

OFICIO OAJ 0839--17

Barrancabermeja, 19 ABR 2017

Señor:
PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS
Lote "La Esmeralda"
Vereda Peroles Altos
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. E0048-17 de fecha 10 MAY 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 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 a la notificada que contra la citada resolución solo procede el recurso de reposición, ante el suscrito funcionario que la expide, el cual se deberá interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según sea el caso, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 en concordancia con el artículo 69 de la ley 388 de 1997.

Se advierte que la notificación de la Resolución No. E0048-17 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 E0048-17 de fecha 10 MAY 2017 en original, avalúo, ficha y plano catastral en 25 folios.

Atento a cualquier inquietud



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



Revisó: Wladimir Soto Egea
Asesor Despacho Alcalde

RESOLUCIÓN N° 0048 - / 17

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

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

CONSIDERANDO

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

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

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

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

Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, 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”.(...).



ALCALDÍA MUNICIPAL
BARRANCABERMEJA

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



ALCALDÍA MUNICIPAL
BARRANCABERMEJA

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

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



ALCALDIA MUNICIPAL
BARRANCABERMEJA

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 (...)**”



ALCALDÍA MUNICIPAL
BARRANCABERMEJA

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 PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS - identificado con cédula de ciudadanía 2.186.995 de El Socorro (Santander), determinado de la siguiente manera:

- Dos (2) zonas de terreno que hace parte del predio en mayor extensión denominado LOTE LA ESMERALDA, ubicado en la vereda PEROLES ALTOS de la jurisdicción del municipio de Barrancabermeja (Santander), identificado con la cédula catastral No 00-01-0011-0077-000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 303-40250 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, conforme a la ficha predial GUY-0-R-058 de fecha 17 de noviembre de 2016 de, 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 **DIEZ MIL QUINIENTOS DIECINUEVE COMA SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (10.519,62m²)**, Discriminados de la siguiente manera: **LOTE UNO:** con un área de terreno requerida de **CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE COMA TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (4.139,37 m²)** siendo su abscisado inicial y final respectivamente los siguientes: **(K11+223,30) – (K11+431,9)** y sus linderos específicos son: **Por el Norte:** En Longitud de **(226,93 m)** con PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS (44-29). **Por el Oriente:** En Longitud de **(24,81 m)** con PROGRESAN S.A (10-11). **Por el Sur:** En Longitud de **(222,49 m)** con VIA SAN VICENTE-BARRANCABERMEJA (30-43). **Por el Occidente:** En Longitud de **(33,83m)** con VICTOR MANUEL SUAREZ VILLAREAL (43-44). **LOTE DOS:** con un área de terreno requerida de **SEIS MIL TRECIENTOS OCHENTA COMA VEINTE CINCO METROS CUADRADOS (6.380,25 m²)** siendo su abscisado inicial y final respectivamente los siguientes: **(K11+221,60) – (K11+439,1)** y sus linderos específicos son: **Por el Norte:** En Longitud de **(219,69 m)** con VIA SAN VICENTE-BARRANCABERMEJA (18-7). **Por el Oriente:** En Longitud de **(27,58 m)** con PROGRESAN S.A (7-8). **Por el Sur:** En Longitud de **(195,48m)** con PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS (8-17). **Por el Occidente:** En Longitud de **(14,48m)** con INDICON LTDA Y OTROS (17-18) y cuyo titular del derecho real de dominio según lo establecido en el estudio de títulos es el señor PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS.

Que para ello, expide la Resolución de Oferta de Compra No. 011 del 19 de enero de 2017, inscrita en la anotación No.2 del folio de matrícula inmobiliaria No 303 – 40250, Radicación: 2017-1015 de fecha 16 de febrero de 2017, mediante oficio 0255 del 15 de febrero del 2017 de la Alcaldía de Barrancabermeja.

Que teniendo en cuenta que se desconoce cualquier tipo de información sobre el señor PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS, la resolución No. 011 del 19 de enero de 2017 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 del propietario.

Que el valor del precio indemnizatorio que presenta la entidad adquirente a través de la Resolución No. 011 del 19 de enero de 2017, por el área de terreno requerida es la suma de **DIEZ MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.519.620)**, conforme al avalúo comercial de fecha 30 de



ALCALDIA MUNICIPAL
BARRANCABERMEJA

noviembre de 2016, realizado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA**, que se discriminó de la siguiente manera:

FRANJA DE TERRENO.....(\$ 10.519.620)
VALOR TOTAL: (\$10.519.620)

DIEZ MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS 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.

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 ya que se desconoce la ubicación o procedencia de **PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS**, 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, el jefe de la Oficina Asesora Jurídica de la Alcaldía Municipal de Barrancabermeja,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Dos (2) zonas de terreno que hace parte del predio en mayor extensión denominado **LOTE LA ESMERALDA**, ubicado en la vereda **PEROLES ALTOS** de la jurisdicción del municipio de Barrancabermeja (Santander), identificado con la cédula catastral **No 00-01-0011-0077-000** y folio de matrícula inmobiliaria **No. 303-40250** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, conforme a la ficha predial **GVY-0-R-058** de fecha 17 de noviembre de 2016 de, 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 **DIEZ MIL QUINIENTOS DIECINUEVE COMA SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (10.519,62m2)**, Discriminados de la siguiente manera: **LOTE UNO:** con un área de terreno requerida de **CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE COMA TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (4.139,37 m2)** siendo su abscisado inicial y final respectivamente los siguientes: **(K11+223,30) – (K11+431,9)** y sus linderos específicos son: **Por el Norte:** En Longitud de **(226,93 m)** con **PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS (44-29)**. **Por el Oriente:** En Longitud de **(24,81 m)** con **PROGRESAN S.A (10-11)**. **Por el Sur:** En Longitud de **(222,49 m)** con **VIA SAN VICENTE-BARRANCABERMEJA (30-43)**. **Por el Occidente:** En Longitud de **(33,83m)** con **VICTOR MANUEL SUAREZ VILLAREAL (43-44)**. **LOTE DOS:** con un área de terreno requerida de **SEIS MIL TRECIENTOS OCHENTA COMA VEINTE CINCO METROS CUADRADOS (6.380,25 m2)** siendo su abscisado inicial y final respectivamente los siguientes: **(K11+221,60) – (K11+439,1)** y sus linderos específicos son: **Por el Norte:** En Longitud de **(219,69 m)** con **VIA SAN VICENTE-BARRANCABERMEJA (18-7)**. **Por el Oriente:** En Longitud de **(27,58 m)** con **PROGRESAN S.A (7-8)**. **Por el Sur:** En Longitud de **(195,48m)** con **PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS (8-17)**. **Por el Occidente:** En Longitud de **(14,48m)** con **INDICON LTDA Y OTROS (17-18)** y cuyo titular del derecho real de dominio según lo establecido en el estudio de títulos es el señor **PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS** identificado con cédula de ciudadanía **2.186.995** de El Socorro (Santander).

ARTICULO SEGUNDO: SALDO RESTANTE PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN: De acuerdo a lo establecido en el informe técnico de fecha 04 de abril de 2017 elaborado por



ALCALDIA MUNICIPAL
BARRANCABERMEJA

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 **SEIS HECTAREAS CON TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA COMA TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (6 HAS 3.480,38 M²)**, dividida en dos lotes alinderados de la siguiente manera:

LOTE REMANENTE N°1: El lote N°1 queda con un área remanente de **TRES HECTAREAS NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO COMA TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (3 HAS 9.754,38M²)**, alinderado de la siguiente manera: **POR EL NORTE:** Colindando con predios de propiedad de Progresan S.A, predio identificado con cédula catastral 00-01-0011-0005-000. **POR EL SUR:** Desde el punto 44 georreferenciado por las coordenadas N 1.262.528,066 E 1.038.666,197 hasta encontrar al punto 29 georreferenciado por las siguientes coordenadas N 1.262.414,569 E 1.038.856,215 del plano de afectación predial, lindando en una longitud aproximada de 226.93 metros colindando con la franja de retiro del corredor vial del proyecto la Gran Vía Yuma- Municipio de Barrancabermeja. **POR EL ORIENTE:** Colindando con predios de propiedad de Progresan S.A, predio identificado con cédula catastral 00-01-0011-0005-000. **POR EL OCCIDENTE:** Colindando con predios de propiedad de Víctor Manuel Suarez, predio 00-01-0011-0003-000.

LOTE N° 2: El lote N°2 queda con un área remanente de **DOS HECTAREAS TRES MIL SETECIENTOS VEINTISEIS METROS CUADRADOS (2 HAS 3.726 M²)**, alinderado de la siguiente manera: **POR EL NORTE:** Del punto 8 georreferenciado por las siguientes coordenadas N 1.262.373, 548 E 1.038.811,858 hasta el punto 17 georreferenciado por las siguientes coordenadas N 1.262.470,214 E 1.038.648,350 del plano de afectación predial, lindando en una longitud aproximada de 195.48 metros colindando con la franja de retiro del corredor vial del proyecto la Gran Vía Yuma- Municipio de Barrancabermeja. **POR EL SUR:** Colindando con predios de propiedad de Progresan S.A, predio identificado con cédula catastral 00-01-0011-0005-000. **POR EL ORIENTE:** Colindando con predios de propiedad de Progresan S.A, predio identificado con cédula catastral 00-01-0011-0005-000. **POR EL OCCIDENTE:** Colindando con predios de propiedad que son o fueron propiedad de Indicon Ltda y otros, predio identificado con cédula catastral 00-02-0004-0010.

ARTÍCULO TERCERO: TRADICIÓN: PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS adquiere el derecho real de dominio y plena posesión del inmueble por compraventa que hiciere al señor ROBERTO OGLIASTRI PRADILLA mediante Escritura Publica No. 2453 del 06 de noviembre de 1991 de la Notaria Primera De Barrancabermeja.

ARTÍCULO CUARTO: VALOR INDEMNIZATORIO. El valor indemnizatorio que formuló la entidad adquirente es la suma de **DIEZ MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.519.620)**, conforme al avalúo comercial de fecha 30 de noviembre del 2016, realizado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA**, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en el Decreto 1420 de 1998.

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

ARTICULO 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 PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS el valor total del precio indemnizatorio, es decir la suma de **DIEZ MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.519.620)**, para lo cual deberá allegar a las instalaciones de la Alcaldía Municipal de Barrancabermeja - Oficina Jurídica, los siguientes documentos: Certificación Bancaria expedida por la entidad financiera donde 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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 dos (02) del folio de matrícula inmobiliaria 303 - 40250, inscrita el día 16 de febrero de 2017 radicación 2017-1015, en la cual mediante oficio No. 0255 del 15 de febrero de 2017 de la Alcaldía de Barrancabermeja se inscribió la Resolución de Oferta de Compra No. 011 del 19 de enero del 2017 que formuló oferta formal de compra y determinó la adquisición del inmueble.

ARTICULO OCTAVO: ORDEN DE INSCRIPCIÓN Y ASIGNACIÓN DE FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 numeral 4 de la Ley 388 de 1997, se solicita al señor registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo, y de igual forma se sirva asignar dos folios de matrícula inmobiliaria a las zonas de terreno que mediante esta actuación administrativa se transfiere el derecho real de dominio a favor del MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, que se denominaran LOTE UNO GVV-0-R-058 y LOTE DOS GVV-0-R-058.

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

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

- En calidad de titular del derecho real de dominio al señor PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS identificado con cédula de ciudadanía 2.186.995 de El Socorro (Santander).

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



ALCALDIA MUNICIPAL
BARRANCABERMEJA

1437 de 2011 en concordancia con el artículo 69 de la ley 388 de 1997 y artículo 31 de la ley 1682 de 2013.

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

Dado en Barrancabermeja a los _____

10 MAY 2017

NOTIFÍQUESE COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



LUZ ELVIRA QUINTERO PÉREZ





Jefe Oficina Asesora Jurídica.

Alcaldía de Barrancabermeja

Dec de delegación N° 127 de 2012.



Revisó: VLADIMIR SOTO EGEA
Asesor Despacho Alcalde

<div></div>		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 58					
SECTOR		SECTOR 0: LA VIRGEN - RANCHO CAMACHO		Ficha Predial		GVY-0-R-058					
ESTUDIO		ESTUDIO PREDIAL - FICHA PREDIAL		TIPO PREDIO		Rural					
IDENTIFICACION DEL PREDIO		DIRECCIÓN		VEREDA O BARRIO		MUNICIPIO		DEPARTAMENTO			
		LOTE "LA ESMERALDA"		PEROLES ALTOS		Barrancabermeja		Santander			
PROPIETARIOS ACTUALES		PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS						NIT		2.186.995	
								TELEFONO			
LINDERO AREA AFECTADA		NORTE (m)		ORIENTE (m)		SUR (m)		OCCIDENTE (m)			
VER ANEXO 1				VER ANEXO 1		VER ANEXO 1		VER ANEXO 1			
USO EDIFICACIÓN		ASPECTO JURIDICO DEL PREDIO A ADQUIRIR		NOTARIA		1					
ESTADO		TIPO DE TENENCIA		PROPIETARIO		FECHA		06/11/1991			
USO TERRENO		Bosque Productor Protector		MATRICULA INMOB.		303-40250		CIUDAD		BARRANCABERMEJA	
TIPO NEGOCIACIÓN		NO. ESCRITURA		2453		NO. CATASTRAL		00-01-0011-0077-000			
CULTIVOS		CANT.		UND							
ESPECIES MADERABLES											
TOPOGRAFIA		AREA TITULOS (m2)		74.000,00		LEVANTO		YULIANA BONETT JAIMES			
VIAS ACCESO		AREA CATASTRAL (m2)		74.000,00		OBSERVACIONES					
REDES SERV.		AREA REQUERIDA (m2)		10.519,62		VER ANEXO 1					
		AREA CONST. (m2)		0,00							
		AREA CONST.REQ (m2)		0,00							
		ABSC. INICIAL		VER ANEXO							
		ABSC. FINAL		VER ANEXO							
						FECHA ACTUALIZACION:		17/11/2016			

ANEXO 1

CABIDA , ABSCISAS Y LINDEROS DE LOTES AFECTADOS

PREDIO No.	GVY-0-R-058
------------	-------------

PROPIETARIO:	PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS
--------------	---------------------------

Area Total Requerida (m2):	10.519,62
----------------------------	-----------

LOTE No. 1 (MARGEN IZQUIERDA)

ABSCISA INICIAL	K11+223.30	ABSCISA FINAL	K11+431,9
-----------------	------------	---------------	-----------

LINDEROS	Longitud (m)	Colindante
Norte:	226,93	(44-29) PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS
Oriente:	24,81	(10-11) PROGRESAN S.A.
Sur:	222,49	(30-43) VIA SAN VICENTE-BARRANCABERMEJA
Occidente:	33,83	(43-44) VICTOR MANUEL SUAREZ VILLAREAL

Area requerida (m2):	4.139,37
----------------------	----------

LOTE No. 2 (MARGEN DERECHA)

ABSCISA INICIAL	K11+221.60	ABSCISA FINAL	K11+439.1
-----------------	------------	---------------	-----------

LINDEROS	Longitud (m)	Colindante
Norte:	219,69	(18-7) VIA SANVICENTE-BARRANCABERMEJA
Oriente:	27,58	(7-8) PROGRESAN S.A.
Sur:	195,48	(8-17) PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS
Occidente:	14,48	(17-18) INDICON LTDA. Y OTROS

Area requerida (m2):	6.380,25
----------------------	----------

REFERENCIA:	REGISTRO FOTOGRAFICO	FECHA: 17/11/2016
--------------------	-----------------------------	--------------------------



FOTO N° 01. VISTA GENERAL FRENTE A LA ESCUELA NUEVA LA MARIA



FOTO N° 02. VISTA GENERAL A AMBOS MARGENES DE LA VIA



FOTO N° 03. VISTA GENERAL MARGEN IZQUIERDA DE LA VIA



FOTO N° 04. VISTA GENERAL MARGEN DERECHA DE LA VIA



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:

GVY – 0- R – 058

INMUEBLE AVALUADO:

FRACCION DE TERRENO QUE HACE PARTE DEL
PREDIO DENOMINADO LOTE LA ESMERALDA
MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER

PROPIETARIO:

PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS

SOLICITADO POR:

CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA
Secretaria Técnica Proyecto Yuma.
Barrancabermeja

FECHA DE INFORME:
Por actualización ficha,
vigencia folio.

NOVIEMBRE 30 DE 2016

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

Diciembre 27 de 2014.

1.4. FECHA DEL INFORME

Por actualización de ficha, vigencia de folio.
Noviembre 30 de 2016.

1.5 TIPO DE INMUEBLE

Fracción de terreno que hace parte de un predio en mayor extensión denominado LOTE LA ESMERALDA ubicado en el área rural del Municipio de Barrancabermeja.

1.6. VEREDA

Peroles altos

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 16.5 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

corpolygonia.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA

**1.11. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO**

Folio de Matricula Inmobiliario Numero. 303-40250 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja. Impreso el 26 de octubre de 2016. Escritura pública Número 2453 del 06 de Noviembre de 1991 de la Notaria Primera de Barrancabermeja (copia). Ficha predial del proyecto y Plano de localización GUY-0-R -058, Información suministrada por ECOPETROL S.A. a través de Yuliana Bonett. Ing. Civil de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, con fecha 17 de noviembre 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: PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS de acuerdo a la información consignada en el Folio de Matricula Inmobiliario número. 303-40250 de la oficina de instrumentos público de Barrancabermeja impreso el 26 de octubre de 2016

2.2. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN

Escritura pública Número 2453 del 06 de Noviembre de 1991 de la Notaria Primera de Barrancabermeja (copia). Folio de Matricula Inmobiliario Numero 303-40250 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, impreso el 26 de octubre de 2016,

2.3. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
LOTE LA ESMERALDA	303 - 40250	00-01-0011-0077-000

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;

Por el Sur: Con la troncal del magdalena medio;

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

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



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 Chucurí; Oriente con San Vicente de Chucurí 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 riverañas 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. Transporte privado.

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA
Cels. 31 43426412 – 3014314257

corporacionlonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



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 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: Sistema Silvopastoril.

Ver anexo: Oficio Uso del Suelo.

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO (FRACCION EN ESTUDIO)

5.1. CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	AREA	
	ÁREA EN HECTAREAS (Ha).	METROS CUADRADOS (M2).
AREA A INTERVENIR	1.051962	10.519.62
ÁREA TOTAL		10.519.62

FUENTE: Información tomada del estudio predial fase III, del sector cero Intersección la Virgen, ficha número GUY- 0-R-058, 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 17 de noviembre 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 7 Has 4.000 m2 (según Certificado de tradición matricula inmobiliaria 303-40250 de 26 de octubre 2016)

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

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



5.2 LINDEROS DEL AREA

LOTE 1 (MARGEN IZQUIERDA)

Norte: En extensión de 226.93 metro con Pedro Agustín Ballesteros ;
Sur: En extensión de 222.49 metros con vía San Vicente -Barrancabermeja ;
Oriente: En extensión de 24.81 metros con Progresan S.A ;
Occidente: En extensión de 33.83 metros con. Víctor Manuel Suarez Villareal.

LOTE 2 (MARGEN DERECHA)

Norte: En extensión de 219.69 metro con vía San Vicente - Barrancabermeja ;
Sur: En extensión de 195.48 metros con Pedro Agustín Ballesteros ;
Oriente: En extensión de 27.58 metros con Progresan S.A;
Occidente: En extensión de 14.48 metros con Indicon LTDA y otros.

FUENTE: Información tomada del estudio predial fase III, del sector cero ficha GUY-0 - R - 058

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. La fracción de terreno en estudio se localiza en el alta del predio.

5.5. FRENTE(S) SOBRE VIA(S)

Frente sobre vía Barrancabermeja Vía a san Vicente de Chucuri en 442.18 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.

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.

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

corpolygonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



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 alto.

6.5. VÍAS INTERNAS

No presenta.

VII CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

AREAS CONSTRUIDAS

No presenta.

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,
- Vías de acceso y comunicación al sector de ubicación de las mejoras objetos del presente estudio.
- Ubicación y de las mejoras, con respecto al Municipio.
- La condición particular bajo la cual se realiza el presente avalúo, ya que se trata de establecer el valor comercial de unas mejoras.
- La facilidad de acceso al predio, como efecto de sus vías de acceso en regular 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.
- 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.

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

corpalonja.inmobiliariabco@gmail.com
BARRANCABERMEJA



- 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:

- Las características técnicas se tomaron de la observación personal del evaluador asignado para la visita.
- De acuerdo con el conocimiento y las opiniones de los evaluadores, las explicaciones y conceptos obtenidas en este informe son demostrables.
- El valor que se establece corresponde al valor comercial de las mejoras, teniendo en cuenta todos los aspectos que en el presente informe se consignan.
- 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.
- La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.
- 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.
- Hacemos constar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo.
- 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 Avaluadores vigentes, quienes de acuerdo a las características del predio determinaron la correspondiente valoración.
- 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,

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

corpolygonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el siguiente método:

9.1 METODO DE COMPARACION DE MERCADO.

Método que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas, transacciones o valoraciones recientes, de bienes semejantes comparables al del objeto del avalúo.

Tal información debe ser clasificada, analizada e interpretada para llegar a la estimación del valor comercial. Como herramientas estadísticas se utilizan medidas de tendencia central como la media, la mediana o la moda y se calculan indicadores de dispersión como la desviación estándar y el coeficiente de variación

9.2 VALORES

9.2.1 VALORACIÓN DEL TERRENO:

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

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 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

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

corpolygonja.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

Lote Uno. Propietaria YENNY JOHANNA CALDERON ESTEVEZ, escritura de compraventa numero 1575 del 22 de mayo de 2012, Notaria Segunda de Barrancabermeja, identificado con Matricula Inmobiliaria numero 303-80997 registrado en la Oficina de Registro e Instrumentos publicos de Barrancabermeja (copia). Compraventa 1 Has. Valor total compra \$ 10.000.000.

DESCRIPCION	VR. Ha.	FAC. UBIC	FAC AREA	FAC. VIA	VR. HOMEG
Lote el Porvenir	12.250.000	1,10	1,00	1,10	10.123.967
Lote la Y - Venta parcial	80.000.000	3,90	1,00	2,20	9.324.009
Jenny Johana Calderon	10.245.000	0,90	1,20	0,90	10.540.123
Parate Bueno	7.000.000	0,85	1,00	0,90	9.150.327
Miraflores 2 - Venta Marzo 2012	11.711.367	0,90	1,00	1,20	10.843.858
VALOR HOMOGENIZADO					9.996.457
Desviacion estandar					741.290
Coeficiente de variacion					7,42%

Aproximacion a centenas de miles.

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 47.42%, 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	10.500.000
Andres casanova	10.000.000
Mauricio Alfonso Vera Gallardo	10.200.000
Ines Maria Pautt Blanco	9.500.000
Promedio aritmetico	10.050.000
Desviacion estandar	420.317
Coeficiente de variacion	4,18%
Mediana	10.100.000

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

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 4.18%, 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 \$ 10.000.000 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: UN MIL PESOS M/CTE (\$1000)

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


X. AVALÚO COMERCIAL

Fracción de terreno que hace parte del predio denominado LOTE LA ESMERALDA
Municipio de Barrancabermeja Departamento de Santander

TERRENO				
DESCRIPCION	UND	CANT	VR. UNITARIO	VALOR TOTAL
Franja de terreno	M2	10.519,62	1.000,00	10.519.620
VALOR TOTAL				10.519.620

SON: DIEZ MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.

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 MEJÍA ALMENDRALES
Avaluador Asignado
R.N.A. 1637

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

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



ANEXO 1 REGISTRO FOTOGRAFICO GVV-0 - R - 058



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

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA