

OFICIO OAJ 0856--17

Barrancabermeja, 19 ABR 2017

Señor
ABELARDO DOMINGUEZ MARITNEZ
Predio "Villa Nueva"
Vereda Legia y Opocinto
Municipio Barrancabermeja

REFERENCIA: NOTIFICACIÓN POR AVISO

Cordial Saludo,

Dando cumplimiento a lo estipulado por el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, me permito notificarle el contenido de la Resolución No. 50044-17 De fecha 10 MAY 2017, "Por la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación de una zona de terreno ubicada en el municipio de Barrancabermeja", de su propiedad.

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 sólo 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.

Se advierte que la notificación de la Resolución No. 50044-17 de fecha 10 MAY 2017 se considerará surtida al finalizar el día siguiente de la fecha de entrega de este aviso en el lugar de destino.

Anexo Resolución 50044-17 de fecha 10 MAY 2017 en original, avalúo, ficha y plano catastral en 27 folios.

Atento a cualquier inquietud



LUZ ELVIRA QUINTERO PEREZ
JEFE OFICINA ASESORA JURÍDICA
MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA
Dec de delegación N° 127 de 2012.

RESOLUCIÓN N° 0044- / 171

“Por la cual se ordena iniciar los trámites judiciales de expropiación 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, 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: “...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 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 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 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 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



ALCALDIA MUNICIPAL
BARRANCABERMEJA

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 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 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 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 TRONCAL 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 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 ara 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 municipio de Barrancabermeja, a través de su Alcalde Municipal, 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 ABELARDO DOMINGUEZ MARTINEZ - identificado con cedula de ciudadanía 91.200.040 de Bucaramanga, determinado de la siguiente manera:

- Una (1) zona de terreno que hace parte del predio en mayor extensión denominado "VILLA NUEVA", ubicado en la vereda LEGIA Y OPONCITO de la jurisdicción del Municipio de Barrancabermeja (Santander), identificado con la cédula catastral No. 00-02-0004-0164-000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 303-27119 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Barrancabermeja, conforme a la ficha predial GVV-0-R-042 de fecha 28 de septiembre de 2016, elaborado por la ingeniera Civil contratada 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 de QUINCE MIL OCHO COMA DIEZ METROS CUADRADOS (15.008,10 m2) siendo su abscisado inicial y final respectivamente los siguientes: (K8+969,73) – (K9+462,15) y sus linderos específicos son: **Por el Norte:** En longitud de (29,39 m) con MERCEDES CATALINA PEÑAS AMARIS (1-2). **Por el oriente:** En longitud de (502,27 m) con ABELARDO DOMINGUEZ MARTINEZ (2-7). **Por el sur:** En longitud de (18,46 m) con CANDIDA ROSA RODRIGUEZ DE PARADA (7-8). **Por el Occidente:** En longitud de (500,00 m) con VIA – SAN VICENTE (8-1).
- Revisada la tradición del inmueble se deduce que ABELARDO DOMINGUEZ MARTINEZ adquiere el derecho real de dominio y plena posesión del inmueble por compraventa que hiciera al señor GUSTAVO RODRIGUEZ MARTINEZ, en uso de la Escritura Pública No. 2864 del 06 de octubre de 1997, otorgada por la Notaria Primera de Barrancabermeja.

Que para ello, expide la Resolución de Oferta de Compra No. 025 del 11 de Noviembre de 2016 "por la cual se ajusta y modifica la Resolución No. 043 del 23 de julio del 2015, por la que se formula oferta formal de compra en relación a un inmueble y se determina su adquisición, para la CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO VIAL DENOMINADO CONEXIÓN VIAL PUENTE GUILLERMO GAVIRIA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA según el procedimiento señalado en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997 o demás normas o procedimientos que le sean aplicables", notificada personalmente el 11 de noviembre de 2016, e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No 303 – 27119 en anotación 010 el día 23 de Enero de 2017, mediante oficio 0096 del 23 de Enero del 2017 de la Alcaldía De Barrancabermeja, radicación 2017-339

Que la oferta formal de compra quedó debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 303-27119 de la oficina de instrumentos públicos de Barrancabermeja el día 10 de Enero de 2017 en la anotación No. 010 del folio de matrícula inmobiliaria anteriormente citado.

Que el valor del precio indemnizatorio que presenta la entidad adquirente a través de la Resolución 025 del 11 de noviembre de 2016, por el área de terreno requerida es la suma de VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$24.768.139), conforme al avalúo

comercial de fecha 19 de Octubre de 2016, realizado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA**, que se discriminó de la siguiente manera:

FRANJA DE TERRENO.....	(\$ 11.256.075)
MEJORAS Y ESPECIES VEGETALES.....	(\$ 13.512.064)
VALOR TOTAL:	(\$ 24.768.139)

VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE.

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.

De acuerdo a lo establecido en el informe técnico de fecha 27 de Marzo de 2017 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 **CINCUENTA Y OCHO HECTAREAS CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO COMA NUEVE METROS CUADRADOS (58 HAS 4.991,9 M²)**, alinderado de la siguiente manera:

Partiendo desde el Punto 2 del plano de afectación predial que se protocoliza con esta escritura georreferenciado por las coordenadas N 1.264.300,34 E 1.037.501,58, al mojón 6 linda con propiedades que son de MERCEDES CATALINA PEÑAS AMARIS, en una longitud de 265.61 metros. Del mojón 6 A linda con propiedades que son o fueron de VIRIGILIO NIÑO, en una longitud 620.00 metros, trochas, montañas y cercas e alambre. Del mojón 6 A al 8 linda con propiedad que son o fueron de JOSE RESTREPO, en una longitud de 709.00 metros cercas de alambre.

POR EL ORIENTE A partir del mojón 8 sobre la margen izquierda de la quebrada La María siguiendo el lindero por dicha quebrada Aguas abajo hasta la estación 11, sobre la misma quebrada en una extensión de trescientos ocho metros (**308,00 m**) y linda con la propiedad de Roberto Ogliastri. Del mojón 11 se traza una línea hasta el mojón 16 dicha línea lleva un rumbo S 73° 55' W y comprende 5 trazos de la longitud de 1011,54 metros y colindancia con la propiedad Del punto 7 al 2 del plano de afectación predial, Lindando con la franja de retiro del corredor vial del proyecto la Gran Vía Yuma – Municipio de Barrancabermeja, colindando en una longitud aproximada de quinientos dos coma veintisiete metros (**502,27 m**), medidos desde el punto 2 georreferenciado por las coordenadas N 1.264.300,34 E 1.037.501,58 al punto 7 georreferenciado por las coordenadas N 1.263.828,43 E 1.037.655,56, pasando por los siguientes puntos: Punto 3 N 1.264.025,93 E 1.037.62169, Punto 4 N 1.263.985,99 E 1.037.638,12, Punto 5 N 1.263.949,58 E 1.037.648,63, y Punto 6 N 1.263.903,90 E 1.037.655,37.

Que al realizarse el estudio de títulos del predio objeto de adquisición por parte del proyecto la GRAN VIA YUMA, se observa en el folio de matrícula inmobiliaria No. 303-27119 de la oficina de instrumentos públicos de Barrancabermeja, la medida cautelar de:

- **PROTECCIÓN JURÍDICA DEL PREDIO**, según Resolución RG2379 del 28 de julio del 2015 de la Unidad De Restitución De Tierras De Barrancabermeja, inscrita en anotación No. 0074 del referido folio, el día 26 de agosto del 2015 radicación 2015 - 5809.

Que en vista de la existencia de la medida cautelar de “**PROTECCIÓN JURÍDICA DEL PREDIO**” y de acuerdo al tenor del párrafo segundo del art. 21 de la ley 1682 de 2013, que reza:

“Párrafo 2º. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011,



ALCALDIA MUNICIPAL
BARRANCABERMEJA

a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, si existe en curso proceso judicial de restitución, así como si existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto al efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenarlos voluntariamente.

En los casos en que sólo se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas procederá adelantar la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución este ponga el correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución.

La inclusión del predio en los proyectos viales aprobados por el Gobierno Nacional se entenderá en los términos del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad jurídica para la restitución que impondrá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas compensar a las víctimas con un predio de similares condiciones, en el orden y lineamientos establecidos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en estos casos, el pago de la compensación se realizará con cargo a los recursos que se consignen en el depósito judicial efectuado por la entidad propietaria con cargo al proyecto, en virtud del proceso de expropiación.

En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, se iniciará el proceso de expropiación, pero se esperarán los resultados del proceso de restitución para determinar a quién se consigna el valor del predio. En caso de que proceda la restitución, el valor consignado se transferirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que compense las víctimas cuyo bien es jurídicamente imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.

El saneamiento automático no desvirtuará las medidas de protección inscritas en el Registro Único de Tierras Despojadas con fines publicitarios a favor de los poseedores, sin embargo, la prueba se considerará constituida para los respectivos efectos en eventuales procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

Si el objeto de la expropiación fuere la adquisición parcial de un inmueble determinado, sujeto a los casos previstos en el presente párrafo, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de la parte restante que no sea objeto de adquisición, deberán mantenerse las medidas de protección inscritas. Además, teniendo en cuenta que no quedan afectos a los proyectos, procederá la restitución, siempre que se den los elementos y requisitos exigidos en la Ley 1448 de 2011.

Cumplido el procedimiento especial para la adquisición de predios vinculados a la restitución de tierras o con medidas de protección, procederá el saneamiento por motivos de utilidad pública.

No obstante lo anterior, la entrega anticipada de los predios la podrá solicitar la entidad responsable del proyecto de infraestructura ante el juez de conocimiento del proceso de expropiación. En cualquier caso, el juez de expropiación o el juez comisionado, durante la diligencia de entrega, deberá informar que se ha hecho la consignación del valor del predio a órdenes del juzgado de restitución.

(...)

Que acorde a lo anterior, es esencial iniciar el proceso de expropiación judicial.



ALCALDIA MUNICIPAL
BARRANCABERMEJA

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 con el propietario ABELARDO DOMINGUEZ MARTINEZ, debido a la existencia de una medida cautelar de PROTECCIÓN JURÍDICA DEL PREDIO, según Resolución RG2379 del 28 de julio del 2015 de la Unidad De Restitución De Tierras De Barrancabermeja, es procedente disponer la iniciación del trámite judicial de expropiación del inmueble citado anteriormente.

Lo anterior de acuerdo a lo reglamentado por la ley

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Ordenar por motivos de utilidad pública e interés social, la iniciación del trámite Judicial de expropiación una zona de terreno que hace parte del predio en mayor extensión denominado **"VILLA NUEVA"**, ubicado en la vereda **LEGIA Y OPONCITO** de la jurisdicción del Municipio de Barrancabermeja (Santander), identificado con la cédula catastral No. **00-02-0004-0164-000** y folio de matrícula inmobiliaria No. **303-27119** de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Barrancabermeja, conforme a la ficha predial **GVY-0-R-042** de fecha 28 de septiembre de 2016, elaborado por la ingeniera Civil contratada 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 de **QUINCE MIL OCHO COMA DIEZ METROS CUADRADOS** (15.008,10 m²) siendo su abscisado inicial y final respectivamente los siguientes: **(K8+969,73) – (K9+462,15)** y sus linderos específicos son: **Por el Norte:** En longitud de **(29,39 m)** con **MERCEDES CATALINA PEÑAS AMARIS (1-2)**. **Por el oriente:** En longitud de **(502,27 m)** con **ABELARDO DOMINGUEZ MARTINEZ (2-7)**. **Por el sur:** En longitud de **(18,46 m)** con **CANDIDA ROSA RODRIGUEZ DE PARADA (7-8)**. **Por el Occidente:** En longitud de **(500,00 m)** con **VIA – SAN VICENTE (8-1)**, y cuyo titular del derecho real de dominio es el Señor **ABELARDO DOMINGUEZ MARTINEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. **91.200.040** de Bogotá D.C.

ARTICULO SEGUNDO: 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 TERCERO: 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 a:

- En calidad de titular del derecho real de dominio al señor **ABELARDO DOMINGUEZ MARTINEZ** identificada con cédula de ciudadanía No. **91.200.040** de Bucaramanga.
- Al Director de la Unidad De Restitución De Tierras Sede Barrancabermeja, despacho donde cursa actualmente la medida cautelar de **"PROTECCIÓN JURÍDICA DEL PREDIO"**.

ARTÍCULO CUARTO: RECURSOS- Contra la presente Resolución procede por vía gubernativa, el Recurso de Reposición en el efecto devolutivo, previsto en el artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el artículo 31 de la Ley 1682 de 2013 y el artículo 22 de la Ley 9ª de 1989 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.

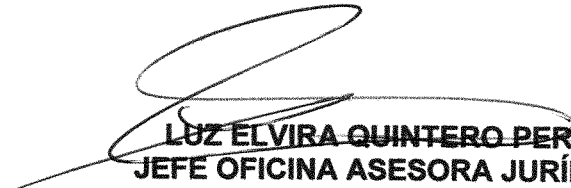
ARTÍCULO QUINTO: La presente resolución será de aplicación inmediata y quedará en firme una vez sea notificado, de conformidad con lo señalado en el Artículo 31 de la Ley 1682 de 2013, modificada parcialmente por la Ley 1742 de 2014.

ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su notificación.

ARTÍCULO SEPTIMO. VIGENCIAS- La presente resolución genera efectos a partir de su expedición.

Dado en Barrancabermeja a los 10 MAY 2017

NOTIFÍQUESE COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



LUZ ELVIRA QUINTERO PEREZ
JEFE OFICINA ASESORA JURÍDICA
MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA
Dec de delegación N° 127 de 2012.



Revisó: **VLADIMIR SOTO EGEA**
Asesor Despacho Alcalde

ANEXO 1

CONSTRUCCIONES, MEJORAS Y CULTIVOS AFECTADOS

PROPIETARIO

ABELARDO DOMINGUEZ MARTINEZ

PREDIO No. 42

GVY-0-R-042

[illegible]



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

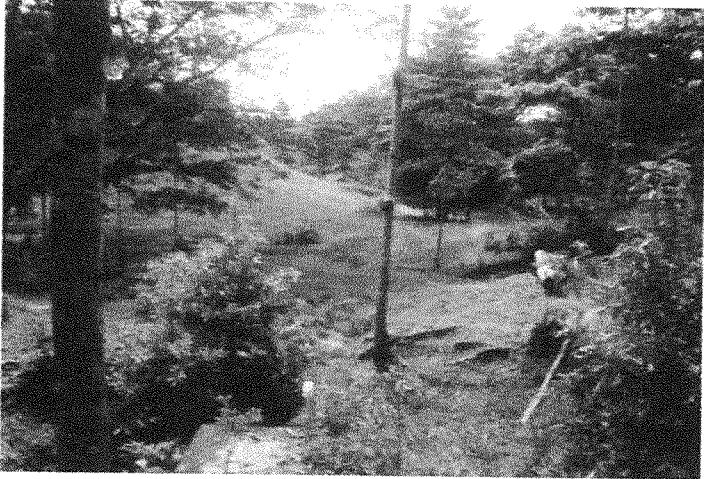
GVY-0-R-042

REFERENCIA: REGISTRO FOTOGRAFICO FECHA: SEPTIEMBRE 28 DE 2016



LINDERO Y CERCA ELECTRIFICADA

FOTO N° 01.



TERRENO Y ARBOLES AFECTADOS

FOTO N° 02.



PASTOS Y ARBOLES AFECTADOS

FOTO N° 03.



LINDERO VIA SAN VICENTE

FOTO N° 04.



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 – 042

INMUEBLE AVALUADO: FRACCION DE TERRENO QUE HACE PARTE DEL
PREDIO DENOMINADO VILLA NUEVA
MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER

PROPIETARIO: ABELARDO DOMINGUEZ MARTINEZ

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

FECHA DE INFORME: OCTUBRE 19 DE 2016
Por act ficha, vig folio,
anexidades

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

corpolonja.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 08 de 2014.

1.4. FECHA DEL INFORME

Por actualización ficha, vigencia folio, anexidades
Octubre 19 de 2016.

1.5 TIPO DE INMUEBLE

Fraccion de terreno que hace parte de un predio en mayor extension denominado VILLA NUEVA 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 13 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. 303-27119 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja. Impreso el 28 de septiembre de 2016. Escritura Pública Número. 2864 del 06 de octubre 1997 de la Notaria Primera de Barrancabermeja (copia). Ficha predial del proyecto y Plano de localización GVV-0-R -042. Información suministrada por ECOPETROL S.A. a través de Yuliana Bonett. Ing. Civil de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, con fecha 28 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: ABELARDO DOMINGUEZ MARTINEZ de acuerdo a la información consignada en el Folio de Matricula Inmobiliario número. 303-27119 de la oficina de instrumentos público de Barrancabermeja impreso el 28 de septiembre de 2016

2.2. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública Número 2864 del 06 de octubre de 1997 de la Notaria Primera de Barrancabermeja (copia). Folio de Matricula Inmobiliario número 303-27119 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
VILLA NUEVA	303 - 27119	00-02-0004-0164-000

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 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**

Sector homogéneo delimitado a grandes rasgos

Por el Norte: Con Vía Barrancabermeja – Bucaramanga;

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA
Cels. 31 43426412 – 301 431 4257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



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 riverieñas por donde pasa esta importante arteria, especialmente con poblaciones cercanas como Yondo, Puerto Wilches, Cantagallo y San Pablo.

3.7. SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR

Infraestructura vial en regular estado. Buena cobertura del servicio de energía eléctrica,

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA

Cels. 3143426412 – 3014314257

corporlonja.inmobiliariabca@gmail.com

BARRANCABERMEJA



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 protector.

Ver anexo

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO (FRACCION EN ESTUDIO)

5.1. CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	AREA	
	AREA EN HECTAREAS (Ha).	METROS CUADRADOS (M2).
AREA A INTERVENIR	1.500810	15.008.10
AREA TOTAL		15.008.10

FUENTE: Información tomada del estudio predial fase III, del sector cero Intersección la Virgen, ficha número GUY- 0-R-042, 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 28 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 60 Has (según Certificado de tradición matricula inmobiliaria 303-27119 de 28 de septiembre 2016)

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

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



5.2 LINDEROS DEL AREA

Norte: En extensión de 29.39 metro con Mercedes Catalina Peñas Amaris ;
Sur: En extensión de 18.46 metros con Cándida Rosa Rodríguez;
Oriente: En extensión de 502.27 metros con Abelardo Domínguez Martínez ;
Occidente: En extensión de 500.00 metros con vía san Vicente.

FUENTE: Información tomada del estudio predial fase III, del sector cero ficha GY- 0- R- 042

5.3. FORMA GEOMÉTRICA

Fracción de terreno de forma irregular.

5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

El predio en mayor extensión se caracteriza por presentar básicamente una topografía ondulada.

5.5. FRENTE(S) SOBRE VIA(S)

Frente sobre vía Barrancabermeja Vía a san Vicente de Chucuri en 500.00 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).

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.

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 POTREROS

El predio en mayor extensión presenta areas en pastos mejorados

6.3. ARBORIZACIÓN

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

6.4. VÍAS INTERNAS

No presenta.

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

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



VII CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

AREAS CONSTRUIDAS

DESCRIPCION	UND	AREA
Cerca	ML	88.82

7.1. CERCA: Con cuatro hiladas de alambre liso y poste de 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.

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 area 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 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 Corporacion 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.

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

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



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

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:

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

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



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:

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 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 sería 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

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

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



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 la 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.

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
Coeficiente de variacion	2,52%
Mediana	7.450.000

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.

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

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



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 manejarán serán en metros cuadrados por solicitud del contratante y la información suministrada.

9.2.2. VALORACIÓN DE ARBOLES - PASTOS

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
Guayacan	2	291.500	583.000
Pepa e burro	5	58.300	291.500
Cedro	2	116.600	233.200
Moncoro	182	35.000	6.370.000
Limon mandarino	4	84.000	336.000
Limon	4	200.000	800.000
Orejo	4	93.300	373.200
Totumo	1	58.300	58.300
Ceiba	1	58.300	58.300
Guacharaco	4	58.300	233.200
TOTAL			9.336.700

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

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



X. AVALÚO COMERCIAL

Fraccion de terreno que hace parte del predio denominado VILLA NUEVA Municipio de Barrancabermeja Departamento de Santander				
TERRENO				
DESCRIPCION	UND	CANT	VR. UNITARIO	VALOR TOTAL
Franja de terreno	M2	15.008,10	750	11.256.075
Subtotal terreno				11.256.075
MEJORAS				
Cerca	ML	88,82	12.615	1.120.464
Arboles diferentes especies				9.336.700
Pastos mejorados	M2	8.985	340,00	3.054.900
Subtotal arboles				13.512.064
VALOR TOTAL				24.768.139
SON: VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE 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.

Beth Maria Moreno Mendoza
Arq. IBETH MARIA MORENO MENDOZA
Director Ejecutivo
Avaluador Asignado
R.N.A. 0660137

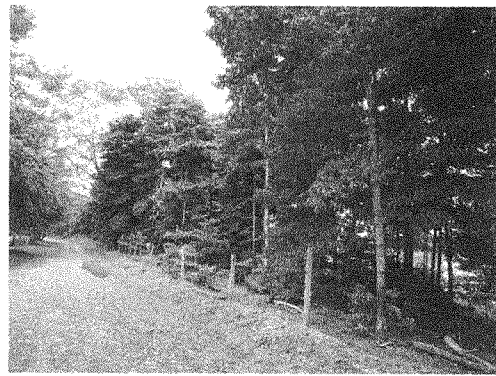
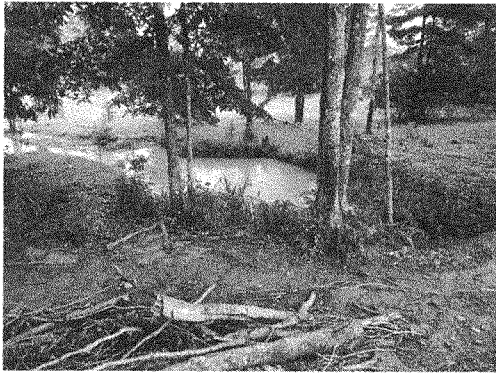
Rolando Mejia Almendrales
Arq. ROLANDO MEJIA ALMENDRALES
Avaluador Asignado
R.N.A. 1637

ANEXO 1 REGISTRO FOTOGRAFICO GUY- 0 – R - 042



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
BARRANCABERMEJA