ALCALDIA MUNICIPAL
BARRANCABERMEJA

OAJ 1988-22

Barrancabermeja, 15 DIC 2015

Señor
MIGUEL ANGEL CARDONA RAMIREZ

REFERENCIA: NOTIFICACIÓN POR AVISO

Cordial Saludo,

Dando cumplimiento a lo estipulado por el Articulo 69 de la Ley 1437 de 2011, me permito notificarle el contenido de la Resolución No. // 0680 - de fecha 10 DIC 2015, "Por la cual se ordena la expropiación por vía administrativa de una zona de terreno ubicada en el municipio de Barrancabermeja", de propiedad de los señores Ángel María Díaz Barrero, Néstor Raúl Díaz Carrillo, Cesar Augusto Díaz Carrillo Y Juan Francisco Díaz Carrillo.

La anterior Resolución fue expedida por el suscrito Jefe de la Oficina Asesora Jurídica de la Alcaldía de Barrancabermeja, en uso de las atribuciones otorgadas a través del Decreto Municipal No. 127 de 2012.

Se le hace saber al notificado que contra la citada resolución solo procede el recurso de reposición, ante el suscrito funcionario que la expide, el cual se deberá interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según sea el caso, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 en concordancia con el artículo 69 de la ley 388 de 1997.

Se advierte que la notificación de la Resolución No. // 0681 / - de fecha 10 DIC 2015 se considerará surtida al finalizar el día siguiente de la fecha de entrega de este aviso en el lugar de destino.

Anexo Resolución // 0681 / - de fecha 10 DIC 2015 en original, avalúo, ficha y plano catastral en _____ folios.

Atento a cualquier inquietud,

JOSÉ DEL CARMEN SANTAMARÍA PEREZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica.
Alcaldía de Barrancabermeja
Dec de delegación N° 127 de 2012.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA
DE BARRANCABERMEJA
NIT. 829001645-2
R.N.A 066016 S.I.C.

INFORME DE AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCION

CLASE DE AVALUO:	COMERCIAL
NOMBRE DEL PROYECTO:	ESTUDIO Y DISEÑO PARA LA CONEXIÓN VIAL DEL PUENTE VEHICULAR GUILLERMO GAVIRIA SOBRE EL RIO MAGDALENA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA MEDIO (RUTA 45)
SECTOR 1	LA VIRGEN – PLANTA DE AZUFRE
REFERENCIA:	GVY-1 – R - 014
INMUEBLE AVALUADO:	FRACCION DE TERRENO QUE HACE PARTE DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO VILLA LUZ VEREDA CIENAGA BRAVA MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA DEPARTAMENTO DE SANTANDER
CLASE DE INMUEBLE	LOTE
PROPIETARIO:	MIGUEL ANGEL CARDONA RAMIREZ
SOLICITANTE:	Ing. MARIO RUEDA LANDINEZ Gestor Técnico Proyecto Yuma. ECOPETROL S.A. Barrancabermeja
FECHA DE INFORME:	DICIEMBRE 19 de 2014

CONTENIDO

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

II. TITULACIÓN.

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR.

IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

VI. INFRAESTRUCTURA DE LAS MEJORAS.

VII. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

VIII. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES.

IX. METODOLOGÍA DE AVALÚO.

X. AVALÚO COMERCIAL.

XI. ANEXOS

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. TIPO DE AVALÚO
Avalúo Comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodologia establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

1.2. SOLICITANTE DEL AVALÚO
Ing. MARIO RUEDA LANDINEZ
ECOPETROLS.A.

1.3. FECHA DE LA VISITA
Diciembre 16 de 2014.

1.4. FECHA DEL INFORME
Diciembre 19 de 2013

1.5. TIPO DE INMUEBLE
Fraccion de terreno que hace parte de un lote de terreno en mayor extension identificado como VILLA LUZ, ubicada en el área rural del Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander.

1.6. VEREDA
Ciénaga Brava

1.7. MUNICIPIO
Barrancabermeja

1.8. DEPARTAMENTO
Santander.

1.9. USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE
En la actualidad desarrolla la comercialización de asfalto.

1.10. UBICACIÓN ESPECÍFICA
El predio en mayor extensión, del cual es parte integrante la fracción de terreno y mejoras materia del presente avaluó comercial, se encuentra localizado en el Departamento de Santander en el área rural del Municipio de Barrancabermeja, en jurisdicción de la vereda Ciénaga Brava, en el sitio conocido como la Virgen salida a Bucaramanga.
Particularmente, el predio del cual es parte integrante la fracción en estudio, se localiza en la zona oriente con respecto al casco urbano del Municipio de Barrancabermeja, distante aproximadamente a 11 kilómetros del sitio conocido como la virgen. Su acceso es posible por la vía que del casco urbano conduce a la autopista vía Bucaramanga, tomando como punto de referencia el sitio conocido como la virgen, doblando a la izquierda para tomar la carretera nacional.

1.11. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO
Escritura Pública Número. 808 del 29 de Agosto de 1977 de la Notaria Segunda de Barrancabermeja (copia). Matricula Inmobiliaria Número. 303-449 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja (copia). impreso el 30 de Octubre de 2014.
Ficha predial del proyecto y Plano de localización GVY-1- R- 014, Información suministrada por ECOPETROL S.A elaborada por el consultor GEPSA INGENIERIA S.A.S_ 28 de Noviembre de 2014

1.12. DOCUMENTOS ADICIONALES CONSULTADOS
Reglamentación existente para el sector determinada en el P.O.T. – Acuerdo 018 de 2002.

II. TITULACIÓN

(Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos).

2.1. PROPIETARIOS: **MIGUEL ANGEL CARDONA RAMIREZ** De acuerdo a la información consignada en el Folio de Matricula Inmobiliario Numero. 303-449, impresos 30 de Octubre de 2014 (copia).

2.2. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN
Escritura Pública Numero.808 del 29 de Agosto de 1977 de la Notaria Segunda de Barrancabermeja (copia). Matricula Inmobiliaria Número. 303-449 impreso 30 de Octubre de 2014 (copia)

2.3. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
VILLA LUZ	303 - 449	00-01-0001-0015-000

Fuente: Folio de Matricula de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja (Copia).
Nota: Información correspondiente al predio en mayor extensión.

2.4. OBSERVACIONES
La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los títulos.
Se deja constancia que la fracción de terreno en estudio que se analizara y tasara económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos, es tomada de la ficha predial suministrada por el contratante. Se determinara valor comercial de la fracción de terreno y mejoras, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican sobre la propiedad en mayor extensión

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN
Sector homogéneo delimitado a grandes rasgos

Por el Norte:	Con carretera Nacional;
Por el Sur:	Con vía Barrancabermeja – Bucaramanga;
Por el Oriente:	Con predio San Ignacio de Damasco propiedad de Julio Chapetón;
Por el Occidente:	Con la cooperativa Cootrasalba.

3.2. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO
El Municipio de Barrancabermeja es el segundo del departamento y la capital de la Provincia de Mares con seis municipios. En 1.536 fue descubierta por don Gonzalo Jiménez de Quezada, el antiguo caserío de la "Tora" llamado Barrancas Coloradas. En 1.873 fue corregimiento y en 1.922 la Ordenanza 13 lo elevó a la categoría de Municipio. Está a 75 metros sobre el nivel del mar y con una temperatura de 28ºC, su ubicación geográfica es 7º 04' Latitud Norte y 73º 52' Longitud Oeste. Dista 136 kilómetros de Bucaramanga por vía pavimentada, tiene ferrocarril, aeropuerto y transporte sobre el Río Magdalena del cual es puerto.

Es la sede de la Corporación del Río Grande de la Magdalena. Es un importante punto de servicios para una amplia zona del Magdalena Medio, que comprende territorios de Santander, Antioquia y Bolívar principalmente.

Límites del Municipio: Norte con Puerto Won Puerto Wilches, Sabana de Torres y Girón: Sur con Puerto Parra, Simacota y San Vicente de Chucuri: Oriente con San Vicente de Chucuri y Betulia y Occidente con el Rio Magdalena.

3.3. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE
La economía de Barrancabermeja gira en torno a la actividad petrolera, donde se refina la mayor parte del petróleo que consumen los colombianos y se produce sus derivados; la refinería de Barrancabermeja es la más importante del país. Existen plantaciones tecnificadas de caucho, palma aceitera, maíz, frijol, plátano, yuca, cítricos y papaya. Otro sector importante de la economía es el agropecuario. En la actividad ganadera sobresale la cria de cebúes y búfalos.

3.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS Y METEREOLOGICAS
Altura promedio: (m.s.n.m.): 75 msnm.
Temperatura promedio: 28° C

3.5. RECURSOS HIDROLÓGICOS
Rio Magdalena, Oponcito, Sogamoso y la Colorada, además de numerosas quebradas, corrientes menores y ciénagas: Brava, Castillo, San Juan, San Silvestre, Miramar, Del Castillo y Zarzal.

3.6. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS)
Barrancabermeja se comunica con todo el pais a través de las vias terrestre, fluvial y aérea. Vias Terrestres: Esta comunicada con la Troncal de la paz, via de importancia en la región corresponde a

un corredor vial, desarrollada en una calzada (con dos sentidos de circulación) a dos carriles, en buen estado de conservación. Vía intermunicipal Bucaramanga – Barrancabermeja de la cual a la altura de la Virgen se deriva la vía que conduce al corregimiento El centro.
Vías aéreas: Aeropuerto Yariguies desde el cual salen aviones de mediano tamaño en diferentes rutas.
Vías fluviales: El rio Magdalena es la principal arteria fluvial que comunica a Barrancabermeja con las poblaciones ribereñas por donde pasa esta importante arteria, especialmente con poblaciones cercanas como Yondo, Puerto Wilches, Canta gallo y San Pablo.

3.7. SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR
Infraestructura vial en regular estado,
Buena cobertura del servicio de energía eléctrica,
Transporte privado.

3.8. TOPOGRAFÍA
El sector presenta una topografia plana,

3.9. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS SUELOS

Tipo de Relieve:	Planos
Clima:	Cálido
Suelos:	Firmes y altos

3.10. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DEL SECTOR
En general se consideran apropiadas y favorables para el desarrollo de actividades productivas, se debe anotar que sobre la zona hace presencia autoridades civiles, generando una mayor seguridad.

IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

A continuación se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. Es importante mencionar que actualmente el Acuerdo 018 del 2002, reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) para el Municipio de Barrancabermeja, conforme a la Ley 388 de 1997; dicho Acuerdo que determina entre otros, los usos del suelo y el tratamiento para las diferentes zonas del municipio.

4.1. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES
Tipo de suelo: Rural
Uso del suelo: Áreas agropecuarias (cultivo limpio y denso)
Plano: 11 Uso potencial
Acto normativo: Acuerdo 018 del 2002.

4.2. CONSIDERACIONES NORMATIVAS
Artículo 26. Del suelo rural.
Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y

actividades análogas.
El suelo rural está conformado por el 96.53% del área total del Municipio, es decir 130.512 has.

Artículo 194. De la definición del suelo rural.
Lo constituyen los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

De acuerdo al artículo 198, se presenta el siguiente régimen de usos.

Régimen de Usos:
Usos principales: Agropecuario, tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector productor, para promover la formación de bosques productores protectores.
Usos compatibles: Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, canículas y silvicultura.
Usos condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales.
Usos prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industria transformadora y manufacturera.

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

5.1. CABIDA SUPERFICIARIA

	AREA	
DESCRIPCIÓN	**ENHECTAREAS (Ha).**	**METROS CUADRADOS (M2).**
Fracción de Terreno	0.563756	5.637.56
AREA TOTAL FRACCION		**5.637.56**

FUENTE: Información tomada del estudio y diseño para la conexión vial del puente vehicular Guillermo Gaviria sobre el rio Magdalena con la troncal del Magdalena medio (ruta 45), ficha número GVY-1-R-014 donde se referencia la localización y cabida del predio. Información suministrada por el consultor, GEPSA INGENERIA S.A.S – Noviembre 28 de 2014.

NOTA: La fracción de terreno en estudio, hace parte de un predio en mayor extensión, el cual cuenta con una cabida superficiaria de 1 Has (No. Matrícula 303-449 copia)

5.2 LINDEROS AREA AFECTADA
LOTE 1
Por el norte: En extensión de 149.43 metros con Miguel Angel Cardona Ramírez;
Por el Sur: En extensión de 123.39 metros con Carretera Barrancabermeja san; Vicente
Por el occidente: En extensión de 33.39 metros con Martha Cecilia Solano Naranjo;
Por el oriente: En extensión 40.16 metros con Municipio de Barrancabermeja.

LOTE 2

Por el norte:	En extensión de 105.66 metros con Carretera Barrancabermeja san; Vicente
Por el Sur:	En extensión de 108.76 metros con Miguel Angel Cardona Ramírez;
Por el occidente:	En extensión de 12.40 metros con Carretera Barrancabermeja san; Vicente ;
Por el oriente:	En extensión 14.22 metros con Municipio de Barrancabermeja.

FUENTE: Visita de inspección realizada a la fracción de terreno, ficha GVY-1-R-014.

5.3. FORMA GEOMÉTRICA
Fracción de terreno de forma irregular.

5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE
Predio que se caracteriza por presentar básicamente una topografía semi plana.

5.5. FRENTE(S) SOBRE VIA(S)
En longitud aproximada de 135.79 metros sobre vía nacional.

5.6. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS
Afectaciones como tal no presenta la propiedad.

5.7. EXPLOTACIÓN ACTUAL
Comercialización de asfalto y ganadería.

5.8. AGUAS
Al interior del predio se presenta nacederos naturales.

5.9. CULTIVOS
No presenta

5.10 CERRAMIENTOS
El predio en mayor extensión presenta cerramiento conformado por postes de madera a cuatro líneas de alambre, en general en buen estado de conservación.

VI. INFRAESTRUCTURA DE LAS MEJORAS

6.1. ENERGÍA
El predio cuenta con conexión a las redes de energía del sector.

6.2. ARBORIZACIÓN
El nivel de arborización del predio es alto.

6.3. VÍAS INTERNAS
No cuenta con vía de acceso interna.

VII CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

7.1. AREAS CONSTRUIDAS

DESCRIPCION	UND	AREA
Cerca tipo 1	ML	196.94
Cerca tipo 2	ML	105.66
Cerca tipo 3	ML	14.22

7.2. CERCA TIPO 1: Tres hiladas de alambre de púas y postes en madera.

7.3. CERCA TIPO 2: Un hilo de alambre liso más tres hilos de alambre de púas con postes de madera.

7.4. CERCA TIPO 3: Seis hilos de alambre de púas con postes en madera.

VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se ha tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades.
La ubicación del predio en mayor extensión, del cual es parte integrante la fracción de terreno y las mejoras objeto del presente avalúo comercial, dentro del área rural del Municipio de Barrancabermeja – Departamento de Santander,
La localización del predio, del cual es parte integrante la fracción de terreno y las mejoras avaluadas sobre la zona comprendida entre la vía intermunicipal a Bucaramanga (Santander). Se debe anotar que el predio en referencia, se encuentra integrada funcional y productivamente tiene frente sobre la vía nacional que conduce al casco urbano y veredal.
La ubicación de la fracción de terreno y las mejoras en estudio, distante en aproximadamente 11. Kilómetros de la mencionada área urbana.
La condición particular bajo la cual se realiza el presente avalúo, ya que se trata de establecer el valor comercial de una fracción de terreno y unas mejoras, de un predio en mayor extensión, pero para este fin, se tendrá en cuenta la localización, disposición, condiciones normativas propias del predio en mayor extensión, así como también, las actividades relacionadas con el tipo de construcción y de áreas homogéneas a las que pertenece la fracción de terreno.
La favorable posibilidad de acceso al predio, como efecto de su proximidad al Casco Urbano del Municipio de Barrancabermeja y su frente directamente sobre la carretera nacional.
El corresponder el entorno de localización del inmueble a un área de actividad con usos de las tierras

de tipo agrícola.
El hecho de contar la zona con aguas tanto superficiales como subterráneas.
La topografía plana del predio.
La reglamentación del sector de localización, el cual se define esta zona suelo rural con uso del suelo agropecuario.

IX. METODOLOGÍA DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el siguiente método:

9.1 METODO DE COMPARACION DE MERCADO. Método que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas, transacciones o valoraciones recientes, de bienes semejantes comparables al del objeto del avalúo. Tal información debe ser clasificada, analizada e interpretada para llegar a la estimación del valor comercial.

Como herramientas estadísticas se utilizan medidas de tendencia central como la media, la mediana o la moda y se calculan indicadores de dispersión como la desviación estándar y el coeficiente de variación.

9.2 VALORES

9.2.1 VALORACIÓN DEL TERRENO:
Se encontró que existen ofertas para la venta de predios, en el área de influencia del lote objeto de este avalúo, que tienen valores con grandes incrementos por expectativas de los ofertantes, en cuanto a posibles valoraciones por ajustes que le están realizando al P.O.T.

Otra consideración importante, que se ha considerado como otro motivo de expectativa es la construcción de "el proyecto Gran Vía Yuma". Pero como se mencionaba anteriormente, estas consideraciones se toman como meras expectativas teniendo en cuenta que no se encuentran escrituras de ventas realizadas con estos valores.

Por lo tanto, el soporte legal para definir el valor de estos predios es el que define el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.), que los cataloga como suelo rural, con uso del suelo agropecuario.

DATOS DE MERCADO REGISTRADOS SEGÚN DOCUMENTOS

Para determinar el valor se tuvo en cuenta los valores de las fincas cercanas y se encontró la siguiente información:

PREDIO UBICADO SOBRE LA CARRETERA NACIONAL, VÍA DESTAPADA QUE CONDUCE A ZONA URBANA DE BARRANCABERMEJA, INGRESO DEL TRÁFICO PESADO

NOMBRE	ESCRITURA	MATRICULA INMOBILIARIA	HECTAREA	VALOR HECTAREA
MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	093 del 28-10-2013	303-84618	1.511315	$ 40.000.000
MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	3510 del 27-12-2013	303-84313	2.02828	$ 40.000.000
MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	2792 del 20 -12-2013	303-84258	1.6008	$ 25.000.000

DESCRIPCION	VR. Ha.	FACT. UBIC	FAC. VIA	VR. HOMEG
MUNICIPIO B/BERMEJA	25.000.000	1,00	1,00	25.000.000,00
MUNICIPIO B/BERMEJA	40.000.000	1,40	1,15	24.844.720,50
MUNICIPIO B/BERMEJA	40.000.000	1,40	1,15	24.844.720,50
MUNICIPIO B/BERMEJA	25.000.000	1,00	1,00	25.000.000,00
VALOR HOMOGENIZADO				**24.922.360,25**
			Desviacion estandar	89.650,66
			Coeficiente de variacion	0,36%

Aproximación a millones $ 25.000.000

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es *de* 0.36%, por lo tanto se encuentra en el rango inferior al r > 7,5% y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Por el bajo promedio de datos registrados, mencionados anteriormente, y como apoyo al proceso avaluatorio, de acuerdo en lo sustentado en el Artículo 9 de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, se optó por la consulta a profesionales de avalúos y profesionales inmobiliarios de la región.

En cuanto a las encuestas a profesionales de la región se registra lo siguiente:
La consulta hace referencia al propio bien investigado y se constató que los profesionales entrevistados lo conocen tanto en sus aspectos negativos como positivos.

En la selección de las personas a investigar se tuvo en cuenta el conocimiento que tienen del mercado y la idoneidad de estas, además que no tienen interés directo en el bien avaluado.

#	ORIGEN DE LA MUESTRA	VALOR MUESTRA/M2
1	Rolando Esteban Mejia Almendrales	25.000.000
2	Andres casanova	24.500.000
3	Mauricio Alfonso Vera Gallardo	25.000.000
4	Ines Maria Pautt Blanco	26.000.000
	Promedio aritmetico	25.125.000
	Desviacion estandar	629.153
	Coeficiente de variacion	2,50%
	Mediana	25.000.000
	Moda	25.000.000

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 2.5%, por lo tanto se encuentra en el rango inferior al r > 7,5% y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Analizando los anteriores datos encontrados y teniendo en cuenta la ubicación del predio en desventaja con respecto a los predios de las transacciones encontradas, las ofertas en otros sectores se llegó que el valor más probable para este predio es de $ 25'000.000 la hectárea.

Realizando la conversión, **a valores en metros cuadrados, se define para la fracción de terreno un valor de: DOS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($2.500)**

Las unidades que se manejaran serán en metros cuadrados por solicitud del contratante y la información suministrada.

9.3.3 VALORACIÓN DE ARBOLES

Los árboles que se encontraron no corresponden a un cultivo tecnificado en el predio. Su estado de conservación es de buenas condiciones fitosanitarias.

Valor de pastos (siembra y mantenimiento por un año) y árboles, según referencias de las negociaciones realizadas en compra e indemnización en el proyecto la Cira Infantas en el Municipio de Barrancabermeja (cartilla).

Para llegar al valor total de los árboles en la fracción de terreno, se realizó un inventario de acuerdo a la ficha predial suministrada por el contratante y la visita al predio, se promedió el valor total / cantidad:

DESCRIPCION	CANT	VR. UNIT	VR. TOTAL
Frijolito	1	23.400	23.400
Siete capas	1	140.000	140.000
Pajarito	1	58.300	58.300
Cedro	21	93.300	1.959.300
Guayacan	3	93.300	279.900
Polvillo	2	35.000	70.000
Ceiba	3	58.300	174.900
Limon	2	200.000	400.000
Moncoro	8	58.300	466.400
Coco cristal	1	58.300	58.300
			3.630.500

X. AVALÚO COMERCIAL

Fraccion de terreno que hace parte del predio denominado VILA LUZ
Municipio de Barrancabermeja Departamento de Santander

TERRENO				
DESCRIPCION	**UND**	**CANT**	**VR. UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
Franja de terreno	M2	5637,56	2.500	14.093.900
			Subtotal	**14.093.900**
CONSTRUCCIONES				
DESCRIPCION	**UND**	**CANT.**	**VR. UNITARIO**	**VR. TOTAL**
Cerca tipo 1	ML	196,94	12.105	2.383.959
Cerca tipo 2	ML	105,66	12.550	1.326.033
Cerca tipo 3	ML	14,22	22.846	324.870
			Subtotal construccion	**4.034.862**
Arboles diferentes especies				3.630.500
			Subtotal	**3.630.500**
VALOR TOTAL				**21.759.262**

SON: VEINTIUN MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE

NOTA: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Arq. IBETH M MORENO MENDOZA
Director Ejecutivo
Avaluador Asignado
R.N.A. 0660137

Arq. CARLOS ROSAS PEDRAZA
Avaluador Asignado
R.N.A. 3127

VALOR COSTOS NOTARIALES Y REGISTRO

Estos son cálculos aproximados de los costos en que se incurren, estos varían de acuerdo a la cantidad de hojas y anexos que componen la transacción. Fuente de la información, pre liquidación realizada por la Notaría Segunda de Barrancabermeja.

DESCRIPCION	VALOR
COSTOS NOTARIALES	975.550
COSTOS REGISTRO	681.258
VALOR TOTAL	**1.656.808**

Nota: Los valores de boleta y Registro son sujetos a liquidación del banco Agrario y Popular

SON: UN MILLON SEIS CIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS MCTE.

Arq. IBETH M MORENO MENDOZA
Director Ejecutivo
Avaluador Asignado
R.N.A. 0660137

Arq. CARLOS ROSAS PEDRAZA
Avaluador Asignado
R.N.A. 3127

ANEXO 1 REGISTRO FOTOGRAFICO GVY – 1 – R – 014









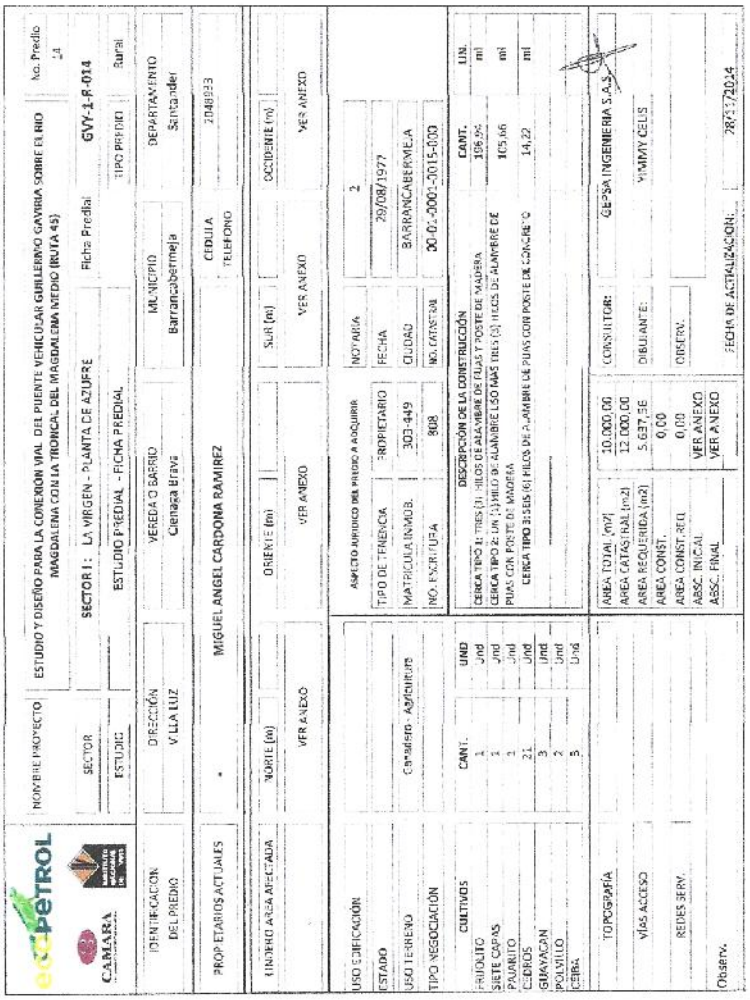








ANEXO 2 FICHA PREDIAL



ecopetrol | CAMARA | Asociación Colombiana de Ingenieros

NOMBRE PROYECTO: ESTUDIO Y DISEÑO PARA LA CONEXION VIAL DEL PUENTE VEHICULAR GUILLERMO GAVIRIA SOBRE EL RIO MAGDALENA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA MEDIO (RUTA 45) — No. Predio: 14

SECTOR: — SECTOR I : LA VIRGEN - PLANTA DE AZUFRE — Ficha Predial: GVY-1-R-014

ESTUDIO: — ESTUDIO PREDIAL - FICHA PREDIAL — TIPO PREDIO: Rural

IDENTIFICACION DEL PREDIO

DIRECCIÓN	VEREDA O BARRIO	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO
V LLA LUZ	Ciénaga Brava	Barrancabermeja	Santander

PROPIETARIOS ACTUALES

		CEDULA	2048923
-	MIGUEL ANGEL CARDONA RAMIREZ	TELEFONO	

LINDERO AREA AFECTADA

NORTE (m)		ORIENTE (m)		SUR (m)		OCCIDENTE (m)	
VER ANEXO		VER ANEXO		VER ANEXO		VER ANEXO	

USO EDIFICACIÓN

ESTADO

USO TERRENO: Cerramiento - Agricultura

TIPO NEGOCIACIÓN

CULTIVOS	CANT.	UNID
FRUTOLITO	1	Und
SIETE CAPAS	1	Und
PALMARITO	1	Und
CEDROS	21	Und
GUAYACAN	3	Und
POLVILLO	2	Und
CEIBA	5	Und

ASPECTO JURIDICO DEL PREDIO A ADQUIRIR

TIPO DE TENENCIA	PROPIETARIO
MATRICULA INMOB.	303-449
NO. ESCRITURA	808

NOTARIA	2
FECHA	29/08/1977
CIUDAD	BARRANCABERMEJA
NO. CATASTRAL	20-01-0001-0015-000

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

	CANT.	UN.
CERCA TIPO 1: TRES (3) HILOS DE ALAMBRE DE PUAS Y POSTE DE MADERA	196,95	ml
CERCA TIPO 2: UN (1) HILO DE ALAMBRE LISO MAS TRES (3) HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CON POSTE DE MADERA	105,66	ml
CERCA TIPO 3: SEIS (6) HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CON POSTE DE CONCRETO	14,22	ml

TOPOGRAFÍA

Vías ACCESO

REDES SERV.

Observ.

AREA TOTAL (m2)	10.000,00	CONSTRUCTOR:	GEPSA INGENIERIA S.A.S
AREA CATASTRAL (m2)	12.000,00		
AREA REQUERIDA (m2)	5.637,36	DIBUJANTE:	YIMMY CELIS
AREA CONST.	0,00		
AREA CONST. REQ.	0,00	OBSERV.:	
ABSC. INICIAL	VER ANEXO		
ABSC. FINAL	VER ANEXO		

FECHA DE ACTUALIZACION: 28/5/2014

ANEXO 1

CABIDA , ABSCISAS Y LINDEROS DE LOTES AFECTADOS

PREDIO No.	**GVY-1-R-014**
PROPIETARIO	**MIGUEL ANGEL CARDONA RAMIREZ**
Area Total Requerida (m2):	**5.637,56**

LOTE No. 1

ABSCISA INICIAL	K4+109,29	ABSCISA FINAL	K4+232.05

LINDEROS	Longitud (m)	Colindante
Norte:	149,43	(1-3) MIGUEL ANGEL CARDONA RAMIREZ
Oriente:	40,18	(3-5) MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA
Sur:	123,39	(5-13) CARRETERA BARRANCABERMEJA - SAN VICENTE
Occidente:	33,39	(13-1) MARTHA CECILIA SOLANO NARANJO

Area requerida (m2):	**4.112,31**

LOTE No. 2

ABSCISA INICIAL	K4+121,13	ABSCISA FINAL	K4+226.50

LINDEROS	Longitud (m)	Colindante
Norte:	105,66	(14-22) CARRETERA BARRANCABERMEJA - SAN VICENTE
Oriente:	14,22	(22-23) MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA
Sur:	108,76	(23-25) MIGUEL ANGEL CARDONA RAMIREZ
Occidente:	12,40	(25-14)CARRETERA BARRANCABERMEJA - SAN VICENTE

Area requerida (m2):	**1.525,25**

ANEXO 2

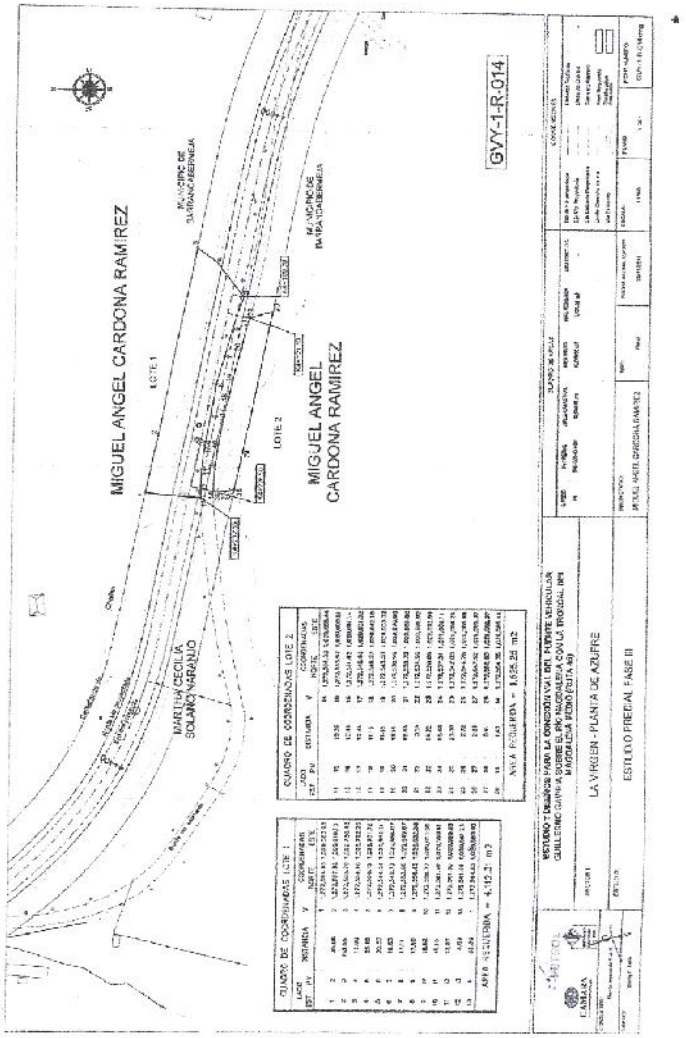
CONSTRUCCIONES, MEJORAS Y CULTIVOS AFECTADOS

PROPIETARIO: MIGUEL ANGEL CARDONA RAMIREZ PREDIO No. GVY-1-R-014

CULTIVOS	CANT.	UND
COLLO CRISTAL	1	UND
MONCORO	8	UND
ESPECIES FRUTALES		
LIMON	2	UND

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	CANT.	UN.

ANEXO 3 UBICACIÓN ESPECÍFICA



ANEXO 4 DOCUMENTOS

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Página: 1

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

Certificado Generado con el Pin No: 372884674713548 2 **Nro Matrícula: 303-449**

Impreso el 30 de Octubre de 2014 a las 11:12:13 am
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 303 BARRANCABERMEJA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BARRANCABERMEJA
VEREDA: BARRANCABERMEJA
FECHA APERTURA: 19/12/1977 RADICACIÓN: 1977-80339 CON: ESCRITURA DE 29/8/1977

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL: 680810001000000010015005000
COD CATASTRAL ANT: 68081000100010015000

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
UN LOTE DE TERRENO RURAL DE 1 HA. DE SUPERFICIE APROXIMADAMENTE, UBICADO EN LA ACTUAL KILOMETRO 5 ANTES 9 DE LA CARRETERA QUE ANTIGUAMANTE CONDUCIA DE ESTA CIUDAD A LA DE SAMACIENTE, EN ESTE MISMO DEPARTAMENTO, CONOCIDO COMO VILLA LUZ. MEJORADO CON CASA DE HABITACION DE CONSTRUCCION DE BLOQUES DE CONCRETO, CON TODAS SUS DEPENDENCIAS Y ANEXIDADES Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS; NORTE. SUR Y OCCIDENTE, CON MIGUEL RIOS ACEVEDO, HOY DE SUS HEREDEROS. ORIENTE: CON ANTONIO JOSE ORTIZ.
COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL
1) LOTE "VILLA LUZ"

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 1 **Fecha 23/7/1958** **Radicación SN**
DOC: ESCRITURA 836 DEL: 12/7/1958 NOTARIA 2. DE BARRANCABERMEJA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA MEJORAS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RIOS ACEVEDO MIGUEL
A: CONTRERAS RAFAEL X
A: PICO CESPEDES GONZALO X

ANOTACIÓN: Nro: 2 **Fecha 21/5/1964** **Radicación SN**
DOC: ESCRITURA 483 DEL: 15/5/1964 NOTARIA 2. DE BARRANCABERMEJA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA MEJORAS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONTRERAS RAFAEL
DE: PICO CESPEDES GONZALO
A: GARCIA LUIS FERNANDO X

ANOTACIÓN: Nro: 3 **Fecha 6/6/1966** **Radicación SN**
DOC: ESCRITURA 651 DEL: 2/6/1966 NOTARIA 2. DE BARRANCABERMEJA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA MEJORAS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GARCIA LUIS FERNANDO
A: OSORIO RENDON HERNANDO X

ANOTACIÓN: Nro: 4 **Fecha 31/1/1972** **Radicación SN**
DOC: OFICIO 32 DEL: 27/1/1972 JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANCABERMEJA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO ACCION PERSONAL

La validez de este documento puede verificarse en la página www.supernotariado.gov.co con el número de PIN

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Página: 2

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

Certificado Generado con el Pin No: 372884574713549 2 **Nro Matrícula: 303-449**

Impreso el 30 de Octubre de 2014 a las 11:12:13 am
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANCABERMEJA
A: OSORIO RENDON HERNANDO

ANOTACIÓN: Nro: 5 **Fecha 19/12/1977** **Radicación SN**
DOC: ESCRITURA 868 DEL: 23/6/1977 NOTARIA 2. DE BARRANCABERMEJA VALOR ACTO: $ 26.000
ESPECIFICACION: : 601 VENTA INTERJUDICIAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: JUEZ 2. CIVIL MUNICIPAL
A: CARDONA RAMIREZ MIGUEL ANGEL CC# 2048933 X

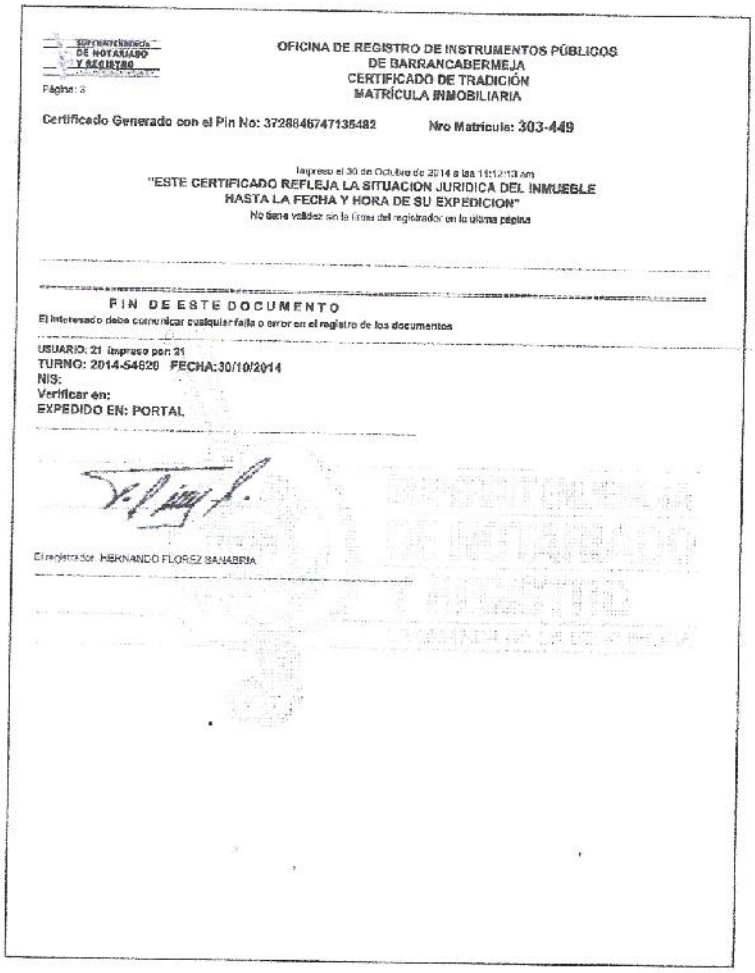
ANOTACIÓN: Nro: 6 **Fecha 18/6/2013** **Radicación 2013-4122**
DOC: RESOLUCION 054 DEL: 13/6/2013 ALCALDIA DE BARRANCABERMEJA DE BARRANCABERMEJA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: : 0484 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL - 5.037,66 Mz.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: OFICINA ASESORA JURIDICA MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA
A: CARDONA RAMIREZ MIGUEL ANGEL CC# 2048933

ANOTACIÓN: Nro: 7 **Fecha 7/10/2014** **Radicación 2014-8879**
DOC: OFICIO 1316 DEL: 7/10/2014 ALCALDIA DE BARRANCABERMEJA DE BARRANCABERMEJA VALOR ACTO: $ 0
Se cancela la anotación No. 6
ESPECIFICACION: : 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - OFERTA DE COMPRA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: OFICINA ASESORA JURIDICA ALCALDIA DE BARRANCABERMEJA
A: CARDONA RAMIREZ MIGUEL ANGEL CC# 2048933 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)
Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: C2011-376 Fecha: 13/9/2011
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)
Anotación Nro: 6 No. corrección: 2 Radicación: C2014-182 Fecha: 10/6/2014
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)
Anotacion Nro: 4 No. corrección: 1 Radicación: C2013-45 Fecha: 14/2/2013
SE CORRIGIO LA ANOTACION 04. JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE SCABJA. (ART. 59 LEY 1579 DE 2012)

La validez de este documento puede verificarse en la página web superintendencia.gov.co con el número de PIN



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Página: 3

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

Certificado Generado con el Pin No: 372884674713548 2 Nro Matrícula: 303-449

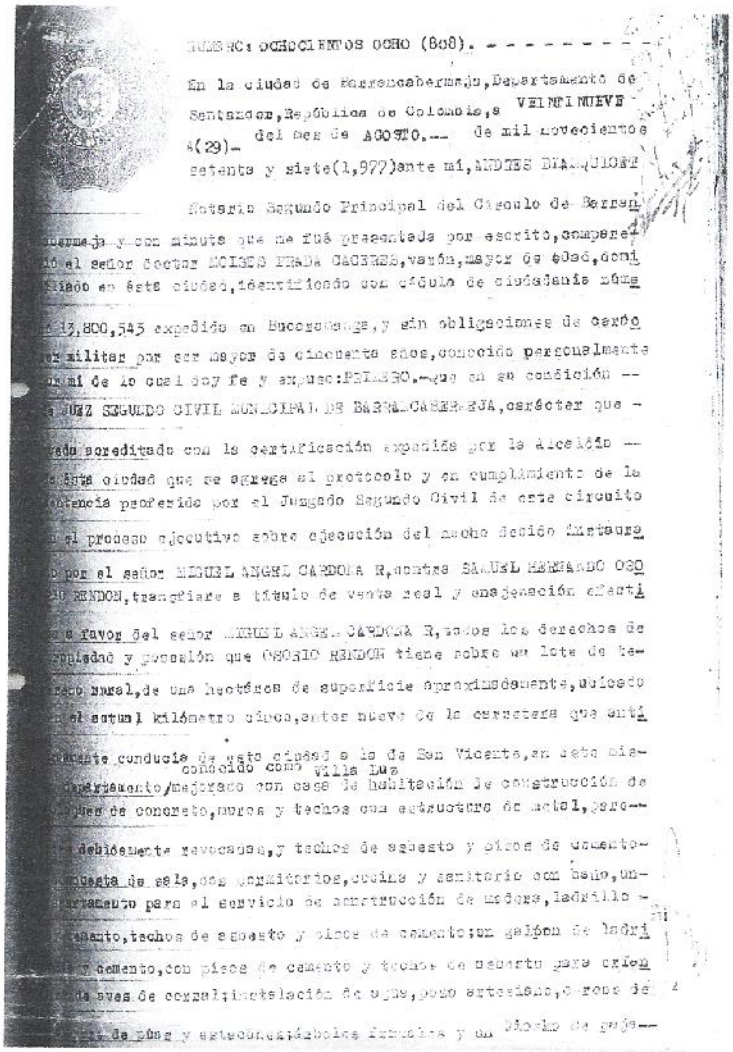
Impreso el 30 de Octubre de 2014 a las 10:12:13 Am
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

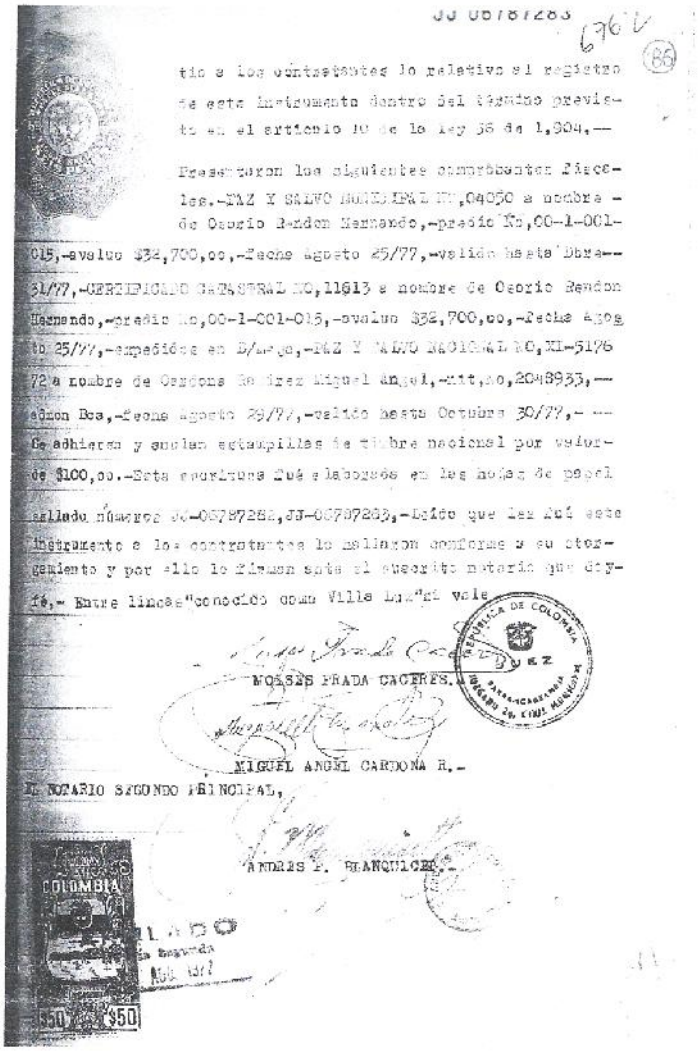
USUARIO: 21 Impreso por: 21
TURNO: 2014-54620 FECHA:30/10/2014
NIS:
Verificar en:
EXPEDIDO EN: PORTAL

El registrador: HERNANDO FLOREZ SANABRIA



NUMERO: OCHOCIENTOS OCHO (808). - - - - - - - - - -

En la ciudad de Barrancabermeja,Departamento de Santander,República de Colombia,a VEINTINUEVE (29)- del mes de AGOSTO.-- de mil novecientos setenta y siete(1,977)ante mí,ANDRES DIAZ JUSTE Notario Segundo Principal del Círculo de Barrancabermeja y con minuta que me fué presentada por escrito,compareció el señor doctor MOISES ERAZO CACERES,varón,mayor de edad,domiciliado en ésta ciudad,identificado con cédula de ciudadanía número 13,800,545 expedida en Bucaramanga,y sin obligaciones de cargo militar por ser mayor de cincuenta años,conocido personalmente en mi de lo cual doy fe y expuso:PRIMERO.-que en su condición -- de JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BARRANCABERMEJA,ordenó que - dado acreditado con la certificación expedida por la Alcaldía -- de esta ciudad que se agrega al protocolo y en cumplimiento de la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil de este circuito en el proceso ejecutivo sobre ejecución del mismo decidió rematarse por el señor MIGUEL ANGEL CARDONA R,contra SAMUEL HERNANDO OSORIO HENDON,transferir a título de venta real y enajenación efectiva a favor del señor MIGUEL ANGEL CARDONA R,todos los derechos de propiedad y posesión que OSORIO HENDON tiene sobre un lote de terreno rural,de una hectárea de superficie aproximadamente,ubicado en el actual kilómetro cinco,sector nueve de la carretera que antiguamente conducía de esta ciudad a la de San Vicente,en este mismo conocido como Villa Luz mejoramiento/mejorado con casa la habitación de construcción de piso de concreto,muros y techos con estructura de metal,perfectamente debidamente revocados,y techos de asbesto y pisos de cemento- puesta de sala,dos dormitorios,cocina y sanitario con baño,un- cerramiento para el servicio de construcción de madera,ladrillo - cemento,techos de asbesto y pisos de cemento;un galpón de ladrillo y cemento,con pisos de cemento y techos de asbesto para cría de aves de corral;instalación de agua,pozo artesiano,o rozo de [illegible] de púa y estacones,árboles frutales y un pedazo de caño-



JJ 00787283

tic e los contratantes lo relativo al registro de este instrumento dentro del término previsto en el artículo 10 de la ley 55 de 1,904.—

Presentaron los siguientes comprobantes fiscales.-PAZ Y SALVO MUNICIPAL No,04050 a nombre de Osorio Rendon Hernando,-predio No,00-1-001-015,-avaluo $34,700,oo,-Fecha Agosto 25/77,-valido hasta Dbre-31/77,-CERTIFICADO CATASTRAL NO,11613 a nombre de Osorio Rendon Hernando,-predio No,00-1-001-015,-avaluo $32,700,oo,-Fecha Agosto 25/77,-expedido en B/manga,-PAZ Y SALVO MUNICIPAL NO,XI-5176 72 a nombre de Ospdona De Diez Miguel angel,-Cit,oo,2048933,— edmon Bca,-Fecha Agosto 29/77,-valido hasta Octubre 30/77,- — Se adhieren y anulan estampillas de timbre nacional por valor de $100,oo.-Esta escritura fué elaborada en las hojas de papel sellado números JJ-00787282,JJ-00787283,-Leído que les fué este instrumento a los contratantes lo aprobaron conforme y en otorgamiento y por ello lo firman ante el suscrito notario que da fé,- Entre líneas"conocido como Villa Luz"no vale

MOISES PRADA CACERES.

MIGUEL ANGEL CARDONA R.-

EL NOTARIO SEGUNDO PRINCIPAL,

ANDRES P. BLANQUICET.-

NOMBRE PROYECTO	ESTUDIO Y DISEÑO PARA LA CONEXIÓN VIAL DEL PUENTE VEHICULAR GUILLERMO GAVIRIA SOBRE EL RIO MAGDALENA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA MEDIO (RUTA 45)				No. Predio 14
SECTOR	SECTOR I : LA VIRGEN - PLANTA DE AZUFRE			Ficha Predial	GVY-1-R-014
ESTUDIO	ESTUDIO PREDIAL - FICHA PREDIAL			TIPO PREDIO	Rural

IDENTIFICACION DEL PREDIO	DIRECCIÓN	VEREDA O BARRIO	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO
	VILLA LUZ	Cienaga Brava	Barrancabermeja	Santander

PROPIETARIOS ACTUALES		CEDULA	
	MIGUEL ANGEL CARDONA RAMIREZ	TELEFONO	2048933

LINDERO AREA AFECTADA	NORTE (m)	ORIENTE (m)	SUR (m)	OCCIDENTE (m)
	VER ANEXO	VER ANEXO	VER ANEXO	VER ANEXO

USO EDIFICACIÓN	
ESTADO	
USO TERRENO	Ganadero - Agricultura
TIPO NEGOCIACIÓN	

CULTIVOS	CANT.	UND
FRIJOLITO	1	Und
SIETE CAPAS	1	Und
PAJARITO	1	Und
CEDROS	21	Und
GUAYACAN	3	Und
POLVILLO	2	Und
CEIBA	3	Und

ASPECTO JURIDICO DEL PREDIO A ADQUIRIR		NOTARIA	2
TIPO DE TENENCIA	PROPIETARIO	FECHA	29/08/1977
MATRICULA INMOB.	303-449	CIUDAD	BARRANCABERMEJA
NO. ESCRITURA	808	NO. CATASTRAL	00-01-0001-0015-000

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	CANT.	UN.
CERCA TIPO 1: TRES (3) HILOS DE ALAMBRE DE PUAS Y POSTE DE MADERA	196,94	ml
CERCA TIPO 2: UN (1) HILO DE ALAMBRE LISO MAS TRES (3) HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CON POSTE DE MADERA	105,66	ml
CERCA TIPO 3: SEIS (6) HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CON POSTE DE CONCRETO	14,22	ml

TOPOGRAFÍA	
VÍAS ACCESO	
REDES SERV.	
Observ.	

AREA TOTAL (m2)	10.000,00
AREA CATASTRAL (m2)	12.000,00
AREA REQUERIDA (m2)	5.637,56
AREA CONST.	0,00
AREA CONST.REQ	0,00
ABSC. INICIAL	VER ANEXO
ABSC. FINAL	VER ANEXO

CONSULTOR:	GEPSA INGENIERIA S.A.S.
DIBUJANTE:	YIMMY CELIS
OBSERV.	
FECHA DE ACTIALIZACION:	28/11/2014

ALCALDÍA MUNICIPAL
BARRANCABERMEJA

RESOLUCIÓN N° 11 / 06800 -

"Por la cual se ordena la expropiación por vía administrativa de una zona de terreno ubicada en el municipio de Barrancabermeja"

El Jefe de la Oficina Asesora Jurídica de la Alcaldía Municipal de Barrancabermeja, en uso de sus facultades otorgadas mediante Decreto 127 del 12 de Julio de 2012, y

CONSIDERANDO

Que según lo establecido por el artículo 315 de la Constitución Política, corresponde al Alcalde Municipal "cumplir y hacer cumplir la Constitución, la Ley, los Decretos del Gobierno, las Ordenanzas y los Acuerdos del Concejo".

Que el artículo 58 de la Constitución Política modificado por el Acto Legislativo No. 01 de 1999 consagró lo siguiente: "se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones".... "Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado..."

Que mediante la Ley 9 de 1989 de reforma urbana, se regulan los planes de desarrollo municipal, la adquisición de bienes y en general disposiciones relacionadas con la planificación del desarrollo municipal, modificada por la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 35 de la Ley 105 de 1993, señala que el gobierno nacional y los municipios a través de los alcaldes, podrán decretar la expropiación administrativa con indemnización, para la adquisición de predios destinados a obras de infraestructura de transporte. Para el efecto deberán ceñirse a los requisitos señalados en las normas que regulen la materia.

Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificatorio del artículo 10 de la Ley 9 de 1989 establece que para efectos de decretar su expropiación, se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: "...literal e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo".

Que el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, dispone que son entidades competentes "Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades."

Que el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, establece "que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas en la presente ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b),c), d), e), h), j), k), l), y m) del artículo 58 de la presente Ley".(...).

Que las disposiciones contenidas en los artículos 64 y 65 de la Ley 388 de 1997 consagran que las Condiciones de urgencia, que dan lugar a autorizar la Expropiación por vía administrativa, serán declaradas por la autoridad o instancia que determine el CONCEJO MUNICIPAL, exclusivamente bajo los siguientes criterios: 1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles; 2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio; 3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirán por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del proyecto; 4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio.

Que el artículo 66 de la Ley 388 de 1997 consagró: "La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlo, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria."

Que el artículo 67 de la Ley 388 de 1997 dispone que "En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá al propietario, el cual será igual al avalúo comercial, que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, así como para las condiciones del pago del precio indemnizatorio." (...)

Que el artículo 68 de la Ley 388 de 1997 menciona que *"cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:*

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.

2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.

3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.

4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.

5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

Que el artículo 4 de la ley 1742 de 2014, el cual modifica el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 establece que la oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y que una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

De igual forma establece que se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación
Cuando:
a. Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa,
b. Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo,
c. No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a unacuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Que el artículo 19 de la ley 1682 de 2013 define como motivo de utilidad pública o interés social, la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, autorizando la expropiación administrativa de los bienes inmuebles requeridos para tal fin.

Que el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014, el cual modifica el artículo 20 de la Ley 1682 de 2013 menciona que la adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9a de 1989 y 388 de 1997.

Que en todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso deben aplicarse las reglas especiales previstas en la ley 388 de 1997, ley 1682 de 2013 y en la ley 1742 de 2014.

Que la Alcaldía Municipal de Barrancabermeja, Ecopetrol S.A., Invias y la Gobernación de Santander, suscribieron un convenio interadministrativo para la construcción de la conexión vial puente Guillermo Gaviria Correa con la troncal del magdalena medio - Gran Vía Yuma.

Que los integrantes del mencionado convenio interadministrativo, delegaron en la Alcaldía Municipal de Barrancabermeja la adquisición de los predios requeridos para la construcción del mencionado proyecto vial.

La administración Municipal de Barrancabermeja presentó un proyecto de acuerdo al Concejo Municipal de Barrancabermeja, con el fin de que esta corporación, autorizara al alcalde municipal para declarar de utilidad pública los predios requeridos en la ejecución del mencionado proyecto vial, y posteriormente adquirirlos por el procedimiento de la enajenación voluntaria o la expropiación administrativa.

Que el Honorable Concejo Municipal de Barrancabermeja, con base en las funciones constitucionales y legales que le asisten profirió el Acuerdo No. 015 del 30 de Diciembre de 2010, donde autorizó en su artículo primero al Alcalde Municipal de Barrancabermeja, para "DECLARAR de utilidad pública o interés social las áreas específicas que se precisan en las respectivas fichas prediales y cuya localización aparece expresada en los planos, documentos, que hacen parte integral del presente acuerdo; áreas estas que se encuentran ubicadas en jurisdicción de este municipio y que se requieren para la CONSTRUCCION DEL PROYECTO VIAL DENOMINADO CONEXIÓN VIAL PUENTE GUILLERMO GAVIRIA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA y que va desde el punto conocido como RANCHO CAMACHO hasta EL PUENTE YONDO, sobre el Río Magdalena. (...)"

Que a su vez el Honorable Concejo Municipal de Barrancabermeja, en el artículo segundo del Acuerdo No. 015 del 30 de Diciembre de 2010, facultó al Alcalde Municipal de Barrancabermeja para "que de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997, realice todos los procedimientos administrativos y/o judiciales a que haya

lugar, para la adquisición de las áreas que hacen parte de los bienes inmuebles referidos en el artículo primero del presente acuerdo y se expidan los actos administrativos requeridos para la enajenación voluntaria o para la expropiación por la vía administrativa. Así como para celebrar los contratos de arrendamiento a que hizo referencia en los considerandos del presente acto administrativo".

Que el Honorable Concejo Municipal de Barrancabermeja en el artículo tercero del Acuerdo No. 015 del 30 de Diciembre de 2010, facultó al Alcalde Municipal de Barrancabermeja, para "DECLARAR DE UTILIDAD PUBLICA, declarando la condición de urgencia, fundamentada en las causales PRIMERA Y SEGUNDA del artículo 65 de la Ley 388 de 1997, como justificación del uso del procedimiento expropiatorio por la VIA ADMINISTRATIVA. Para los efectos, el señor ALCALDE, deberá proceder dentro de los términos de Ley a proferir el correspondiente acto administrativo, el que deberá notificarse a cada uno de los titulares del derecho de propiedad e inscribirse en la oficina de registro de instrumentos públicos en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria, dentro de los cinco días hábiles siguientes a su ejecutoria, Acto administrativo que constituirá la oferta de compra, tendiente al acuerdo de enajenación voluntaria."

Que el municipio de Barrancabermeja, a través de su Alcalde Municipal, expidió el Decreto No. 074 del 12 de abril de 2011, por el cual declaró de utilidad pública la adquisición de los inmuebles requeridos para la CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO VIAL DENOMINADO CONEXIÓN VIAL PUENTE GUILLERMO GAVIRIA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA y que va desde el punto conocido como RANCHO CAMACHO hasta el referido puente, sobre el rio Magdalena.

Que posterior a lo anterior, mediante Decreto 127 del 12 de julio de 2012, el Alcalde Municipal de Barrancabermeja en uso de sus facultades constitucionales, legales y reglamentarias, delegó en el jefe de la oficina asesora jurídica, las funciones otorgadas en los artículos 1° y 2° del mismo.

Que mediante Decreto 128 del 12 de julio de 2012, se constituyó, la Mesa de Negociación como una instancia de concertación para efectos de discutir y definir las condiciones y la forma de pago para la adquisición de los bienes inmuebles y las mejoras requeridas para el proyecto, según lo determinó el Acuerdo 015 de 2010.

Que el concejo Municipal de Barrancabermeja a través del acuerdo 005 del 19 de Septiembre de 2012, facultó al alcalde Municipal de Barrancabermeja para ajustar la identificación predial, las áreas de terreno y áreas construidas, así como la inclusión de nuevas unidades inmobiliarias que no figuraban en el inventario original, contenidas en el Acuerdo No. 015 de 2010 y se autorizó para que se declarara de utilidad pública e interés social, la adquisición de todos los predios necesarios para la ejecución del proyecto vial denominado CONEXIÓN PUENTE GUILLERMO GAVIRIA CON LA TROLNCAL DEL MAGDALENA.

Que con fundamento en el Acuerdo Municipal 005 de 2012, el Municipio de Barrancabermeja a través de su alcalde municipal, expidió el Decreto 017 de 2013, por medio del cual se actualizó la información predial contenida en el Decreto No. 074 de 2011, se adicionó la declaratoria de utilidad pública e interés social y la adquisición de otros inmuebles ubicados en el corredor vial requeridos para la interconexión del puente Guillermo Gaviria Correa con la troncal del Magdalena y se introdujeron otras modificaciones al mencionado decreto.
Que declaradas las condiciones de urgencia y con base en lo previsto en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes y aplicables la Administración Municipal recibió la competencia para decretar la expropiación de bienes inmuebles con miras al cumplimiento de los fines previstos por el artículo 63 de la Ley 388 de 1997.

Que en virtud de dicha competencia y al tenor de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, la Alcaldía Municipal de Barrancabermeja, determinó la adquisición de un inmueble propiedad del señor MIGUEL ANGEL CARDONA RAMIREZ identificado con cedula de ciudadanía No 2.048.933 de Cali, determinado de la siguiente manera:

- Una zona de terreno que hace parte de un inmueble de mayor extensión, denominado "VILLA LUZ" ubicado en la jurisdicción del municipio de Barrancabermeja (Santander),en la vereda CIENAGA BRAVA de la jurisdicción del municipio de Barrancabermeja (Santander), identificado con la cédula catastral **No 00-01-0001-0015-000** y folio de matrícula inmobiliaria **No. 303 – 449** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, conforme a la ficha predial **GVY-1-R-014** de fecha 28 de Noviembre de 2014, elaborado por el Consultor Predial contratado por la Cámara de Comercio de Bucaramanga y cuya copia se anexa a la presente y donde aparece debidamente delimitado y alinderado el área total de terreno a adquirir para el proyecto vial **DENOMINADO CONEXIÓN VIAL PUENTE GUILLERMO GAVIRIA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA** que va desde el punto conocido como **RANCHO CAMACHO** hasta el referido puente, sobre el rio Magdalena.(**SECTOR I, LA VIRGEN – PLANTA DE AZUFRE)** de CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE COMA CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (5.637,56 m2), determinada de la siguiente manera: : **LOTE 1** con un área de terreno requerida de CUATRO MIL CIENTO DOCE COMA TREINTA Y UN METROS CUADRADOS (4.112,31 m2), siendo su abscisado inicial **(K4+109.29)** y abscisado final **(K4+232.05)** , y sus linderos específicos son: **Por el Norte:** En Longitud de **(149,43m)** con MIGUEL ANGEL CARDONA RAMIREZ **(1-3). Por el Oriente:** En Longitud de **(40,16m)** con MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA **(3-5). Por el Sur:** En Longitud de **(123,39m)** con CARRETERA BARRANCABERMEJA – SAN VICENTE **(5-13). Por el Occidente:** En Longitud de **(33,39m)** con MARTHA CECILIA SOLANO NARANJO **(13-1). LOTE 2** con un área de terreno requerida de MIL QUINIENTOS VEINTICINCO COMA VEINTICINCO (1.525,25 m2), siendo su abscisado inicial **(K4+121,13)** y abscisado final **(K4+226.50)**, y sus linderos específicos son: **Por el Norte:** En Longitud de **(105,66 m)** con CARRETERA BARRANCABERMEJA – SAN VICENTE **(14-22). Por el Oriente:** En Longitud de **(14,22m)** con MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA **(22-23). Por el Sur:** En Longitud de **(108,76m)** con MIGUEL ANGEL CARDONA RAMIREZ **(23-25). Por el Occidente:** En Longitud de **(12,40m)** con CARRETERA BARRANCABERMEJA – SAN VICENTE **(25-14).**

Que para ello, expide la Resolución de Oferta de Compra No. 054 del 13 de junio de 2013, la cual fue ajustada y modificada a través de la Resolución No 011 del 18 de marzo de 2015, debido a que la Resolución 054 de 2013 fue notificada en forma equivocada a persona distinta do su propietario, ya que quien se notificó personalmente, con ánimo doloso, indujo en error a la administración municipal, al suplantar con documentos de identidad falsos al señor Miguel Cardona, situación que puso en conocimiento la Fiscalía General de la Nación.

Que teniendo en cuenta que se desconoce cualquier tipo de información sobre el señor MIGUEL ANGEL CARDONA RAMIREZ, la resolución No 011 del 18 de marzo de 2015 fue notificada de conformidad a lo establecido en el inciso segundo del artículo 69 de la la Ley 1437 de 2011.

Que el valor del precio indemnizatorio que presenta la entidad adquirente a través de la Resolución 011 de 2015, por el área de terreno requerida es la suma de **VEINTIÚN MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($21.759.262),** conforme al avalúo comercial de fecha 19 de diciembre de 2014, realizado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA,** que se discriminó de la siguiente manera:

TERRENO..... ($ 14.093.900)

CONSTRUCCIONES..... ($ 4.034.862)

ARBOLES DIFERENTES ESPECIES..... ($ 3.630.500)

VALOR TOTAL: ..... ($ 21.759.262)

El referido avalúo comercial fue elaborado por la CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en el Decreto 1420 de 1998 y las Resoluciones 620 de 2008, 898 de 2014 modificada por la Resolución 1044 de 2014.

Que sobre el inmueble objeto de expropiación no existen servidumbres inscritas de acuerdo a lo consignado en el folio de matricula inmobiliaria.

Que sobre el predio objeto de expropiación existe la siguiente medida cautelar:

1. Embargo con acción personal (embargo preventivo), inscrito en la anotación No 4 del folio de matricula inmobiliaria No 303-449 a través del oficio 32 del 27 de enero de 1972 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barrancabermeja, donde cursó un proceso ejecutivo de Miguel Angel Cardona contra Samuel Hernando Osorio Rendon, si bien es cierto en el proceso se profirió sentencia y el juzgado procede a realizar la venta interjudicial a favor de Miguel Angel Cardona Ramirez tal y como consta en la anotación No 5 donde se registra la Escritura No 808 del 29 de agosto de 1997 de la Notaria Segunda de Barrancabermeja, el juzgado nunca ordenó el levantamiento del embargo.

Teniendo en cuenta que el término previsto para la enajenación voluntaria culminó sin que a la fecha se haya llegado a un acuerdo formal contenido en un contrato de promesa de compraventa, ya se desconoce la ubicación o procedencia de Miguel Angel Cardona Ramirez y que sumado a esto, existe la imposibilidad jurídica de enajenar el inmueble, debido a que en la actualidad recae sobre el predio un Embargo con acción personal que impide la enajenación del mismo al sacar el bien del comercio, es procedente disponer la expropiación por vía administrativa del inmueble citado anteriormente.

Que de conformidad con el artículo 5 del decreto 737 de 2014, se realizó un estudio previo para el saneamiento automático, determinándose que el inmueble de mayor extensión se trata de una mejora con antecedente registral, y que a su vez recae sobre el mismo una medida cautelar, por lo cual y en concordancia con el artículo 7 del mencionado decreto, mediante el presente acto administrativo que decreta la expropiación, a su vez se solita el saneamiento automático para que se dé la liberación y/o cancelación parcial del embargo con acción personal que recae sobre la franja de terreno declarada de utilidad pública y que es requerida para la ejecución del proyecto CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO VIAL DENOMINADO CONEXIÓN VIAL PUENTE GUILLERMO GAVIRIA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA y que va desde el punto conocido como RANCHO CAMACHO hasta el referido puente, sobre el rio Magdalena.

Que el artículo 21 de la ley 1682 de 2013 estipula que el saneamiento automático por motivos de utilidad pública gozará en favor de la entidad pública que lo requiera, liberándolo de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición.
Que con fundamento en los artículos 21 y 22 de la ley 1682 de 2013 y el artículo 3 del Decreto reglamentario 737 de 2014 expedido por el ministerio del transporte, se procede a efectuar el saneamiento automático del inmueble siguiendo los parámetros y directrices que para ello proceden, para lo cual con fundamento en el artículo 4 del decreto 737 de 2014, se procede a:

- A través del oficio OAJ 792 del 2 de junio de 2015 se solicitó la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja la inscripción en la columna 9 OTROS, la intención de realizar el saneamiento automático, lo cual quedo registrado en la anotación número 9 del folio de matrícula del inmueble.

- El día 5 de junio de 2015 se publico en un medio amplia difusión, como es radio Yariguies de Barrancabermeja el oficio por el cual se informa a MIGUEL CARDONA la intención de realizar el Saneamiento Automático del predio.

- De igual forma a través del oficio OAJ 791 del 2 de junio de 2015, se notifica por la pagina web de la Alcaldía de Barrancabemeja al señor Miguel Cardona la intención de saneamiento automático.

Que a través del oficio URT-DTG BAA 1707 de la unidad de restitución de tierras se verifico que el predio tiene una solicitud de ingreso al registro de tierras, no obstante en este mismo oficio se indica que : "a la fecha el municipio de Barrancabermeja se encuentra macrofocalizado, pero NO microfocalizado y solo en tanto sea posible cumplir con este último requisito se podrá estudiar dichas solicitudes para decidir su inclusión o no en el Registro de Tierras Despojadas y abandonadas forzosamente, esto de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 del decreto 4829 de 2011".

Lo anterior de acuerdo a lo reglamentado por la ley,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Ordenar la expropiación por vía administrativa de una zona de terreno que hace parte de un inmueble de mayor extensión, denominado "VILLA LUZ" ubicado en la jurisdicción del municipio de Barrancabermeja (Santander),en la vereda CIENAGA BRAVA de la jurisdicción del municipio de Barrancabermeja (Santander), identificado con la cédula catastral **No 00-01-0001-0015-000** y folio de matrícula inmobiliaria **No. 303 – 449** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, conforme a la ficha predial **GVY-1-R-014** de fecha 28 de Noviembre de 2014, elaborado por el Consultor Predial contratado por la Cámara de Comercio de Bucaramanga y cuya copia se anexa a la presente y donde aparece debidamente delimitado y alinderado el área total de terreno a adquirir para el proyecto vial **DENOMINADO CONEXIÓN VIAL PUENTE GUILLERMO GAVIRIA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA** que va desde el punto conocido como **RANCHO CAMACHO** hasta el referido puente, sobre el rio Magdalena.(**SECTOR I, LA VIRGEN – PLANTA DE AZUFRE)** de CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE COMA CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (5.637,56 m2), determinada de la siguiente manera: : **LOTE 1** con un área de terreno requerida de CUATRO MIL CIENTO DOCE COMA TREINTA Y UN METROS CUADRADOS (4.112,31 m2), siendo su abscisado inicial **(K4+109.29)** y abscisado final **(K4+232.05)** , y sus linderos específicos son: **Por el Norte:** En Longitud de **(149,43m)** con MIGUEL ANGEL CARDONA RAMIREZ **(1-3). Por el Oriente:** En Longitud de **(40,16m)** con MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA **(3-5). Por el Sur:** En Longitud de **(123,39m)** con CARRETERA BARRANCABERMEJA – SAN VICENTE **(5-13). Por el Occidente:** En Longitud de **(33,39m)** con MARTHA CECILIA SOLANO NARANJO **(13-1). LOTE 2** con un área de terreno requerida de MIL QUINIENTOS VEINTICINCO COMA VEINTICINCO (1.525,25 m2), siendo su abscisado inicial **(K4+121,13)** y abscisado final **(K4+226.50)**, y sus linderos específicos son: **Por el Norte:** En Longitud de **(105,66 m)** con CARRETERA BARRANCABERMEJA – SAN VICENTE **(14-22). Por el Oriente:** En Longitud de **(14,22m)** con MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA **(22-23). Por el Sur:** En Longitud de **(108,76m)** con MIGUEL ANGEL CARDONA RAMIREZ **(23-25). Por el Occidente:** En Longitud de **(12,40m)** con CARRETERA BARRANCABERMEJA – SAN VICENTE **(25-14).** y cuyo titular del derecho real de dominio según títulos es MIGUEL ANGEL CARDONA RAMIREZ, identificado con cedula de ciudadanía No 2.048.933 de Cali

ARTICULO SEGUNDO: SALDO RESTANTE PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN- De acuerdo a lo establecido en el informe técnico de fecha marzo 11 de 2015 elaborado por la ingeniera civil de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, luego de ser adquirida la zona de terreno requerida por el proyecto, el predio de mayor extensión quedará con un saldo restante de **CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS COMA CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (4.362,44 m^2)**, comprendida entre los siguientes linderos: **POR EL NORTE, SUR Y OCCIDENTE:** Con predios de Miguel Ríos Acevedo, hoy sus herederos; y **POR EL ORIENTE**, con propiedades del Dr. José Antonio Ortiz, Este predio queda dividido por el corredor vial del Proyecto la Gran Vía Yuma desarrollado en predios del Municipio de Barrancabermeja, colindando con extensiones de 149,43 metros al Norte y 108,76 metros al Sur de la misma carretera.

ARTICULO TERCERO: VALOR INDEMNIZATORIO. El valor indemnizatorio que formuló la entidad adquirente es la suma de **VEINTIÚN MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($21.759.262),** conforme al avalúo comercial que presenta la CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA de fecha 19 de Diciembre de 2014, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en el Decreto 1420 de 1998.

PARÁGRAFO PRIMERO: Debido a que el inmueble es objeto de expropiación, se entiende que no se harán efectivos los pagos de gastos notariales ya que estos se encuentran supeditados a un proceso de enajenación voluntaria.

ARTICULO CUARTO. De conformidad con el numeral 2 articulo 70 de la Ley 388 de 1997, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de la Resolución de Expropiación, quedará a disposición de MIGUEL ÁNGEL CARDONA RAMÍREZ el valor total del precio indemnizatorio, es decir la suma de **VEINTIÚN MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($21.759.262),** para lo cual deberá allegar a las instalaciones de la Alcaldía Municipal de Barrancabermeja - Oficina Jurídica, los siguientes documentos: Certificación Bancaria expedida por la entidad financiera donde la persona tenga su cuenta de ahorros o corriente activa, documento debidamente diligenciado donde el señor Miguel Angel Cardona autorice el desembolso del dinero a la cuenta o cuentas de ahorro o corriente destinada para el pago del precio indemnizatorio, y Fotocopia de la Cedula de Ciudadanía.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria del presente acto, el titular del derecho real de dominio de la franja de terreno expropiada no solicita a la Alcaldía Municipal de Barrancabermeja se consignen los dineros a las cuentas de ahorro o corrientes que estos señalen, la administración municipal procederá a consignar la suma de dinero establecida como precio indemnizatorio en la cuenta judicial número 680819195002 del Banco Agrario de Colombia Sucursal Barrancabermeja, posterior a ello se hará entrega de la copia de la consignación al Tribunal Administrativo Bucaramanga dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El pago del precio indemnizatorio se hará con cargo al ***CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO NO. 3214 DEL 2009,*** administrado por la ***FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.,*** siendo ***ECOPETROL S.A.*** su fideicomitente.

ARTICULO QUINTO: DESTINACIÓN - El inmueble objeto de expropiación se destinará a la CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO VIAL DENOMINADO CONEXIÓN VIAL PUENTE GUILLERMO GAVIRIA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA, que va desde el punto conocido como RANCHO CAMACHO hasta el referido PUENTE SOBRE EL RIO MAGDALENA.

ARTICULO SEXTO: SOLICITUD CANCELACIÓNES DE OFERTAS DE COMPRA: Con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 68 numeral 4 de la Ley 388 de 1997, se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja cancelar las siguientes anotaciones.

1. Cancelación de las anotación número ocho (8) del folio de matrícula inmobiliaria 303 - 449, por la cual se inscribió la resolución número 011 del 18 de marzo de 2015 que formula oferta formal de compra y determina la adquisición del inmueble.

ARTICULO SÉPTIMO: ORDEN DE INSCRIPCIÓN Y ASIGNACIÓN DE FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA.-. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 numeral 4 de la Ley 388 de 1997, se solicita al señor registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo, y de igual forma se sirva asignar un folio de matricula inmobiliaria a cada una de las zonas de terreno que mediante esta actuación administrativa transfiere el derecho real de dominio a favor del MUNICIPIO DE

ALCALDIA MUNICIPAL
BARRANCABERMEJA

BARRANCABERMEJA, que se denominan: LOTE 1 GVY-1-R-014 y LOTE 2 GVY-1-R-014

ARTÍCULO OCTAVO: SANEAMIENTO AUTOMÁTICO. Habiéndose cumplido los requisitos establecidos en el Decreto 737 de 2014, y de conformidad con lo dispuesto en su artículo 7 se procede a invocar el saneamiento automático de las zonas de terreno expropiadas, para lo cual se solicita al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, cancelar y liberar a las zonas de terreno que mediante esta actuación administrativa se expropiaron a favor del MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, del Embargo con acción personal registrado en la anotación 4 del predio de mayor extensión, y a su vez liberarlas de los vicios de tradición.

PARÁGRAFO: Una vez se dé el saneamiento automático de la zona de terreno expropiada, se solicita al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja cancelar la anotación número 9 del predio de mayor extensión identificado con folio de matricula 303-449.

ARTICULO NOVENO: ENTREGA -. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 numeral 3 de la Ley 388 de 1997, efectuado el registro de la presente resolución, el **MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA**, exigirá la entrega material del inmueble identificado el artículo primero, para lo cual en caso de renuencia del expropiado acudirá al auxilio de las autoridades policiales.

ARTICULO DECIMO: NOTIFICACIÓN-. Notifíquese la presente resolución de conformidad con lo previsto en los términos de los artículos 66, 67, 68 y 69 de la ley 1437 de 2011 en concordancia con el artículo 68 numeral 5 de la Ley 388 de 1997, a:

- En calidad de titular del derecho real de dominio a MIGUEL ÁNGEL CARDONA RAMÍREZ.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: RECURSOS-. Contra la presente resolución solo procede el recurso de reposición ante el suscrito funcionario que la expidió, el cual se deberá interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según sea el caso, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 en concordancia con el artículo 69 de la ley 388 de 1997 y articulo 31 de la ley 1682 de 2013.

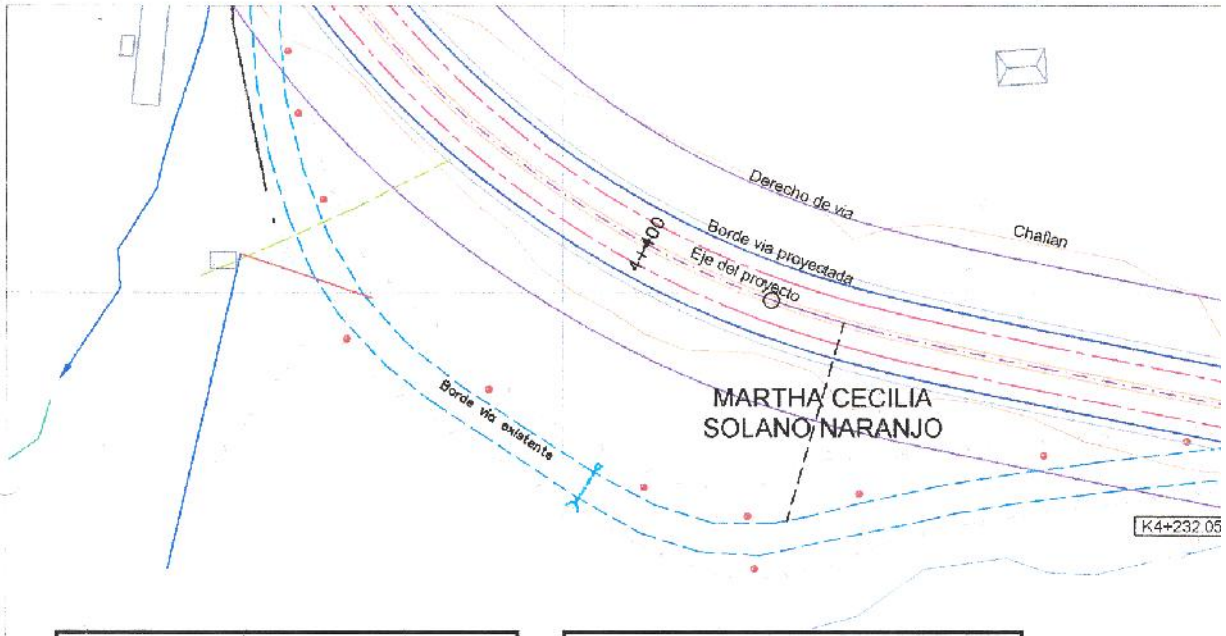
ARTICULO DECIMO SEGUNDO. VIGENCIAS- La presente resolución genera efectos a partir de su expedición.

Dado en Barrancabermeja a los 10 DIC 2015

NOTIFIQUESE COMUNIQUESE Y CUMPLASE

JOSÉ DEL CARMEN SANTAMARIA PÉREZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica.
Alcaldía de Barrancabermeja
Dec de delegación N° 127 de 2012.

Vbo Emmy Gómez
Abogado OAJ



CUADRO DE COORDENADAS LOTE 1					
LADO EST	LADO PV	DISTANCIA	V	COORDENADAS NORTE	COORDENADAS ESTE
			1	1,272,594.93	1,029,583.93
1	2	35.88	2	1,272,587.82	1,029,619.10
2	3	113.55	3	1,272,565.70	1,029,730.48
3	4	13.98	4	1,272,554.40	1,029,722.25
4	5	26.18	5	1,272,538.15	1,029,701.72
5	6	20.57	6	1,272,544.34	1,029,682.11
6	7	16.63	7	1,272,548.73	1,029,666.07
7	8	17.11	8	1,272,553.60	1,029,649.67
8	9	17.60	9	1,272,556.45	1,029,632.30
9	10	18.63	10	1,272,559.77	1,029,613.98
10	11	15.16	11	1,272,561.48	1,029,598.91
11	12	13.07	12	1,272,561.80	1,029,585.85
12	13	4.62	13	1,272,561.64	1,029,581.23
13	1	33.39	1	1,272,594.93	1,029,583.93
AREA REQUERIDA = 4,112.31 m2					

CUADRO DE COORDENADAS LOTE 2					
LADO EST	LADO PV	DISTANCIA	V	COORDENADAS NORTE	COORDENADAS ESTE
			14	1,272,554.35	1,029,585.44
14	15	15.39	15	1,272,553.67	1,029,600.81
15	16	13.44	16	1,272,551.92	1,029,614.14
16	17	17.44	17	1,272,548.93	1,029,631.32
17	18	11.19	18	1,272,546.23	1,029,642.18
18	19	11.46	19	1,272,543.57	1,029,653.32
19	20	18.16	20	1,272,538.99	1,029,670.90
20	21	15.43	21	1,272,535.32	1,029,685.88
21	22	3.15	22	1,272,534.50	1,029,688.92
22	23	14.22	23	1,272,520.86	1,029,692.94
23	24	85.46	24	1,272,537.51	1,029,609.11
24	25	23.30	25	1,272,542.05	1,029,586.26
25	26	2.72	26	1,272,544.75	1,029,585.96
26	27	2.84	27	1,272,547.52	1,029,585.37
27	28	5.41	28	1,272,552.93	1,029,585.37
28	14	1.43	14	1,272,554.35	1,029,585.44
AREA REQUERIDA = 1,525.25 m2					

ecopetrol

CAMARA

INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

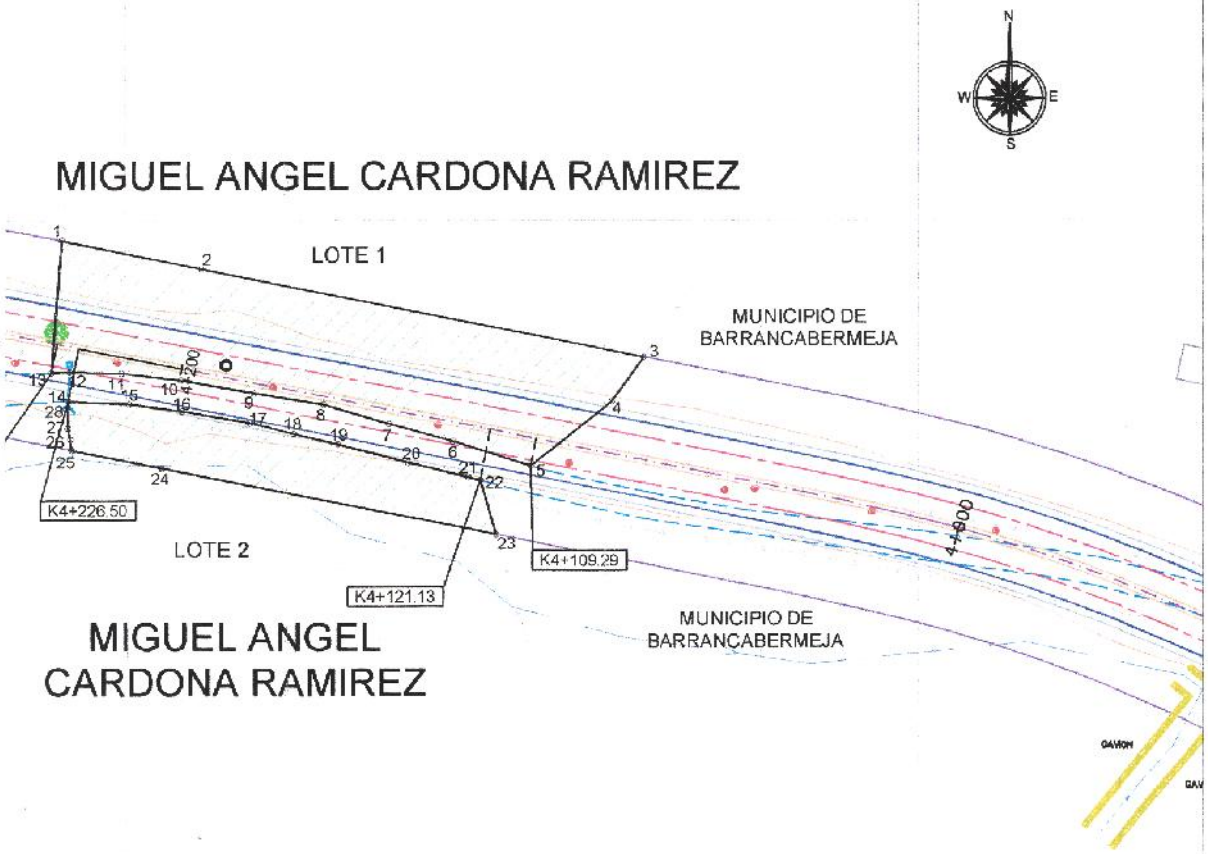
CONSULTOR: Gopsa Ingenieria S.A.S.

DIBUJO: Yimmy F. Celis

ESTUDIO Y DISEÑOS PARA LA CONEXIÓN VIAL DEL PUENTE VEHICULAR GUILLERMO GAVIRIA SOBRE EL RÍO MAGDALENA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA MEDIO (RUTA 45)

SECTOR I: LA VIRGEN - PLANTA DE AZUFRE

ESTUDIO: ESTUDIO PREDIAL FASE III



GVY-1-R-014

CUADRO DE AREAS					
No PREDIO	No PREDIAL	AREA CATASTRAL	AREA PREDIO	AREA REQUERIDA	AREA CONST. REQ.
14	68-01-0001-0015-000	12,000.00 m2	10,000.00 m2	5,537.58 m2	-

CONVENCIONES			
Borde via proyectada		Linderos Prediales	
Eje Via Proyectada		Linea de Chaflán	
Eje Calzada Proyectada		Cerca en Alambre	
Limite Derecho de Via		Area Requerida	
Via Existente		Construccion Requerida	

PROPIETARIO:	TIPO:	FECHA ACTUALIZACION:	ESCALA	PLANO:	FICHA NUMERO:
MIGUEL ANGEL CARDONA RAMIREZ	Rural	28/11/2014	1:1500	1 DE 1	GVY-1-R-014.dwg