



ALCALDIA MUNICIPAL  
BARRANCABERMEJA

OFICIO OAJ

1864--17

Barrancabermeja,

29 AGO 2017

Señora

**MERCEDES CATALINA PEÑAS AMARIS**

Lote No. 2 Santa Catalina

Vereda Legía y Oponcito

La Ciudad

**REFERENCIA: NOTIFICACIÓN POR AVISO**

Cordial Saludo,

Dando cumplimiento a lo estipulado por el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo –Ley 1437 de 2011–, me permito notificarle el contenido de la Resolución No. 0056-17 de fecha 29 AGO 2017, “Por la cual se ordena la expropiación por vía administrativa de una zona de terreno ubicada en el municipio de Barrancabermeja”, de su propiedad.


La anterior Resolución fue expedida por la suscrita 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 a la notificada que contra la citada Resolución sólo procede el recurso de reposición, ante la suscrita funcionario que la expide, el cual 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. 0056-17 de fecha 29 AGO 2017 se considerará surtida al finalizar el día siguiente de la fecha de entrega de este aviso en el lugar de destino.

Anexo Resolución 0056-17 de fecha 29 AGO 2017 en original, avalúo, ficha y plano catastral en 29 folios.

Atenta a cualquier inquietud.

  
**LUZ ELVIRA QUINTERO PÉREZ**  
JEFE OFICINA ASESORA JURÍDICA  
MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA  
Decreto de delegación N° 127 de 2012

Revisó:   
Asesor Despacho Alcalde

RESOLUCIÓN N° 0056-17

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

La Jefe de la Oficina Asesora Jurídica de la Alcaldía Municipal de Barrancabermeja, en uso de sus facultades otorgadas mediante Decreto No. 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 que:

*“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 la Ley 9 de 1989, de reforma urbana —modificada por la Ley 388 de 1997— regula los planes de desarrollo municipal, la adquisición de bienes y, en general, contiene las disposiciones relacionadas con la planificación del desarrollo municipal.

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 —modificadorio 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: “(...) 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, acerca de las entidades competentes para llevar a cabo la expropiación, lo siguiente:

*“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; y 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 que: "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 adelantarlos, 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 dispuso que en el mismo acto que determine la expropiación administrativa 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 modificó 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.

Así mismo, indica que 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 un acuerdo 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 20 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el Artículo 3 de la Ley 1742 de 2014, menciona que la adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con 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, la 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.

Que la administración Municipal de Barrancabermeja presentó al Concejo Municipal de Barrancabermeja un proyecto de acuerdo, con el fin de que dicha corporación, autorizara al señor Alcalde Municipal para declarar de utilidad pública los predios requeridos en la ejecución del mencionado proyecto vial, y posteriormente adquirirlos por el procedimiento de enajenación voluntaria o 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 y documentos que hacen parte integral del mismo Acuerdo; áreas estas que se encuentran ubicadas en jurisdicción de este Municipio y que se requieren 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 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 de dicho Acuerdo, y se expidan los actos administrativos requeridos, ya sea 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 mismo 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 PÚBLICA, 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 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 referido puente, sobre el río Magdalena.

Que posterior a lo anterior, mediante el Decreto No. 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 el Concejo Municipal de Barrancabermeja, a través del Acuerdo No. 005 del 19 de septiembre de 2012, facultó al Alcalde Municipal de Barrancabermeja para ajustar la identificación predial, las áreas de terreno y las 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 TRONCAL DEL MAGDALENA.

Que con fundamento en el Acuerdo Municipal No. 005 de 2012, el señor Alcalde Municipal de Barrancabermeja expidió el Decreto No. 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 el Honorable Concejo Municipal de Barrancabermeja, con base en las funciones constitucionales y legales que le asisten, profirió el Acuerdo No. 009 de 2015, donde autorizó en su Artículo Primero al Alcalde Municipal de Barrancabermeja, para *"Ajustar la identificación predial, las áreas de terreno y las áreas construidas, así como la inclusión de nuevas unidades inmobiliarias, que no figuran en el inventario original contenido en el Acuerdo 015 de 2010, y se autoriza para que se declare de Utilidad Pública e interés social la adquisición de todos los predios necesarios para la ejecución del proyecto vial **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 el Alcalde Municipal de Barrancabermeja expidió el Decreto No. 216 del 4 de noviembre de 2015, por el cual declaró de utilidad pública los predios actualmente identificados predialmente, necesarios para la ejecución del PROYECTO VIAL DENOMINADO CONEXIÓN VIAL PUENTE GUILLERMO GAVIRIA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA, así como las condiciones de urgencia que autorizan su expropiación por VÍA ADMINISTRATIVA.

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 de MERCEDES CATALINA PEÑAS AMARIS, con cédula de ciudadanía No. 20.342.227 de Bogotá D.C., determinado de la siguiente manera:

- Una (1) zona de terreno que hace parte del predio de mayor extensión denominado LOTE No. 2 SANTA CATALINA, ubicado en la vereda LEGÍA Y OPONCITO de la jurisdicción del municipio de Barrancabermeja (Santander), identificado con la cédula catastral No. **00-02-0004-0159-000** y folio de matrícula inmobiliaria No. **303-24269** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, conforme a la ficha predial **GVY-0-R-041** del 23 de septiembre de 2016, elaborada por la Ingeniera Civil contratada por la Cámara de Comercio de Bucaramanga —cuya copia se anexa a la presente—, donde aparece debidamente delimitado y alinderado el área total de terreno a adquirir de **DIECISIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UNO COMA OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (17.751,87 m<sup>2</sup>)**, siendo su abscisado inicial y final respectivamente los siguientes: **(K8+612,60) – (K8+969,73)** y sus linderos específicos son: **Por el Norte:** En Longitud de **(28,41 m)** con VIA DESTAPADA (1-2). **Por el Oriente:** En Longitud de **(357,32m)** con MERCEDES CATALINA PEÑAS AMARIS (2-8). **Por el Sur:** En Longitud de **(29,39m)** con ABELARDO DOMINGUEZ MARTINEZ (8-9). **Por el Occidente:** En Longitud de **(362,95m)** con VIA - SAN VICENTE (9-1) y cuyo titular del derecho real de dominio según lo establecido en el estudio de títulos es la señora MERCEDES CATALINA PEÑAS AMARIS.

Que para ello, expidió la Resolución de Oferta de Compra No. 028 del 22 de noviembre de 2016, inscrita en la anotación No. 05 del folio de matrícula inmobiliaria No. **303-24269**, Radicación: 2017-52 de fecha 10 de enero de 2017, mediante oficio 0012 del 10 de Enero del 2017 de la Alcaldía de Barrancabermeja.

Que teniendo en cuenta que se desconoce cualquier tipo de información sobre la señora MERCEDES CATALINA PEÑAS AMARIS, la resolución No. 028 del 22 de noviembre de 2016 fue notificada de conformidad a lo establecido en el inciso segundo del artículo 69 de la ley 1437 de 2011 tal y como consta en el expediente predial, sin obtener respuesta alguna de la propietaria.

Que el valor del precio indemnizatorio que presenta la entidad adquirente a través de la Resolución de Oferta de Compra No. 028 del 22 de noviembre de 2016, por el área de terreno requerida es la suma de **TRECE MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL NOVECIENTOS TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.313.903.00)**, conforme con el avalúo comercial de fecha 18 de octubre de 2016, realizado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE**, que se discriminó de la siguiente manera:

FRANJA DE TERRENO..... (\$13.313.903.00)  
**VALOR TOTAL: ..... (\$13.313.903.00)**

**TRECE MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL NOVECIENTOS TRES PESOS (\$13.313.903.00) M/CTE.**

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, 898 de 2014 modificada por la Resolución 1044 de 2014.

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

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

- DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO DE PERTENENCIA SOBRE REMANENTE: inscrita en la anotación No. 003 del Folio de Matrícula inmobiliaria No. 303-24269 el día 25 de abril del 2005 a través del oficio No. 664 del 21 de abril de 2005 del Juzgado Segundo Civil de Circuito de Barrancabermeja. Medida que se encuentra actualmente en curso o sin registro de su cancelación.

Que de conformidad con el Artículo 5 del Decreto 737 del 2014, se realizó un estudio previo para el saneamiento automático, determinándose que sobre el inmueble de mayor extensión recaen unas medidas cautelares, por lo cual, y en concordancia con el Artículo 7 del mencionado Decreto, mediante el presente acto que decreta la expropiación, a su vez se solicita el saneamiento automático con el fin de que se libere o cancele parcialmente la Demanda en Proceso Ordinario de Pertenencia sobre Remanente, que recae sobre la franja de terreno declarada de utilidad pública y que es requerida para la ejecución del proyecto vial denominado CONEXIÓN PUENTE GUILLERMO GAVIRIA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA y que va desde el punto conocido como RANCHO CAMACHO hasta el referido puente, sobre el río Magdalena.

Que de conformidad con los Artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por existir circunstancias que le hayan impedido hacerlo, como, por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.

Que con fundamento en los Artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013 y en el Artículo 3º del Decreto Reglamentario No. 737 de 2014, expedido por el Ministerio de 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 4º, del mismo Decreto, se procedió a:

- A través del oficio OAJ 020 del 11 de enero de 2017 se solicitó a 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 quedó registrado en la anotación No. 006 del 12 de enero de 2017, radicación No. 2017-123, del folio de matrícula inmobiliaria No. 303-24269.

- El día 10 de febrero de 2017 se publicó en un medio de amplia difusión, como lo es Radio Yariguíes de Barrancabermeja, el oficio por el cual se informa a la señora MERCEDES CATALINA PEÑAS AMARIS, la intención de realizar el saneamiento automático del predio.
- A través del oficio OAJ 0022 del 11 de enero de 2017 se comunicó al Juzgado Segundo Civil Del Circuito de Barrancabermeja la intención de realizar el saneamiento automático respecto de la Demanda en Proceso Ordinario de Pertenencia sobre Remanente, sobre el predio registrado con folio de matrícula inmobiliaria No 303-24269.
- Por último, con el oficio OAJ 021 del 11 de enero de 2017, se notifica por la página web de la alcaldía de Barrancabermeja, a Juzgado Segundo Civil de Circuito de Barrancabermeja a MERCEDES CATALINA PEÑAS AMARIS, la intención de realizar el saneamiento automático del predio la intención de realizar el saneamiento automático.

Teniendo en cuenta que el término previsto de treinta (30) días hábiles, consagrado por el inciso 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 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 que se desconoce la ubicación o procedencia de MERCEDES CATALINA PEÑAS AMARIS y que sumado a esto, existe la imposibilidad jurídica de enajenar el inmueble, debido a que en la actualidad recae sobre el predio una Demanda en Proceso Ordinario de Pertenencia sobre Remanente, que impide la enajenación del mismo al sacar el bien del comercio, es procedente disponer la expropiación por vía administrativa del inmueble citado anteriormente.

Lo anterior de acuerdo a lo reglamentado por la ley

Con base en las anteriores consideraciones, la jefe de la Oficina Asesora Jurídica de la Alcaldía Municipal de Barrancabermeja,

#### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Expropiar por Vía Administrativa una (1) zona de terreno que hace parte del predio de mayor extensión denominado LOTE No. 2 SANTA CATALINA, ubicado en la vereda LEGÍA Y OPONCITO de la jurisdicción del municipio de Barrancabermeja (Santander), identificado con la cédula catastral No. 00-02-0004-0159-000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 303-24269 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, conforme a la ficha predial GVV-0-R-041 del 23 de septiembre de 2016, elaborada por la Ingeniera Civil contratada por la Cámara de Comercio de Bucaramanga —cuya copia se anexa a la presente—, donde aparece debidamente delimitado y alinderado el área total de terreno a adquirir de **DIECISIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UNO COMA OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (17.751,87 m<sup>2</sup>)**, siendo su abscisado inicial y final respectivamente los siguientes: **(K8+612,60) – (K8+969,73)** y sus linderos específicos son: **Por el Norte:** En Longitud de **(28,41 m)** con VIA DESTAPADA (1-2). **Por el Oriente:** En Longitud de **(357,32m)** con MERCEDES CATALINA PEÑAS AMARIS (2-8). **Por el Sur:** En Longitud de **(29,39m)** con ABELARDO DOMINGUEZ MARTINEZ (8-9). **Por el Occidente:** En Longitud de **(362,95m)** con VIA - SAN VICENTE (9-1) y cuyo titular del derecho real de dominio según lo establecido en el estudio de títulos es la señora MERCEDES CATALINA PEÑAS AMARIS identificada con cedula de ciudadanía No. 20.342.227 de Bogotá D.C.



**ARTÍCULO SEGUNDO.- SALDO RESTANTE PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN:**

De acuerdo a lo establecido en el informe técnico de fecha 27 de marzo de 2017, elaborado por la Ingeniera civil contratada por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, luego de ser adquirida la zona de terreno requerida por el proyecto, el predio de mayor extensión queda con un saldo restante de **VEINTISÉIS HECTÁREAS CON DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO COMA TRECE METROS CUADRADOS (26 Ha 2.248,13 m<sup>2</sup>)**, separados en dos lotes, discriminados de la siguiente manera:

**LOTE 1:** Con un área de veinticinco hectáreas ocho mil cincuenta y uno coma cuarenta y uno metros cuadrados (25 HAS 8.051,41 m<sup>2</sup>) alinderado así: **POR EL OCCIDENTE:** Partiendo desde el Punto 2 del plano de afectación predial, georreferenciado por las coordenadas N 1.264.535,02 E 1.037.246,41, hasta encontrar el punto 10 del plano afectación predial, georreferenciado por las coordenadas N 1.264.300,34 E 1.037.501,58, colindando con el corredor vial de la Gran Vía Yuma – Municipio de Barrancabermeja en una longitud de trescientos cincuenta y siete coma treinta y dos metros (357,32m). Posteriormente, el lindero continúa de acuerdo a la Escritura Pública N° 1620 del 31 de Julio de 1986, de la Notaria Primera de Barrancabermeja, desde el punto 2 del plano de afectación predial, georreferenciado por las coordenadas N 1.264.535,02 E 1.037.246,41, hasta encontrar el Mojón 5 con una longitud de 59.79 metros, con rumbo N° 64° 55E'. Del mojón 5 se traza una línea ideal hasta el mojón 6, con Virgilio Niño, hoy María del Socorro Peñas Amaris. **POR EL ORIENTE:** A partir del mojón 6 hasta encontrar el punto 10 del plano afectación predial, georreferenciado por las coordenadas N 1.264.300,34 E 1.037.501,58, colindando en una longitud aproximada de doscientos sesenta y cinco coma sesenta y un metros (265.61m) con terrenos que pertenecieron al señor Gustavo Rodríguez Martínez, hoy propiedad de Abelardo Domínguez Martínez.

**LOTE 2:** Con un área de cuatro mil ciento noventa y seis coma setenta y dos metros cuadrados (4.196,72 M<sup>2</sup>) alinderado así: **POR EL NORTE:** Partiendo del Punto 20 del plano de afectación predial, georreferenciado por las coordenadas N 1.264.472,12 E 1.037.238,16, lindando en una longitud de cero metros con la vía antigua que de Barrancabermeja conduce a San Vicente. **POR EL ORIENTE:** Partiendo del Punto 20 del plano de afectación predial, georreferenciado por las coordenadas N 1.264.472,12 E 1.037.238,16, hasta encontrar el punto 17 del plano de afectación predial, georreferenciado por las coordenadas N 1.264.381,62 E 1.037.381,18, pasando por los puntos 19 y 18 del mismo plano de afectación predial, colindando con la franja de retiro del corredor vial del Proyecto de la Gran Vía Yuma, en una longitud aproximada de ciento setenta coma treinta y ocho metros (170,38 m). **POR EL SUR:** Partiendo del Punto 17 del plano de afectación predial, georreferenciado por las coordenadas N 1.264.381,62 E 1.037.381,18, lindando en una longitud de cero metros (0,00m) con la vía antigua que de Barrancabermeja conduce a San Vicente. **POR EL OCCIDENTE:** Partiendo del Punto 17 del plano de afectación predial georreferenciado hasta llegar al punto 20 del mismo plano, lindando con la vía antigua que de Barrancabermeja conduce a San Vicente, en una longitud aproximada de ciento ochenta y tres coma cero nueve metros (183,09m).

**ARTÍCULO TERCERO.- TRADICIÓN:** Revisada la tradición del inmueble, se tiene que la señora MERCEDES CATALINA PEÑAS AMARIS, adquirió el derecho real de dominio y plena posesión del inmueble objeto de la presente Resolución, por liquidación de comunidad conformada por ella junto con la señora ANA CATALINA AMARIS VIUDA DE PEÑAS, BEATRIZ PEÑAS AMARIS, MARIA DEL SOCORRO PEÑAS AMARIS y MARIO JULIO PEÑAS AMARIS mediante Escritura Pública No. 1404 del 3 de septiembre de 1985 de la Notaría Sexta de Bucaramanga, registrada el día 5 de septiembre de 1985 en la anotación No. 01 del folio de matrícula inmobiliaria No. 303-24269.

**PARAGRAFO PRIMERO:** El predio en mayor extensión objeto de la presente Resolución de Expropiación Administrativa fue adjudicado mediante la **Resolución No. 585 del 1 de Diciembre de 1959** proferida por el Ministerio De

Agricultura acto registrado en el Folio de Matricula Inmobiliaria del predio en mayor extensión No. 303-0001462.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La anterior constancia se realiza en virtud de lo dictaminado por la Honorable Corte Constitucional en sentencia de constitucionalidad C-077 del 8 de febrero de 2017, donde declaró exequible, entre otros, el parágrafo 3° del artículo 3° de la Ley 1776 de 2016, al verificar que no incorpora medidas regresivas relativas a los bienes inmuebles destinados a la ejecución de proyectos productivos. La Corte señaló que la ley objeto de control no tiene la pretensión de sustituir o modificar la regulación contenida en la Ley 160 de 1994 y por consiguiente las normas acusadas no se enmarcan en un contexto de reforma agraria encaminado a la redistribución de la propiedad rural. En esencia, la Ley 1776 de 2016 establece un marco de desarrollo económico rural focalizado en zonas específicas del país, que no es incompatible con el modelo de empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal, desarrollado a través de las Unidades Agrícolas Familiares que regula la Ley 160 de 1994. Indicó, que no se disminuyen las tierras baldías disponibles para la adjudicación, ni se promueve la acumulación de tierras más allá de la Unidad Agrícola Familiar. Sobre la base de lo expuesto en líneas precedentes y en virtud de lo dispuesto en el parágrafo 3° del artículo 3° de la Ley 1776 de 2016, su aplicación se hace extensiva en cuanto a que la restricción para acumular consagrada en el inciso 9° del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, opera solamente sobre predios adjudicados como baldíos en vigencia de dicha norma, siempre y cuando las prohibiciones y limitaciones allí contenidas se encontraran consignadas en los títulos de adjudicación expedidos, estableciendo además que no se presentará acumulación indebida de la propiedad si las adjudicaciones de los predios baldíos fueron efectuadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 160 de 1994. En Virtud de las anteriores disposiciones emanadas de la jurisprudencia constitucional, la Superintendencia De Notariado Y Registro mediante la Instrucción Administrativa No. 09 del 27 de abril de 2017 plantea el procedimiento que deben adoptar los señores registradores de instrumentos públicos y los calificadores, para identificar la existencia de acumulación indebida de la propiedad, en contravía de lo establecido en el inciso 9° del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, cuando se presenten para trámite de registro, escrituras públicas de adquisición de predios inicialmente adjudicados como baldíos, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

1. Que los predios objeto de adquisición hayan sido adjudicados como baldíos en vigencia de la Ley 160 de 5 de agosto de 1994.
2. Que con la adquisición de estos predios se supere el límite máximo para la Unidad Agrícola Familiar, establecido por zonas relativamente homogéneas, a través de la Resolución No. 041 de 1996.
3. Que los títulos de adjudicación de los predios baldíos objeto de adquisición, cumplan con las condiciones establecidas en los incisos noveno y catorceavo del artículo 72 de la Ley 160 de 1994.

Por lo anterior, en los casos que se presenten a registro actos jurídicos en los cuales se cumplan las tres condiciones enumeradas de manera precedente y se configure acumulación de predios baldíos, el señor Registrador de Instrumentos Públicos procederá a emitir nota devolutiva. Así las cosas, de no cumplirse las condiciones antes enumeradas, se entiende que no se configura acumulación indebida de la propiedad y por ende procederá el registro del acto jurídico, siempre que no se presenten otras causales de devolución.



**ARTÍCULO CUARTO.- VALOR INDEMNIZATORIO.** El valor indemnizatorio que formuló la entidad adquirente es la suma de **TRECE MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL NOVECIENTOS TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.313.903.00)**, conforme al avalúo comercial de fecha 18 de octubre de 2016, realizado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA**, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en el Decreto 1420 de 1998 junto con las Resoluciones metodológicas vigentes.

**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 éstos se encuentran supeditados a un proceso de enajenación voluntaria.

**ARTÍCULO QUINTO.- FORMA DE PAGO.** De conformidad con el numeral 2 Artículo 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 la señora **MERCEDES CATALINA PEÑAS AMARIS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.342.227 de Bogotá D.C., el valor total del precio indemnizatorio, es decir la suma de **TRECE MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL NOVECIENTOS TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.313.903.00)**, para lo cual deberá entregar a las instalaciones de la Alcaldía Municipal de Barrancabermeja – Oficina Jurídica, los siguientes documentos: Certificación Bancaria expedida por la entidad financiera donde tenga su cuenta de ahorros o corriente activa, o certificación de la cuenta que disponga para tal fin, documento debidamente diligenciado donde se 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 que se consignen los dineros a las cuentas de ahorro o corrientes que el señale, 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.

**ARTÍCULO SEXTO.- 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**.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.- SOLICITUD CANCELACIONES 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 la anotación número cinco (5) del folio de matrícula inmobiliaria No. 303-24269, por la cual, mediante oficio 0012 del 11 de Enero de 2017 de la Alcaldía de Barrancabermeja el día 10 de enero de 2017 Radicación: 2017-52 se inscribió la Resolución No. 028 del 22 de noviembre de 2016, que formuló oferta formal de compra y determinó la adquisición del inmueble.

**ARTÍCULO OCTAVO.- ORDEN DE INSCRIPCIÓN Y ASIGNACIÓN DE FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA.** De conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del Artículo 68 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 matrícula inmobiliaria para la zona de terreno que mediante esta actuación administrativa transfiere el derecho real de dominio a favor del MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, la cual se denominará: LOTE GUY-0-R-041.

**ARTÍCULO NOVENO.- SANEAMIENTO AUTOMÁTICO POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA Y CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN.** El MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, conforme con lo establecido en el Artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, así como el Artículo 7 del Decreto Reglamentario 737 de 2014, procede a invocar el saneamiento automático de la zona de terreno expropiada, para lo cual solicita al Registrador de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja cancelar y liberar la zona de terreno que mediante esta actuación administrativa en su **ARTÍCULO PRIMERO** se expropia a favor del MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, de la medida cautelar de Demanda en Proceso Ordinario de Pertenencia sobre Remanente, inscrita en la anotación No. 003 del folio de matrícula inmobiliaria No. 303-24269 del predio en mayor extensión el día 25 de abril del 2005 Radicación: 2005-1947 a través de Oficio 664 del 21 de abril del 2005 del Juzgado Segundo Civil Del Circuito De Barrancabermeja.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Una vez se dé el saneamiento automático de la zona de terreno a explorar, se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja la cancelación de la anotación No. 006 del folio de matrícula inmobiliaria No. **303-24269** donde se invoca el saneamiento automático mediante el oficio 0020 del 11 de enero de 2017 de la Alcaldía De Barrancabermeja, registrado el día 12 de Enero de 2017 Radicación: 2017-123.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Dado que mediante Resolución RGO0012 del 7 de junio de 2017 de la Unidad De Restitución De tierras de Barrancabermeja inscrita en la anotación No. 007 del folio de matrícula inmobiliaria No. **303-24269** el día 11 de agosto de 2017 radicación: 2017-5325 se canceló la Prohibición de enajenar derechos inscritos en predio declarado abandonado por el titular según Formulario RUPTA 048880 de fecha 21 de Febrero de 2012 inscrita en la anotación No 004 del mismo folio el día 17 de julio de 2017 Radicación 2012-4771, ya no es procedente el saneamiento automático solicitado también en el oficio No. 0020 del 11 de enero de 2017 de la Alcaldía De Barrancabermeja respecto de dicha medida.

**ARTÍCULO DÉCIMO.- ENTREGA.** De conformidad con lo dispuesto en el numeral 3 del Artículo 70 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.

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- 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 numeral 5 del Artículo 68 de la Ley 388 de 1997, a:

- En calidad de titular del derecho real de dominio a la señora MERCEDES CATALINA PEÑAS AMARIS, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.342.227 de Bogotá D.C.
- Al Juzgado Primero Civil Del Circuito De Barrancabermeja como entidad que mantiene la medida cautelar de Demanda en proceso ordinario de pertenencia sobre remanente.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- RECURSOS.** Contra la presente Resolución sólo procede el recurso de reposición ante la suscrita funcionaria que la expidió, el cual deberá interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, 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 el Artículo 31 de la Ley 1682 de 2013.


**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- VIGENCIA.** La presente resolución genera efectos a partir de su expedición.



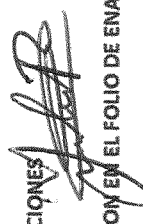
Dado en Barrancabermeja a los 29 AGO 2017

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**








**LUZ ELVIRA QUINTERO PÉREZ**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica.  
Alcaldía de Barrancabermeja  
Dec de delegación N° 127 de 2012.

Revisó:  Wladimir Soto Egea  
Asesor Despacho Alcalde

 		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	
SECTOR		ESTUDIO		SECTOR CERO (0): LA VIRGEN - RANCHO CAMACHO		Ficha Predial		GW-0-R-041	
ESTUDIO		ESTUDIO		ESTUDIO PREDIAL - FICHA PREDIAL		TIPO PREDIO		Rural	
DIRECCIÓN		VEREDA O BARRIO		MUNICIPIO		DEPARTAMENTO			
LOTE No. 2 SANTA CATALINA		LEGIA Y OPONCITO		Barrancabermeja		Santander			
MERCEDES CATALINA PEÑAS AMARIS		CEDULA		20.342.227					
PROPIETARIOS ACTUALES		SUR (m)		29.39		OCCIDENTE (m)		362.95	
LINDERO AREA AFECTADA		NORTE (m)		28.41		(2-8) MERCEDES CATALINA PEÑAS AMARIS		(9-1) VIA - SAN VICENTE	
		(1-2) VIA DESTAPADA				(8-9) ABELARDO DOMINGUEZ MARTINEZ			
USO EDIFICACIÓN		ASPECTO JURIDICO DEL PREDIO A ADQUIRIR		NOTARIA		1			
ESTADO		TIPO DE TENENCIA		PROPIETARIO		FECHA		31/07/1986	
USO TERRENO		MATRICULA INMOB.		303-24269		CIUDAD		Barrancabermeja	
TIPO NEGOCIACIÓN		NO. ESCRITURA		1620		NO. CATASTRAL		00-02-0004-0159-000	
CULTIVOS		DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		CANT.		UN.			
TOPOGRAFÍA		AREA TITULOS (m2)		280.000,00		LEVANTO :		YULIANA ISABEL BONETT JAIMES	
VÍAS ACCESO		AREA CATASTRAL (m2)		375.000,00		OBSERVACIONES			
REDES SERV.		AREA REQUERIDA (m2)		17.751,87		EL PREDIO TIENE UNA PROHIBICION EN EL FOLIO DE ENAJENAR			
		AREA CONST. (m2)		0,00		FECHA ACTUALIZACION:		23/09/2016	
		AREA CONST.REQ. (m2)		0,00					
		ABSC. INICIAL		K8+612.60					
		ABSC. FINAL		K8+969.73					





	<b>ESTUDIO Y DISEÑO PARA LA CONEXIÓN VIAL DEL PUENTE VEHICULAR GUILLERMO GAVIRIA SOBRE EL RIO MAGDALENA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA MEDIO (RUTA 45)</b>		<b>GVY-0-R-041</b>
<b>REFERENCIA:</b>	<b>REGISTRO FOTOGRAFICO</b>	<b>FECHA:</b> 23/09/2016	
 <p>LINDERO VIA SAN VICENTE</p> <p>FOTO N° 01.</p>		 <p>TERRENO AFECTADO</p> <p>FOTO N° 02.</p>	
 <p>TERRENO AFECTADO</p> <p>FOTO N° 03.</p>		 <p>TERRENO AFECTADO</p> <p>FOTO N° 04.</p>	



**AVALUO COMERCIAL**

**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:** CERO, LA VIRGEN – RANCHO CAMACHO

**REFERENCIA:** GUY – 0- R – 041

**INMUEBLE AVALUADO:** FRACCION DE TERRENO QUE HACE PARTE DEL  
PREDIO DENOMINADO LOTE 2 SANTA CATALINA  
MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA  
DEPARTAMENTO DE SANTANDER

**PROPIETARIO:** MERCEDES CATALINA PEÑAS AMARIS

**SOLICITADO POR:** CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA  
Secretaria Técnica Proyecto Yuma.  
Barrancabermeja

**FECHA DE INFORME:** OCTUBRE 18 DE 2016  
Por actualización ficha,  
vigencia folio

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

[corpolygonja.inmobiliariabca@gmail.com](mailto:corpolygonja.inmobiliariabca@gmail.com)  
BARRANCABERMEJA



## CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. TITULACIÓN.
- III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR.
- IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL
- V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.
- VI. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS.
- VII. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES
- VIII. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES.
- IX. METODOLOGÍA DE AVALÚO.
- X. AVALÚO COMERCIAL.
- XI. ANEXOS.

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

---

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA



## **INFORMACIÓN BÁSICA.**

### **1.1. TIPO DE AVALÚO**

Avalúo Comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008, Resolución 2684 del 2015 del ministerio de transporte, Ley 1673 del 2013, Resolución 898 del 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 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**

CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA  
Secretaria Técnica Proyecto Yuma.

### **1.3. FECHA DE LA VISITA**

Noviembre 8 de 2014.

### **1.4. FECHA DEL INFORME**

Por actualización ficha, vigencia de folio  
Octubre 18 de 2016.

### **1.5 TIPO DE INMUEBLE**

Fraccion de terreno que hace parte de un predio en mayor extension denominado LOTE 2 SANTA CATALINA ubicado en el area rural del Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander.

### **1.6. VEREDA**

Legía y Oponcito

### **1.7. MUNICIPIO**

Barrancabermeja

### **1.8. DEPARTAMENTO**

Santander

### **1.9. USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE**

Predio que en la actualidad desarrolla actividades propias de su uso.

### **1.10. UBICACIÓN ESPECÍFICA**

El predio en mayor extensión, del cual es parte integrante la franja de terreno materia del presente avalúo comercial, se encuentra localizado en el Departamento de Santander en el área rural del Municipio de Barrancabermeja, en el sitio conocido como la Virgen salida a Bucaramanga.

Particularmente, el predio del cual es parte integrante la franja de terreno en estudio, se localiza en la zona oriente con respecto al casco urbano del Municipio de Barrancabermeja, distante aproximadamente a 12.1 kilómetros de la mencionada área urbana. Su acceso es posible tomando 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 mano derecha para seguir la vía a San Vicente hasta llegar al predio objeto del estudio.

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA



1.11. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

Folio de Matricula Inmobiliario Numero. 303-24269 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja. Impreso el 28 de septiembre de 2016,  
Escritura pública Número. 1620 del 31 de julio de 1986 de la notaria primera de Barrancabermeja (copia).  
Ficha predial del proyecto y Plano de localización GVV-0-R -041, Información suministrada por ECOPETROL S.A. a través de Yuliana Bonett. Ing. Civil de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, con fecha 23 de septiembre de 2016.

1.12. DOCUMENTOS ADICIONALES CONSULTADOS

Reglamentación existente para el sector determinada en el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) del municipio de Barrancabermeja

**II. TITULACIÓN**

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

2.1. PROPIETARIO: **MERCEDES CATALINA PEÑAS AMARIS** de acuerdo a la información consignada en el Folio de Matricula Inmobiliario número. 303-24269 de la oficina de instrumentos público de Barrancabermeja impreso el 28 de septiembre de 2016

2.2. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN

Escritura pública Número. 1620 del 31 de julio de 1986 de la notaria primera de Barrancabermeja (copia). Folio de Matricula Inmobiliario Numero 303-24269 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, impreso el 28 de septiembre de 2016,

2.3. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
LOTE 2 SANTA CATALINA	303 - 24269	00-02-0004-0159-000

Fuente: Folio de Matricula de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja (Copia) y Ficha predial.

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 el terreno en estudio corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos, es tomada por información de la escritura pública y Certificado de Tradición y Libertad. Se determinara valor comercial del terreno y mejoras, teniendo en cuenta las condiciones físicas de localización y normativas que aplican a la propiedad en mayor extensión según el P.O.T. del Municipio de Barrancabermeja.

**III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

corpolygonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA



Sector homogéneo delimitado a grandes rasgos

Por el Norte: Con Vía Barrancabermeja – Bucaramanga;  
Por el Sur: Con la troncal del Magdalena medio;  
Por el Oriente: Con la troncal del Magdalena medio;  
Por el Occidente: Con la vía al corregimiento el centro.

### 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 28°C, su ubicación geográfica es 7° 04' Latitud Norte y 73° 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 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 Río 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 cría de cebúes y búfalos.

### 3.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS Y METEOROLÓGICAS

Altura promedio: (m.s.n.m.): 75 msnm.  
Temperatura promedio: 28° C

### 3.5. RECURSOS HIDROLÓGICOS

Río 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 país a través de las vías terrestre, fluvial y aérea. Vías Terrestres: Esta comunicada con la Troncal de la paz, vía 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 río Magdalena es la principal arteria fluvial que comunica a Barrancabermeja con las poblaciones riveraños por donde pasa esta importante arteria, especialmente con poblaciones cercanas como Yondo, Puerto Wilches, Cantagallo y San Pablo.

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA



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 topografía ondulada.

3.9. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS SUELOS  
Tipo de Relieve: Plano y ligeramente pendiente.  
Clima. Caliente.  
Suelos: Suelos bajos

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

Las categorías de uso – localización mapa, según oficio de la Oficina Asesora de Planeación  
Municipal número 2934 – 14 de Diciembre 03 de 2014.

Categoría de uso – localización y mapa: No. 11 de uso potencial: Bosque Productor Protector.

Ver anexo: Uso del Suelo.

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO (FRACCION EN ESTUDIO)

5.1. CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	AREA	
	AREA EN HECTAREAS (Ha).	METROS CUADRADOS (M2).
AREA A INTERVENIR	1.775187	17.751.87
ÁREA TOTAL		17.751.87

FUENTE: Información tomada del estudio predial fase III, del sector cero Intersección la Virgen,  
ficha número GVV- 0-R-041, donde se referencia la localización y cabida del predio.





Información suministrada por ECOPETROL S.A. a través de Yuliana Bonett. Ing. Civil de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, con fecha 23 de septiembre de 2016.

NOTA: La fracción de terreno en estudio, hace parte de un predio en mayor extensión, el cual cuenta con una cabida superficial de 28 Has (según Certificado de tradición matricula inmobiliaria 303-24269 de 28 de septiembre 2016)

#### 5.2 LINDEROS DEL AREA

Norte: En extensión de 28.41 metro con vía Destapada;  
Sur: En extensión de 29.39 metros con Abelardo Domínguez;  
Oriente: En extensión de 357.32 metros con Mercedes Catalina peñas ;  
Occidente: En extensión de 362.95 metros con vía a san Vicente

FUENTE: Información tomada del estudio predial fase III, del sector cero ficha GUY- 0 - R - 041

#### 5.3. FORMA GEOMÉTRICA

Fracción de terreno de forma irregular.

#### 5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

La fracción de terreno en estudio se caracteriza por presentar básicamente una topografía ondulada.

#### 5.5. FRENTE(S) SOBRE VIA(S)

Frente sobre vía Barrancabermeja por la vía destapada 28.41 metros y Vía a san Vicente de Chucuri en 362.95 metros.

#### 5.6. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

No presenta

#### 5.7. EXPLOTACIÓN ACTUAL

Desarrolla actividades de ganadería y agricultura.

#### 5.8. AGUAS

El nivel de agua del predio en mayor extensión es bueno, cuenta con colindancia y usos de los recursos hídricos (Caños). La fracción de terreno en estudio, tendría disponibilidad sobre dichos recursos.

#### 5.9. CULTIVOS

No presenta

#### 5.10 CERRAMIENTOS

La fracción de terreno presenta cerramiento, conformado por cerca en postes de madera y alambre, en buen estado de conservación.

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 - 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA



## **VI. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS**

### **6.1. ENERGÍA**

El predio en mayor extensión cuenta con conexión a las redes de energía del sector. La fracción de terreno en estudio, tendría la posibilidad de conexión a este servicio.

### **6.2. RIEGO**

Como tal no presenta.

### **6.3 POTREROS**

El predio en mayor extensión presenta áreas en pastos mejorados

### **6.4. ARBORIZACIÓN**

El nivel de arborización en la fracción de terreno es bajo.

### **6.5. VÍAS INTERNAS**

No presenta.

## **VII. 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.

### **8.1. CONSIDERACIONES**

- La ubicación del predio en área rural del Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander,
- La ubicación del predio en estudio, distante en aproximadamente 8.5 kilómetros aproximadamente del casco urbano del Municipio de Barrancabermeja.
- La condición particular bajo la cual se realiza el presente avalúo, ya que se trata de establecer el valor comercial del terreno, para este fin, se tendrá en cuenta la localización, disposición, condiciones normativas propias del predio, así como también las condiciones particulares de suelos y de áreas homogéneas a las que pertenece el terreno.
- La facilidad de acceso al predio, como efecto de sus vías de acceso en buen estado y su topografía semi plana.
- Se encuentra arborización aislada y nativa.
- El área se encuentra en terreno firme y topografía ondulada.
- Las favorables condiciones de seguridad que presenta la zona de localización.
- El hecho de contar la zona con aguas tanto superficiales como subterráneas.
- La reglamentación del sector de localización, el cual se define esta zona suelo rural con uso del suelo agropecuario y ganadero.
- Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
- No se revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- 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

CALLE 49 No. 15 - 66 B. COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA



la empresa contratante, por lo tanto no somos responsables por la precisión de los mismos ni por los errores de tipo legal contenidos en ellos.

-. Se asume que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que puedan afectar a la propiedad, objeto del presente avalúo.

-. No es responsabilidad de la Corporación Lonja inmobiliaria de Barrancabermeja, cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en los documentos legales suministrados por el solicitante.

-. El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

-. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

## 8.2 LIMITACIONES DEL AVALÚO

Las siguientes especificaciones y condiciones límites se aplican al avalúo aquí presentado:

1. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del evaluador asignado para la visita.
2. De acuerdo con el conocimiento y las opiniones de los evaluadores, las explicaciones y conceptos obtenidas en este informe son demostrables.
3. El valor que se establece corresponde al valor comercial del inmueble, teniendo en cuenta todos los aspectos que en el presente informe se consignan.
4. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial de la Corporación Lonja Inmobiliaria de Barrancabermeja, por lo tanto no se acepta la responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él. Los evaluadores no pueden ser requerido para testimonios ni ser llamados a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.
5. La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.
6. La presente valuación se llevó acabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del evaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los evaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está evaluando.
7. Hacemos constar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avaluo.
8. En la elaboración del presente informe han participado los arquitectos Ibeth María Moreno Mendoza, Rolando Mejía Almendrales, en calidad de peritos evaluadores designados por la Corporación Lonja inmobiliaria para la elaboración del presente informe. Peritos con Registro Nacional de Evaluadores vigentes, quienes de acuerdo a las características del predio determinaron la correspondiente valoración.
9. Certificamos que la CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA, y los arquitectos evaluadores designados para el presente informe, no tenemos intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de mis servicios profesionales.

## 8.3. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

- El presente informe valuatorio es de carácter confidencial y su finalidad está definida en este documento, por lo tanto queda expresamente prohibida, cualquier otra utilización, la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 - 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA



mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones de la CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA sin su consentimiento por escrito.

## VIII. 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:

### 8.1 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

### 8.2 VALORES

#### 8.2.1 VALORACIÓN DEL TERRENO:

#### DATOS DE MERCADO REGISTRADOS SEGÚN DOCUMENTOS

#### PREDIOS CON UBICACIÓN SOBRE LA AUTOPISTA BARRANCABERMEJA – BUCARAMANGA

- Lote LA Y, propietario Municipio de Barrancabermeja, escritura de compraventa parcial (Javier Jiménez Pedrozo) escritura número 2.088 del 3 de Octubre del 2013, identificado con Matricula Inmobiliaria número 303 -28030, registrado en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Barrancabermeja (copia).  
Compraventa 22.917.23 M2 - valor total terreno y mejoras \$ 369.980 – valor M2: \$ 8.000
- San Isidro de Damasco, propietario Municipio de Barrancabermeja, escritura de compraventa parcial (Julio Armando Chapetón y Berta Patricia Castro) escritura número 3.550 del 30 de Diciembre del 2013, identificado con Matricula Inmobiliaria número 303 - 55907, registrado en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Barrancabermeja (copia).  
Compraventa 54.640.90 M2 - valor total terreno y mejoras \$ 630.043.828 – valor M2: \$ 8.000

#### PREDIO CON UBICACIÓN SOBRE LA VIA SAN VICENTE

Vía destapada Veredal

- Miraflores dos, propietario Cristian Julián Pacheco Valencia, Fainori Rocio García Díaz, escritura de compraventa número 0481 del 30 de Marzo de 2012, Notaria Segunda de

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA



Floridablanca, identificado con Matricula Inmobiliaria numero 303-81758 registrado en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Barrancabermeja (copia).

Compraventa 19.00 Has. – valor total terreno \$ 210.000.000- valor hectarea \$ 11.052.631

- Lote El Porvenir, propietario ECOPETROL S.A., escritura de compraventa número 1418 del 04 de abril de 2013, Notaria Segunda de Barrancabermeja, identificado con Matricula Inmobiliaria numero 303-82992 registrado en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Barrancabermeja (copia).

Compraventa 5.3088 Has. – valor total compra \$ 132.500.106

Como este predio tiene buena arborización se asume que el valor de la hectarea es de aproximadamente el 50% de la negociación, es decir el valor de la hectarea seria de \$12.5000.000

- Lote, propietario EVAN CURE ROMIZ Y OTROS, escritura de compraventa número 2774 del 16 de septiembtel de 20111, Notaria Segunda de Barrancabermeja, identificado con Matricula Inmobiliaria numero 303-42304 registrado en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Barrancabermeja (copia).

Compraventa 50 Has. – valor total compra \$ 400,000,000

Como este predio tiene arborización se asume que el valor de la hectarea de terreno seria de \$6,500,000, que actualizando el valor con el IPC seria aproximadamente \$7'000,000 sin arborizacion y pastos

DESCRIPCION	VR. Ha.	FACT. UBIC	FAC. VIA	VR. HOMEG
Lote el Porvenir	12.250.000,00	1,25	1,25	7.840.000,00
Lote la Y - Venta parcial	80.000.000,00	4,40	2,40	7.575.757,58
Predio San Isidro - Venta parcial	80.000.000,00	4,40	2,40	7.575.757,58
Parate Bueno	7.000.000,00	1,00	1,00	7.000.000,00
Miraflores 2 - Venta Marzo 2012	11.711.367,00	1,30	1,20	7.507.286,54
VALOR HOMOGENIZADO				7.499.760,34
Desviacion estandar				307.055,05
Coeficiente de variacion				4,09%

Aproximacion a centenas de miles.

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 4.09%, 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 consulta 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 consultar 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.

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA

Para el presente análisis se define realizar la consulta a expertos evaluadores sobre los valores de los lotes en el sector desde la virgen, siguiendo la vía que va a San Vicente y al corregimiento del Centro.

ORIGEN DE LA MUESTRA	VALOR MUESTRA/M2
Henry Amariz	7.500.000
Andres casanova	7.800.000
Mauricio Alfonso Vera Gallardo	7.400.000
Ines Maria Pautt Blanco	7.400.000
Promedio aritmetico	7.525.000
Desviacion estandar	189.297
Coficiente de variacion	2,52%
Mediana	7.450.000
Moda	7.400.000

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 2.52%, 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 \$ 7.500.000 la hectárea teniendo en cuenta su distancia a la autopista Barrancabermeja Bucaramanga y las condiciones del predio.

Realizando la conversión, a valores en metros cuadrados, se define para la fracción de terreno un valor de: SETECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (\$750)

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




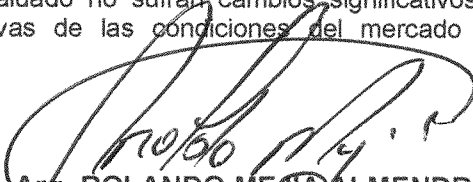


**X. AVALÚO COMERCIAL**

Fraccion de terreno que hace parte del predio denominado LOTE No. 2 SANTA CATALINA Municipio de Barrancabermeja Departamento de Santander				
TERRENO				
DESCRIPCION	UND	CANT	VR. UNITARIO	VALOR TOTAL
Franja de terreno	M2	17.751,87	750	13.313.903
VALOR TOTAL				13.313.903
SON: TRECE MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL NOVECIENTO TRES 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 MARIA MORENO MENDOZA  
Director Ejecutivo  
Avaluador Asignado  
R.N.A. 0660137

  
Arq. ROLANDO MEDA ALMENDRALES  
Avaluador Asignado  
R.N.A. 1637

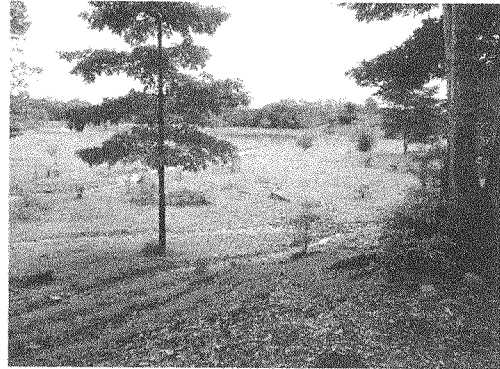
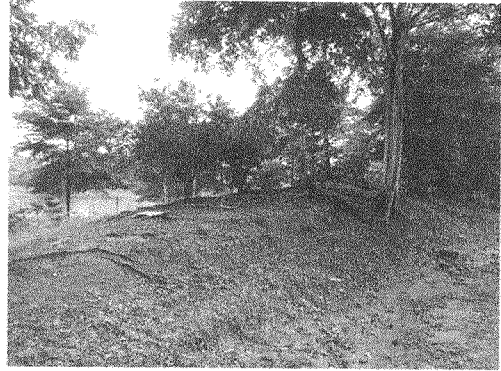
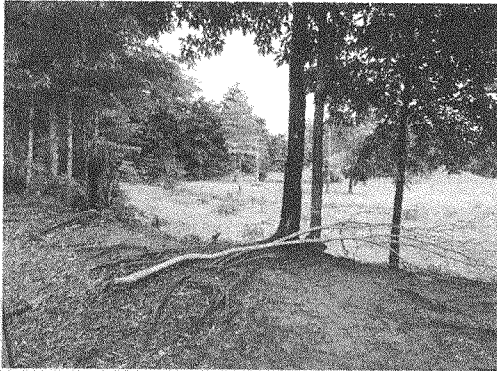
**ANEXO 1 REGISTRO FOTOGRAFICO GUY- 0 – R - 041**



CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA





CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

[corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com](mailto:corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com)  
BARRANCABERMEJA