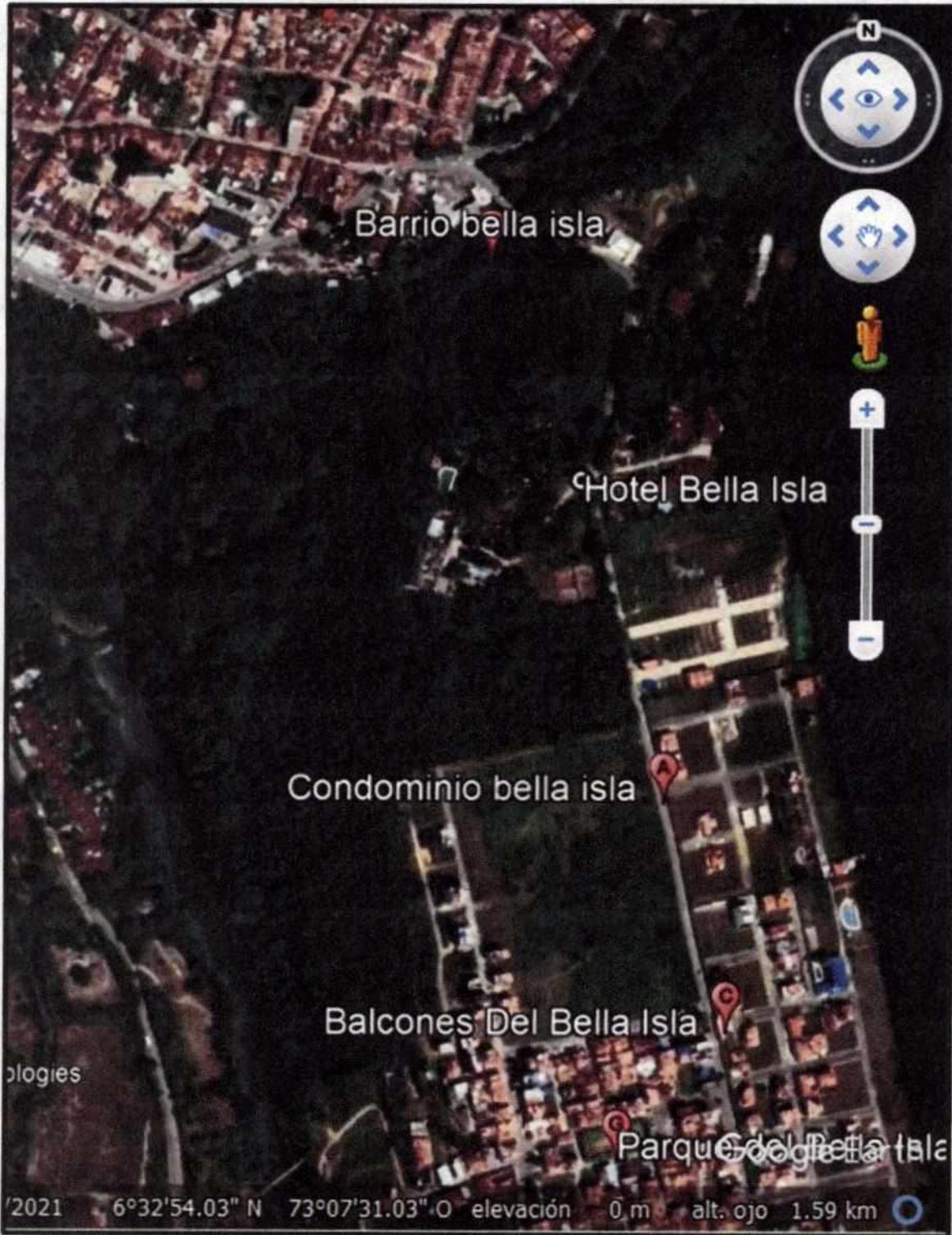
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



LOCALIZACION ESPECIFICA





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



ANEXO FOTOGRAFICO. AVALUO CORPORATIVO No. 0227 - 2023

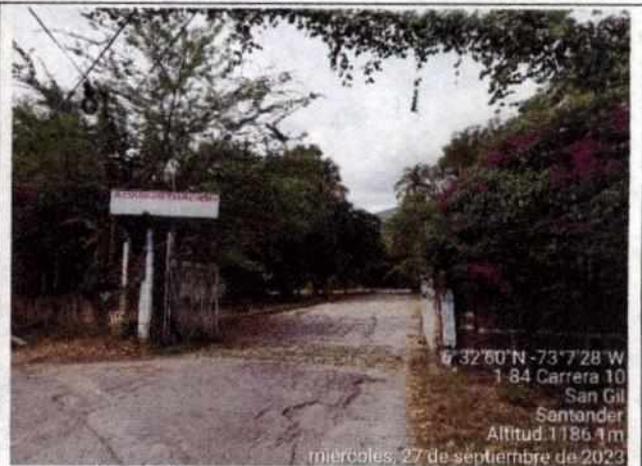
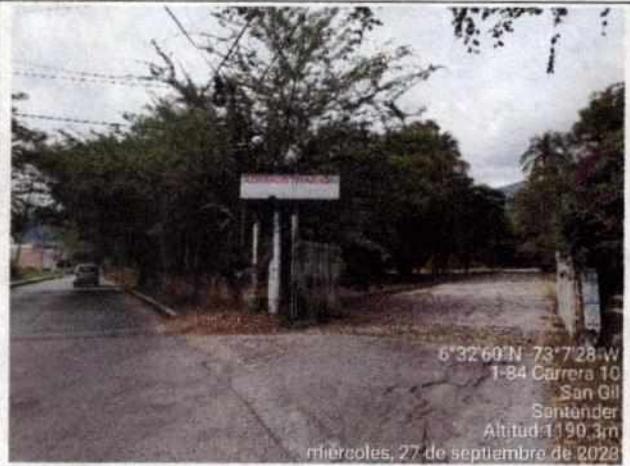
PREDIO BELLA ISLA, SAN GIL, SANTANDER: VISTA VIA DE ACCESO - SATELITAL.



VISTA PREDIO LINDERO CON VIA, Y ACCESO A PREDIO.



VISTA INGRESO A PREDIO BELLA ISLA





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA INGRESO A PREDIO BELLA ISLA



VISTA INTERIOR PREDIO BELLA ISLA



VISTA INTERIOR PREDIO: GARITA DE INGRESO, BELLA ISLA





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA INTERNA DEL PREDIO BELLA ISLA.



VISTA INTERNA DEL PREDIO BELLA ISLA. FACHADA DE CONSTRUCCIONES



VISTA FACHADA DE CONSTRUCCIONES PREDIO BELLA ISLA.





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

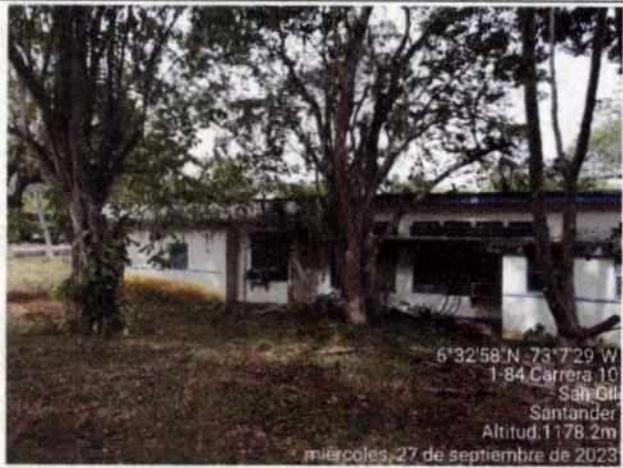
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA FACHADA DE CONSTRUCCIONES PREDIO BELLA ISLA.



VISTA FACHADA DE CONSTRUCCIONES PREDIO BELLA ISLA.



VISTA FACHADA DE CONSTRUCCIONES PREDIO BELLA ISLA.





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

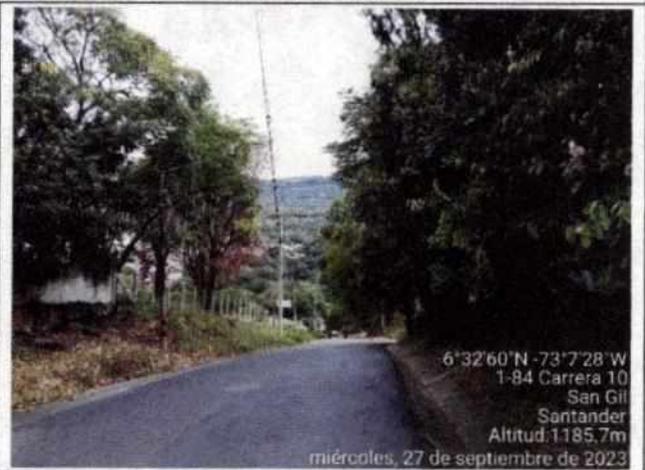
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



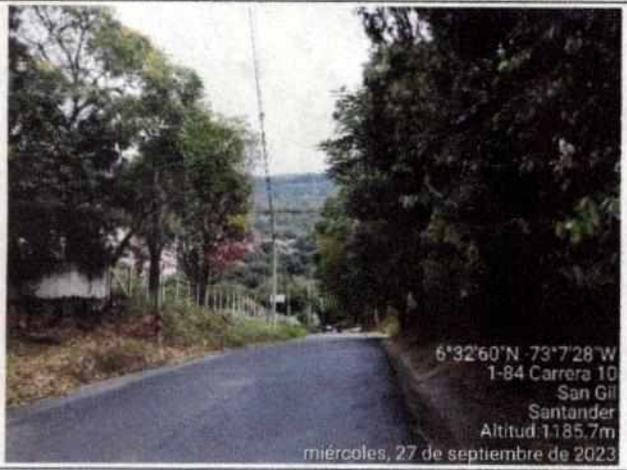
VISTA VIA ACCESO HACIA EL PREDIO BELLA ISLA.



VISTA ACCESO HACIA PREDIO DESDE VIA NACIONAL



VISTA EXTERNA SECTOR PREDIO BELLA ISLA





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA INTERNA PREDIO BELLA ISLA: FACHADA CONSTRUCCIONES



VISTA INTERNA CONSTRUCCIONES PREDIO BELLA ISLA



VISTA INTERNA CONSTRUCCIONES PASILLOS: HUMEDADES, DETERIORO





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA INTERNA CONSTRUCCIONES PREDIO BELLA ISLA: HUMEDADES



VISTA INTERNA CONTRUCCIONES PREDIO BELLA ISLA: HUMEDADES



VISTA INTERNA CONTRUCCIONES PREDIO BELLA ISLA: HUMEDADES, DETERIORO





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA INTERNA CONTRUCCIONES PREDIO BELLA ISLA: HUMEDADES, DETERIORO



VISTA INTERNA PREDIO: HABITACIONES



VISTA INTERNA PREDIO PASILLOS DE TRÁNSITO





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

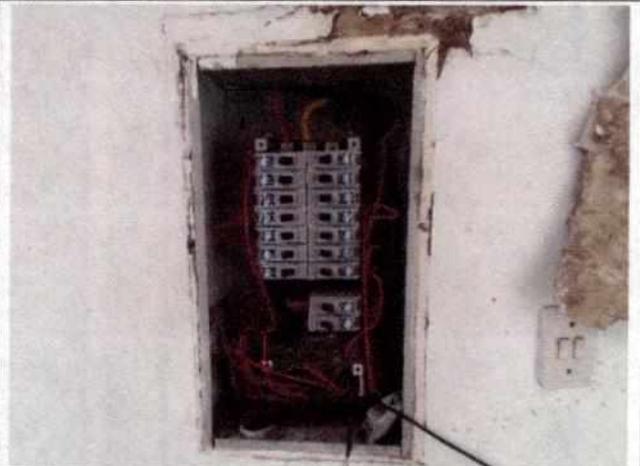
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



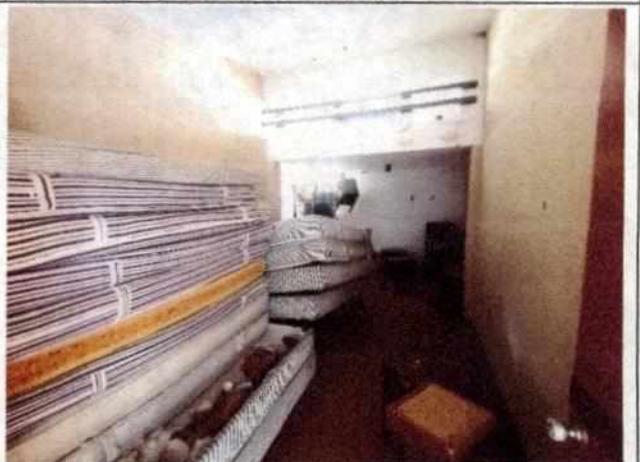
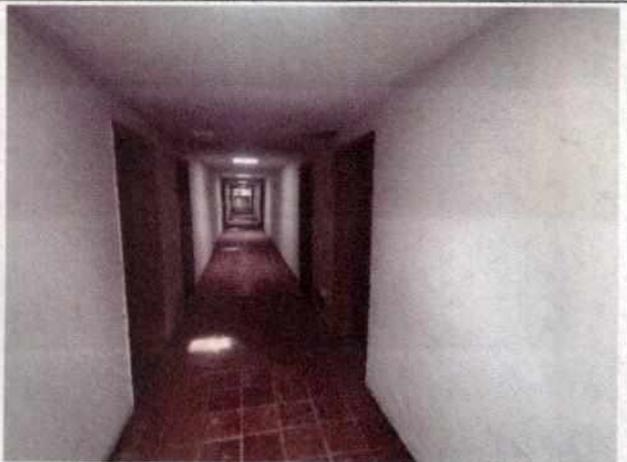
VISTA INTERNA PREDIO PASILLOS DE TRÁNSITO



VISTA INTERNA PREDIO PASILLOS DE TRÁNSITO, CAJA FUSIBLES



VISTA INTERNA PREDIO PASILLOS Y HABITACIONES





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA INTERNA PREDIO BELLA ISLA: HABITACIONES



VISTA PREDIO HABITACIONES, BAÑOS



VISTA PREDIO BELLA ISLA, HABITACIONES





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



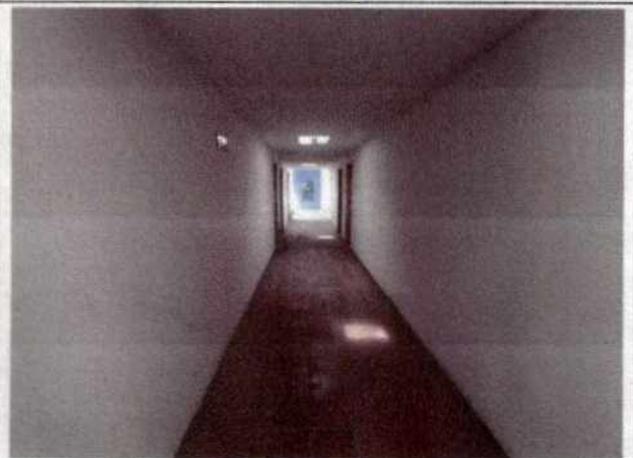
VISTA INTERNA PREDIO CLOSETS Y BAÑO



VISTA ESTADO CUBIERTAS CONSTRUCCIONES INTERNAS



VISTA PASILLOS PREDIO Y ALCOBAS





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA HABITACIONES Y BAÑOS



VISTA PREDIO HABITACIONES Y BAÑOS



VISTA PREDIO HABITACIONES Y BAÑOS





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO HABITACIONES Y BAÑOS



VISTA HABITACIONES Y BAÑOS



VISTA PREDIO HABITACIONES





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO HABITACIONES



VISTA PREDIO HABITACIONES Y BAÑOSE



VISTA PREDIO HABITACIONES Y BAÑOS





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO PASILLOS, HABITACIONES



VISTA PREDIO: PASILLOS - HABITACIONES



VISTA PREDIO - HABITACIONES





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

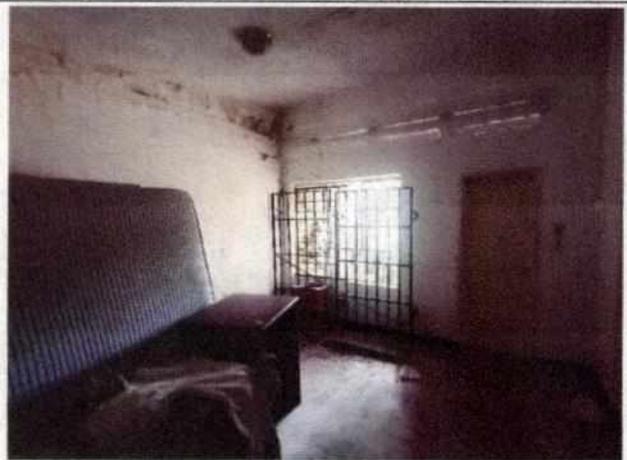
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO: HABITACIONES, ESTADO DETERIORO



VISTA PREDIO: HABITACIONES Y BAÑOS



VISTA PREDIO: HABITACIONES Y BAÑOS





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PASILLOS, NUMERACION HABITACIONES



VISTA HABITACIONES, BAÑOS



VISTA PREDIO PASILLOS





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



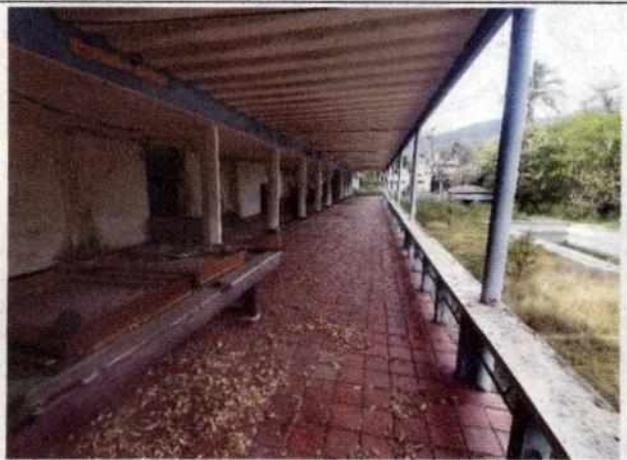
VISTA EXTERIORES DEL PREDIO ZONA EXTERNA PISCINA



VISTA PREDIO: ZONA DE PISCINA Y BBQ



VISTA PREDIO PASILLOS EXTERIORES





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO PASILLOS EXTERIORES



VISTA ACCESO A ZONAS DE PISCINA, VISTA ZONA DE BODEGAJE



VISTA TERRAZA DESCUBIERTA





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO: TERRAZA CUBIERTA – ZONA BODEGAJE



VISTA ZONA BODEGAJE



VISTA PASILLOS EXTERIORES PREDIO – AL FONDO PISCINA





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PASILLOS EXTERIORES PREDIO



VISTA PASILLOS EXTERIORES PREDIO - BAÑOS



VISTA BATERÍA DE BAÑOS PASILLOS EXTERIORES





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA BATERÍA DE BAÑOS PASILLOS EXTERIORES



VISTA VESTIER DE ZONA DE PISCINAS, PASILLOS EXTERIORES



VISTA FACHADA CONSTRUCCIONES: ANTIGUO RESTAURANTE





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PASILLOS EXTERNOS



VISTA PREDIO SOTANO (ANTIGUO RESTAURANTE BAR)



VISTA PREDIO SOTANO (ANTIGUO RESTAURANTE BAR)





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

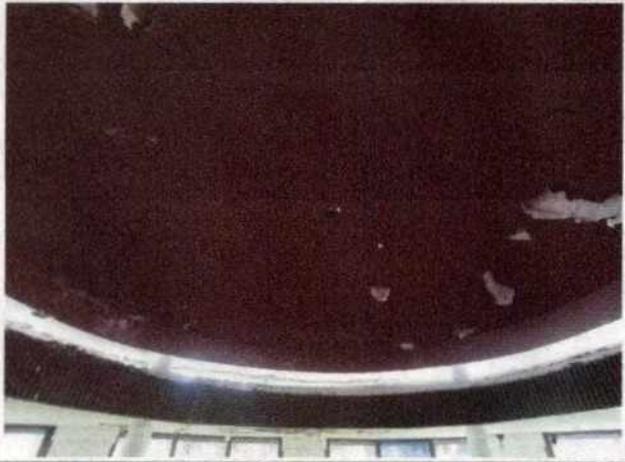
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO SOTANO (ANTIGUO RESTAURANTE BAR)



VISTA PREDIO SOTANO (ANTIGUO RESTAURANTE BAR)



VISTA BAÑOS Y ZONA EXTERNA HACIA LA PISCINA





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA VIA INTERNA DEL PREDIO BELLA ISLA



VISTA VIA INTERNA DEL PREDIO BELLA ISLA: ACCESO AL HOSPITAL



VISTA INTERNA PREDIO: ACCESO AL HOSPITAL





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA INTERNA PREDIO: ACCESO A ZONA DE USO DEL HOSPITAL



VISTA INTERNA PREDIO: ZONA DE USO DEL HOSPITAL



VISTA INTERNA PREDIO: ZONA DE USO DEL HOSPITAL PISO 1





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

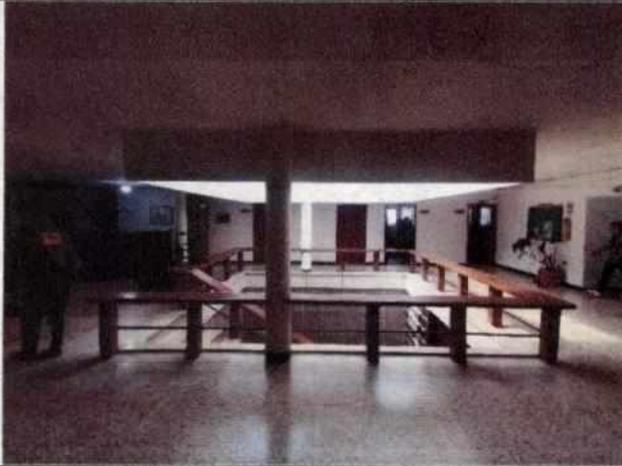
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA INTERNA PREDIO: ZONA DE USO DEL HOSPITAL PISO 1



VISTA PREDIO AREA HOSPITAL 1ER PISO – ACCESO A ZONA DE SOTANO



VISTA PISO - VISTA PREDIO EDIFICIO AREA HOSPITAL 1ER PISO





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

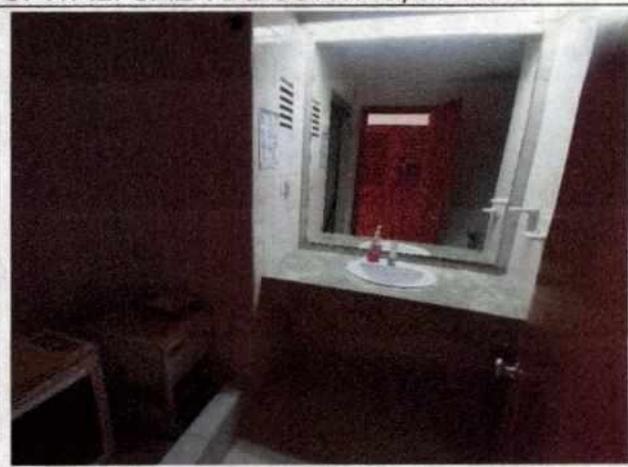
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO – EDIFICIO PASILLOS AREA HOSPITAL



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL: SALA DE JUNTAS, BAÑOS.



VISTA PREDIO AREA HOSPITAL, ZONA DE OFICINAS Y BAÑOS





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL PASILLOS EXTERNOS – OFICINAS



VISTA PREDIO - EDIFICIO ZONA OFICINAS Y BAÑOS



VISTA PREDIO - EDIFICIO ZONA OFICINAS Y BAÑOS





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL PASILLOS



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA PASILLOS HOSPITAL Y COCINA



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL: BAÑO Y DEPOSITO





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA ZONA DE ESCALERAS



VISTA PREDIO ZONA DE ESCALERAS



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL OFICINAS – BAÑOS





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331

VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA PASILLOS EXTERIORES



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA PASILLOS EXTERIORES



VISTA PREDIO - EDIFICIO - ZONA DE ESCALERAS





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PASILLOS EXTERIORES



VISTA PREDIO – PASILLOS EDIFICIO AREA HOSPITAL 2DO PISO



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL 2DO PISO: OFICINAS, BAÑOS





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL 2DO PISO: PASILLOS Y LAVANDERIA



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL 2DO PISO: PASILLOS EXTERNOS



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL 2DO PISO: OFICINAS Y BAÑOS





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



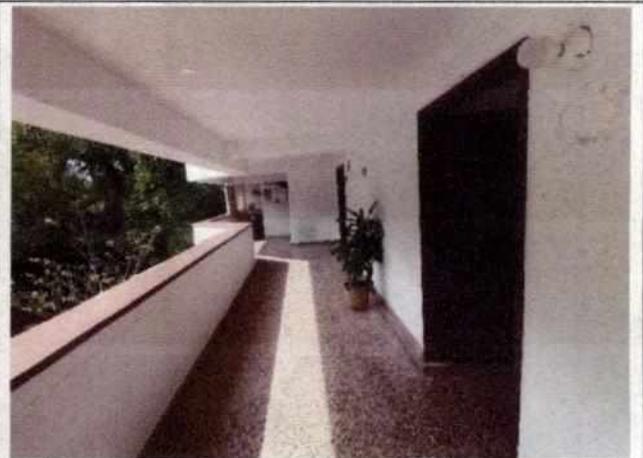
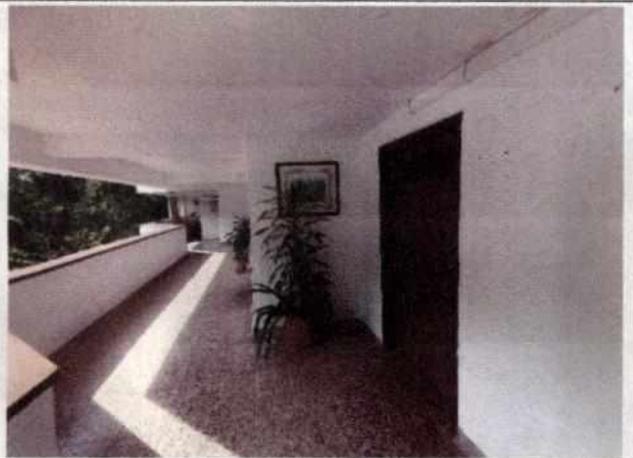
VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL 2DO PISO: OFICINAS Y BAÑOS



VISTA PREDIO - AREA HOSPITAL 2DO PISO: PASILLO EXTERNO - FUSIBLES



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL 2DO PISO VISTA PASILLOS





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL 2DO PISO: OFICINAS Y BAÑOS



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL 2DO PISO: OFICINAS Y BAÑOS



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL 2DO PISO: OFICINAS Y BAÑOS





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL: PASILLOS EXTERNOS



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL: PASILLOS EXTERNOS



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL 2DO PISO: PASILLOS EXTERNOS





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

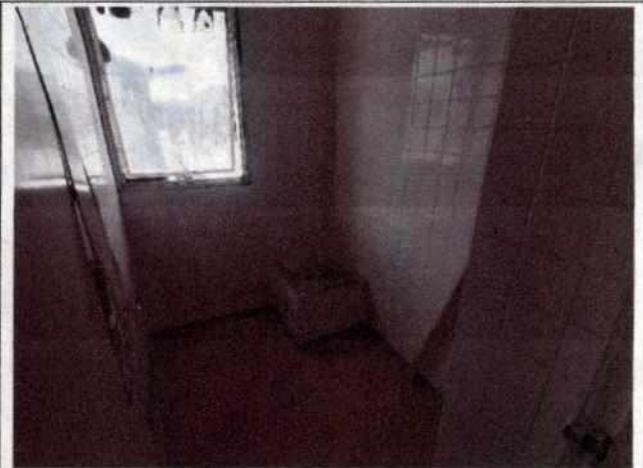
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL: PASILLOS EXTERNOS



VISTA PREDIO - TERCER PISO: DETERIORO PAREDES Y ZONA LAVANDERIA



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL TERCER PISO: ALCOBAS Y BAÑOS





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO - AREA HOSPITAL TERCER PISO: NUMERO HABITACION Y ESCALERAS



VISTA PREDIO - AREA HOSPITAL TERCER PISO: PASILLOS Y HABITACIONES



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL TERCER PISO





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

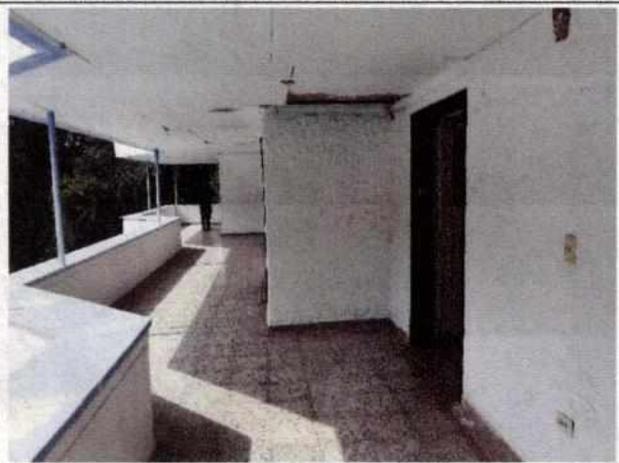
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO - AREA HOSPITAL TERCER PISO: HABITACIONES, BAÑOS



VISTA PREDIO - AREA HOSPITAL TERCER PISO: PASILLO EXTERNO, BAÑOS



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL TERCER PISO: HABITACIONES, BAÑOS





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL TERCER PISO: HABITACIONES, BAÑOS



VISTA PREDIO - AREA HOSPITAL TERCER PISO: HABITACIONES, BAÑOS



VISTA PREDIO - AREA HOSPITAL TERCER PISO: HABITACIONES, BAÑOS





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO - AREA HOSPITAL TERCER PISO: HABITACIONES Y BAÑOS



VISTA PREDIO - EDIFICIO: CUBIERTAS



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL: PASILLO EXT. Y CUBIERTA HABITACIONES





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

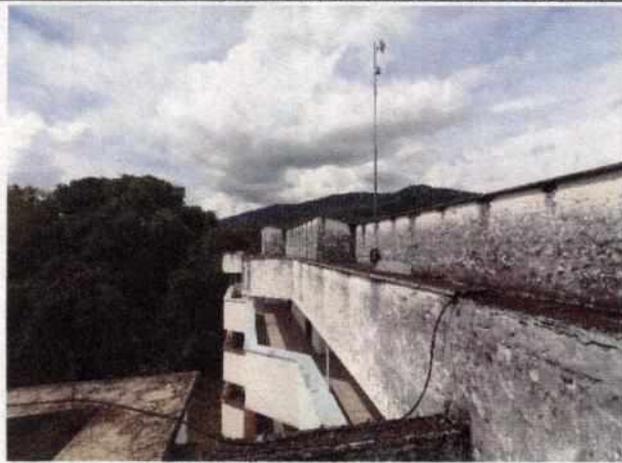
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



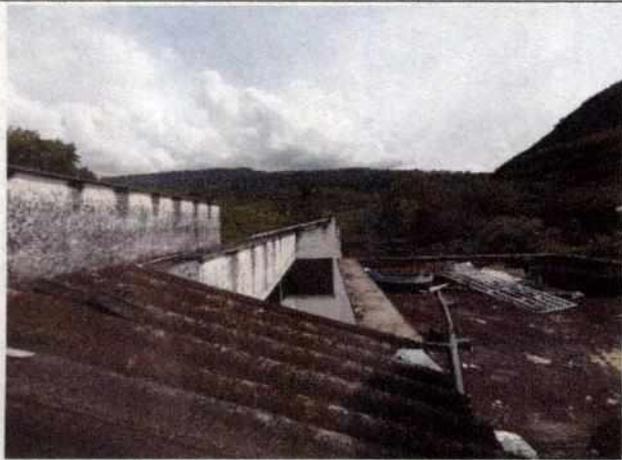
VISTA CUBIERTA PREDIO – VISTA TANQUES



VISTA PREDIO EXTERNA CONSTRUCCIONES PREDIO



VISTA PREDIO, CUBIERTAS CONSTRUCCIONES PREDIOS





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA EXTERNA FACHADA PREDIO PISO 1 ENTRADA AUXILIAR



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL 1ER PISO ENTRADA INDEPENDIENTE



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL 1ER PISO ENTRADA INDEPENDIENTE





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

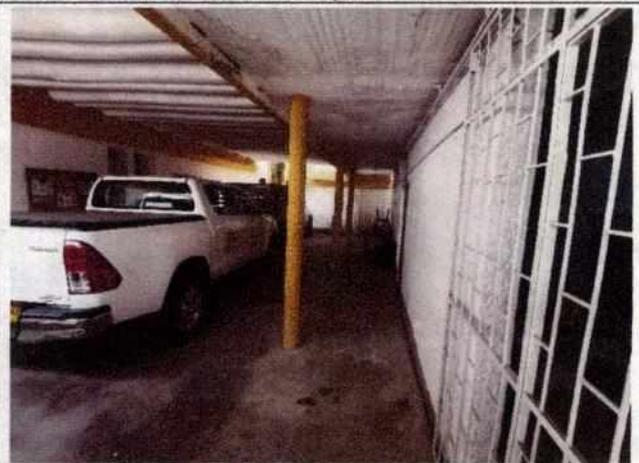
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA FACHADA PREDIO - 1ER PISO ENTRADA INDEPENDIENTE



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL SOTANO, NIVEL 1



VISTA PREDIO - EDIFICIO AREA HOSPITAL SOTANO, NIVEL 1





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA EXTERNA PREDIO - ZONA DURA DE PARQUEO



VISTA EXTERNA PREDIO: EDIFICIO FACHADA



VISTA PREDIO: ZONA DE ACCESO A EDIFICIOS, ZONA DURA DE PARQUEO





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331

VISTA PREDIO: ZONA DE ACCESO A EDIFICIOS, ZONA DURA DE PARQUEO



VISTA PREDIO: ZONA DE ACCESO A EDIFICIOS, ZONA DURA DE PARQUEO



VISTA PREDIO: ZONA DE ACCESO A EDIFICIOS, ZONA DURA DE PARQUEO





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER



UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331

VISTA ZONA EXTERIOR PREDIO, ZONAS DE CANCHAS



6°32'58"N - 73°7'30"W
1-84 Carrera 10
San Gil
Santander
Altitud: 1179.2m
miércoles, 27 de septiembre de 2023

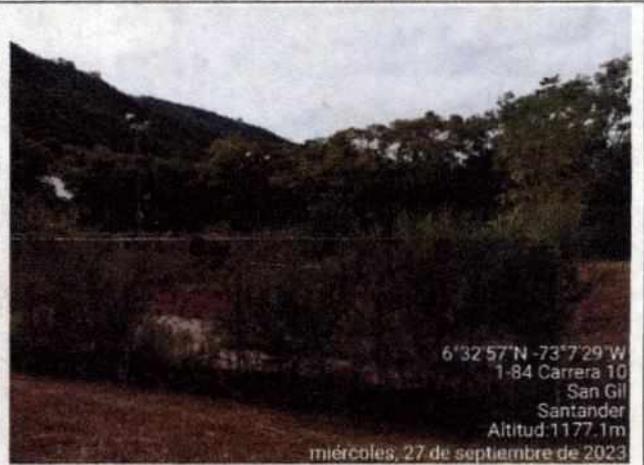


6°32'58"N - 73°7'30"W
1-84 Carrera 10
San Gil
Santander
Altitud: 1179.2m
miércoles, 27 de septiembre de 2023

VISTA ZONA EXTERIOR PREDIO: ZONAS DE CANCHAS



6°32'58"N - 73°7'29"W
1-84 Carrera 10
San Gil
Santander
Altitud: 1177.0m
miércoles, 27 de septiembre de 2023



6°32'57"N - 73°7'29"W
1-84 Carrera 10
San Gil
Santander
Altitud: 1177.1m
miércoles, 27 de septiembre de 2023

VISTA PREDIO BELLA ISLA: LINDERO ENCERRAMIENTO PREDIO



6°32'57"N - 73°7'29"W
San Gil
Santander
Altitud: 1179.1m
miércoles, 27 de septiembre de 2023



6°32'57"N - 73°7'29"W
San Gil
Santander
Altitud: 1179.2m
miércoles, 27 de septiembre de 2023



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA PREDIO BELLA ISLA: LINDERO ENCERRAMIENTO PREDIO



VISTA INTERNA PREDIO BELLA ISLA



VISTA INTERNA PREDIO BELLA ISLA





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



VISTA INTERNA DEL PREDIO



VISTA INTERNA DEL PREDIO



VISTA INTERNA DEL PREDIO





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

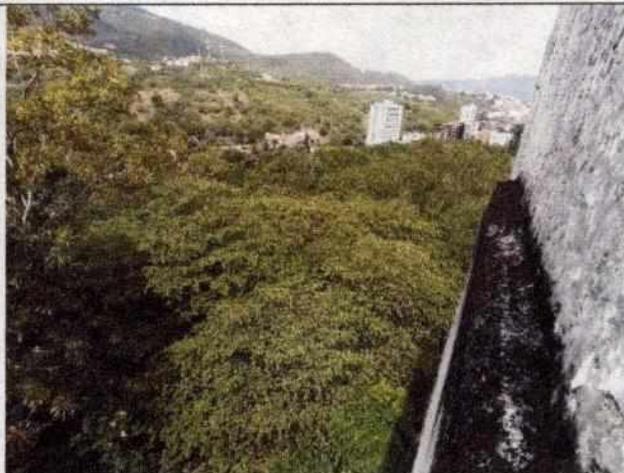
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (216), TEL: 6422574-6422331



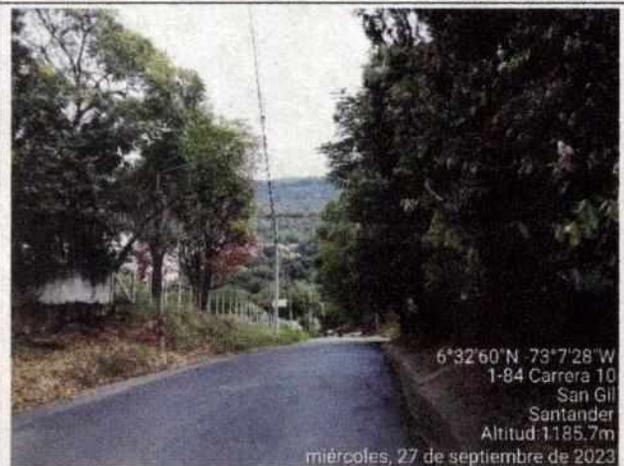
VISTA INTERNA PREDIO



VISTA INTERNA PREDIO



VISTA INTERNA PREDIO





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

MATRICULA DEL AVALUADOR RAA



PIN de Validación: b5b30aec



<https://www.raa.org.co>



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
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, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
17 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5b30aec



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
17 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
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: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
17 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5b30aec



<https://www.raa.org.co>



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
17 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico

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
17 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, fondo de comercio, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción
17 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
17 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b5b30aec



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

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Avaluos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos- Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.
Contador Público - Universidad Autónoma de Bucaramanga.
Abogado - Corporación Universitaria De Ciencia Y Desarrollo.
Especialista en Derecho Urbano - Universidad Del Rosario
Especialista en Derecho Ambiental - Universidad Del Rosario

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	04 Mar 2020

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b5b30aec

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintinueve (29) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b5b30aec



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



PIN de Validación: a4e409f0



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MÓNICA ELIZABETH FUENTES GALVIS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63361587, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63361587.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
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, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
02 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a4e409f0



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
03 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
02 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
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: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: a4e409f0



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
03 Abr 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

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
09 Mayo 2019

Regimen
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
09 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos.

Fecha de inscripción
02 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

- Demás derechos de indemnización, cálculos compensatorios, cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción

Regimen

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: KR. 19 # 35-02 OF. 220

Teléfono: 3008351529

Correo Electrónico: momafuga10@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos - Rurales y Especiales - Instituto Téchni-Incas.

Técnico en Avalúos - Incatec

Contador Público - Universidad Autónoma de Bucaramanga.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	04 Mar 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **MÓNICA ELIZABETH FUENTES GALVIS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63361587.

El(la) señor(a) **MÓNICA ELIZABETH FUENTES GALVIS** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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

**PIN DE VALIDACIÓN****a4e409f0**



PIN de Validación: a4e409f0



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veinte (20) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



PIN de Validación: adc50a58



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
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, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: adc50a58



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: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: KR. 19 # 35-02 OFICINA 219
Teléfono: 3162713483
Correo Electrónico: alonsofuentesacruz@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Avaluos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos- Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	04 Mar 2020



PIN de Validación: adc50a58



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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

adc50a58

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veinte (20) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal