



RADICADO No.: EE-20211111-0180-000017471

Barrancabermeja, 11 noviembre 2021.

Señor (a)
JORGE ELIECER CASTELLANOS ZOLA, ANA MARIA MEDINA HIGUERA
CALLE 51 N° 1-46
Barrancabermeja

Asunto: Notificación por aviso de la Resolución No. 071 del 07 de octubre de 2021 de Secretaría de Infraestructura.

NOTIFICACIÓN POR AVISO

Ante la imposibilidad de efectuar la Notificación por aviso, la cual, fue devuelta por "*Devolución – Desocupado.*", En aplicación al párrafo segundo del artículo 69 de la ley 1437 de 2011, que dispone: "Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.", se procede a realizar notificación por aviso de la Resolución No. 071 del 07 de octubre de 2021, "Por la cual se ordena la expropiación por vía administrativa de un bien inmueble y las construcciones incluidas en el, para la **EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURA ESTRATÉGICA PARA EL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA.**," expedida por de la Secretaría de Infraestructura, contra la resolución en mención procede recurso de reposición.

Teniendo en cuenta lo anterior, se adjunta copia íntegra del acto administrativo en mención y se hace saber que contra el mismo procede recurso de reposición.

Se fija el día doce (12) de noviembre de 2021, por el término de cinco (05) días, advirtiendo que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Cordialmente,



**OSCAR CONTRERAS LAZARO
SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA**

Elaboró: Evelyn Collazos

Abogada externa



Revisy Rosalia Solorzano Angulo

Asesora de despacho, Gerente Distrito Malecón

	Nombre del funcionario	Documento Firmado Digitalmente
Proyectó y elaboró	Oscar Contreras Lazaro	oscar.contreras [11/noviembre/2021 05:15:29 p. m.]
Aprobó	Oscar Contreras Lazaro	oscar.contreras [11/noviembre/2021 05:19:02 p. m.]

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.



RESOLUCIÓN N° 071-21-14

“Por la cual se ordena la expropiación por vía administrativa de un bien inmueble y las construcciones incluidas en él, para la **EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURA ESTRATÉGICA PARA EL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA.**”

EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA,

En uso de sus facultades otorgadas mediante Decreto Distrital No. 237 del 19 de julio de 2021, y

CONSIDERANDO

1. Que el artículo 2º de la C.P. señala que,

“Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.”

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.”

2. 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...”

3. Que según lo establecido por el artículo 315 No. 1º de la Constitución Política, corresponde al Alcalde Municipal

“1. Cumplir y hacer Cumplir la Constitución, la Ley, los Decretos del Gobierno, las Ordenanzas y los Acuerdos del Concejo”.

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



5. Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 modificatorio del artículo 10 de la Ley 9ª 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: literales a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), y m) del artículo 58 de la citada Ley.

6. 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."

7. 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 de 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), f), g), h), i), j), k), l), y m) del artículo 58 de la citada Ley".(...).

8. 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.

9. 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."



10. 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(...).”

11. Que el Honorable Concejo Distrital de Barrancabermeja, con base en las funciones constitucionales y legales que le asisten profirió el Acuerdo No. 021 del 03 de Junio de 2021, sancionado el 18 del mismo mes y año por parte del Alcalde Distrital de Barrancabermeja, donde autorizó en su artículo primero,

“Declarar las condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social, y autoriza al señor Alcalde Distrital de Barrancabermeja, para que en un término máximo de un (1) año adquiera, vía expropiación administrativa, los bienes inmuebles indispensables para la ejecución de infraestructura estratégica para el distrito de barrancabermeja, los cuales se identifican e individualizan a continuación”.

1. ADQUISICIÓN DE PREDIOS Y ESTUDIOS PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DEL MALECÓN: MERCADO GASTRONÓMICO, CENTRO BIT Y OBRAS ADICIONALES EN EL CORREDOR BARRANCABERMEJA.
2. ADQUISICIÓN DE PREDIOS Y ACCIONES COMPLEMENTARIAS DE GESTIÓN, APOYO Y SEGUIMIENTO PARA LA INFRAESTRUCTURA ESTRATÉGICA DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA.
3. CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS DEL MALECÓN: MERCADO GASTRONÓMICO, CENTRO BIT, OBRAS ADICIONALES EN EL CORREDOR Y ACCIONES COMPLEMENTARIAS DE GESTIÓN, APOYO Y SEGUIMIENTO.
4. CONSTRUCCIÓN DE LA PROTECCIÓN DE LA MARGEN DERECHA DEL RIO MAGDALENA EN EL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA.

12. Que a su vez el Honorable Concejo Municipal de Barrancabermeja, en el párrafo primero del Acuerdo No. 021 del 03 de junio de 2021, sancionado el 18 de junio de 2021 por el Alcalde Distrital de Barrancabermeja, establece que la facultad conferida al Alcalde Distrital de Barrancabermeja, incluye,

“el agotamiento del procedimiento, la realización de las gestiones y la utilización de las herramientas a las que se refieren los artículos 61, y 63 a 70 de la ley 388 de 1997.”

13. Que el Honorable Concejo Municipal de Barrancabermeja en el párrafo segundo del Acuerdo No. 021 del 03 de Junio de 2021, sancionado el 18 de junio de 2021 por el Alcalde Distrital de Barrancabermeja, determina que,

“las acciones podrán incluir algún predio que, por diferentes situaciones relacionadas principalmente con las dinámicas del mercado inmobiliario- desenglobe, englobe, etc., haya quedado por fuera del anterior listado y que sea parte de la delimitación identificada para el proyecto, esto con el fin de garantizar la adquisición de los predios necesarios según el predio delimitado, en donde se desarrollaran los estudios y diseños proyectados.”



14. Que el Honorable Concejo Distrital de Barrancabermeja en el parágrafo tercero del Acuerdo No. 021 del 03 de Junio de 2021, sancionado el 18 de junio de 2021 por el Alcalde Distrital de Barrancabermeja, estipula que,

“las acciones complementarias a este acuerdo, incluirán las gestiones sociales y administrativas necesarias, incluida la proyección de un Plan de Reasentamiento aplicable a las comunidades que se ubican en la zona de influencia de los proyectos aquí descritos, que contendrá entre otros componentes, las compensaciones que permitirán mitigar cualquier impacto social que se pueda generar.”

15. Que posteriormente se expidió el Decreto 237 del 19 de julio de 2021, el Alcalde Distrital de Barrancabermeja en uso de sus facultades Constitucionales, legales y reglamentarias delegó en el Secretario de Infraestructura, las funciones otorgadas en los artículo primero del Acuerdo No 021 del 03 de Junio de 2021, sancionado el 18 de junio de 2021 por el Alcalde Distrital de Barrancabermeja.

16. Que el Alcalde expidió el Decreto 0261 del 30 de julio de 2021 *“por medio del cual, se identifican los parámetros legales, reglamentarios y jurisprudenciales para el reconocimiento económico de la indemnizaciones dentro del proceso de adquisición de inmuebles autorizado en el Acuerdo No 021 del 03 de Junio de 2021”*.

17. Que conforme a lo anterior y con ocasión a la **“EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURA ESTRATÉGICA PARA EL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA”**, específicamente para el proyecto cuyo objeto es la **“ADQUISICIÓN DE PREDIOS Y ESTUDIOS PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DEL MALECÓN: MERCADO GASTRONÓMICO, CENTRO BIT Y OBRAS ADICIONALES EN EL CORREDOR BARRANCABERMEJA”**, el cual cuenta con la plena viabilidad técnica y con la apropiación de recursos, se requiere adquirir el lote y la construcción en él incluida, ubicado en la Calle 51 # 1-46 de la nomenclatura urbana de Barrancabermeja, identificado con cedula catastral 680810101000000040005000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria 303-1270 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, con un área total de terreno a adquirir de ochenta y tres metros cuadrados (83 M2), y sus linderos específicos consignados en FMI 303-1270, son: UNA CASA DE HABITACION Y EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL ESTA CONSTRUIDA, CON TODAS SUS INSTALACIONES, DEPENDENCIAS Y DEMAS ANEXIDADES SITUADA EN EL SECTOR COMERCIAL DEL PERIMETRO URBANO DE LA CIUDAD DE BARRANCABERMEJA, QUE TIENE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIARIA DE 83 MTS Y LINDA: NORTE, CON LA CALLE 9., ANTES, HOY CALLE 51; SUR: CON CARLOS REGER Y CARLOS J. QUIJANO; ORIENTE Y OCCIDENTE, CON JUAN ULLOA.

18. Que para dar cumplimiento al inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 67 en concordancia con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, se llevó a cabo avalúo comercial del bien inmueble descrito en el considerando anterior, el cual se adjunta a esta decisión, que corresponde al avalúo comercial No. 081-21 de fecha 21 de junio de 2021, realizado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER.

19. Que el Distrito de Barrancabermeja al tenor de lo regulado por el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, a través de la Secretaría de Infraestructura, expidió Resolución de Oferta de Compra N° 0019-21 de 6 de agosto de 2021, por la cual, se determinó la adquisición del inmueble referido en el presente acto, dirigida **JORGE ELIECER**



CASTELLANOS ZOLA identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 13.875.285, y **ANA MARIA MEDINA HIGUERA** identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 28.012.279.

20. La Resolución de Oferta de Compra No. 0019-21 de 6 de agosto de 2021, fue notificada personalmente el día 9 de agosto de 2021, conforme a certificación de CONFIRMACION DE ENTREGA por CERTIPOSTAL conforme a la Guía No. 917995500985, el cual se adjunta.

21. La Resolución de Oferta de Compra No. 0019-21 de 6 de agosto de 2021, fue inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, al Folio de Matricula inmobiliaria 303-1270, anotación No. 8 del 1 de septiembre de 2021 bajo la Radicación No. 2021-6492.

22. Que de conformidad con el previsto en el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, el termino previsto para la enajenación voluntaria culminó el día cinco (5) de octubre de 2021, sin que a la fecha se haya llegado a un acuerdo formal contenido en un contrato de promesa de compraventa o contrato de compraventa, por lo que es procedente disponer la expropiación por vía administrativa del inmueble citado anteriormente.

Con base en las anteriores consideraciones, el **SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA,**

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Expropiar por Vía Administrativa el lote y la construcción en él incluida, ubicado en la Calle 51 # 1-46 de la nomenclatura urbana de Barrancabermeja, identificado con cedula catastral 680810101000000040005000000000 y Folio de Matricula Inmobiliaria 303-1270 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, con un área total de terreno a adquirir de ochenta y tres metros cuadrados (83 M2), y sus linderos específicos consignados en FMI 303-1270, son: UNA CASA DE HABITACION Y EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL ESTA CONSTRUIDA, CON TODAS SUS INSTALACIONES, DEPENDENCIAS Y DEMAS ANEXIDADES SITUADA EN EL SECTOR COMERCIAL DEL PERIMETRO URBANO DE LA CIUDAD DE BARRANCABERMEJA, QUE TIENE UNA EXTENSIÓN SUPERFICARIA DE 83 MTS Y LINDA: NORTE, CON LA CALLE 9., ANTES, HOY CALLE 51; SUR: CON CARLOS REGER Y CARLOS J. QUIJANO; ORIENTE Y OCCIDENTE, CON JUAN ULLOA; cuyos titulares del derecho real son: **JORGE ELIECER CASTELLANOS ZOLA** identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 13.875.285, y **ANA MARIA MEDINA HIGUERA** identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 28.012.279.

ARTICULO SEGUNDO: VALOR DEL PRECIO INDEMNIZATORIO. Conforme a la Oferta de Compra No 0019-21 de 6 de agosto de 2021, el precio de la indemnización presentado por el **DISTRITO ESPECIAL, PORTUARIO, BIODIVERSO, INDUSTRIAL Y TURÍSTICO DE BARRANCABERMEJA,** corresponde al valor de **CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$138.368.200 M/CTE),** discriminado así:

VALOR DEL TERRENO	\$ 53.286.000
CONSTRUCCION Y VIVIENDA	\$ 84.711.900
MEJORA PATIO	\$ 370.300
VALOR TOTAL INMUEBLE	\$138.368.200



Lo anterior como resultado del avalúo comercial No. 081-21 de fecha 21 de junio de 2021, realizado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER, de acuerdo a los parámetros y criterios establecidos en el Decreto 1420 de 1.998 y la Resolución IGAC No. 620 de 2008.

ARTICULO TERCERO: FORMA DE PAGO. De conformidad con el numeral 2º del artículo 70 de la ley 388 de 1997, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la Resolución de Expropiación, quedará a disposición de **JORGE ELIECER CASTELLANOS ZOLA** identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 13.875.285, y **ANA MARIA MEDINA HIGUERA** identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 28.012.279, el valor total del precio indemnizatorio, es decir la suma de **CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$138.368.200 M/CTE)**, para lo cual, deberán allegar a las instalaciones de la Secretaría de Infraestructura de la Alcaldía Distrital de Barrancabermeja, los siguientes documentos:

1. Fotocopia de cédula de ciudadanía.
2. Fotocopia de RUT.
3. Cuenta de Cobro.
4. Certificación Bancaria.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente acto, **JORGE ELIECER CASTELLANOS ZOLA** identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 13.875.285, y **ANA MARIA MEDINA HIGUERA** identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 28.012.279, propietarios del predio en expropiación, no solicitan al Distrito de Barrancabermeja, se consignen los dineros a las cuentas que estos señalen, la Administración Distrital procederá a consignar la suma de dinero establecida como precio indemnizatorio en el Banco Agrario de Colombia, posterior a ello se hará entrega de la copia de la consignación al Tribunal Administrativo de 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 Rubro Presupuestal No. **2.3-12.0101.04.01**, por concepto de adquisición de predios y acciones complementarias de gestión, apoyo y seguimiento para la infraestructura estratégica del Distrito de Barrancabermeja, fuente de financiación **RECURSOS PROPIOS – RECURSOS DEL BALANCE**, con cargo a Gastos de Inversión para la vigencia fiscal 2021, contemplado en la **DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL N° 21-05391 del 30 de septiembre de 2021**.

PARÁGRAFO TERCERO: En concordancia con lo establecido en el parágrafo 2º del artículo 67 de la Ley 388 de 1997, para fines tributarios, el precio indemnizatorio no estará exento de renta gravable ni ganancia ocasional, le serán aplicables los demás descuentos que establezcan las normas vigentes del caso.

ARTÍCULO CUARTO. DESTINACIÓN: El inmueble objeto de la presente expropiación ingresa al patrimonio del **DISTRITO ESPECIAL, PORTUARIO, BIODIVERSO, INDUSTRIAL Y TURÍSTICO DE BARRANCABERMEJA**, por tanto se afecta como bien de uso público por su destinación a **“EJECUCIÓN DE**



INFRAESTRUCTURA ESTRATÉGICA PARA EL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA”, ESPECIFICAMENTE PROYECTO CUYO OBJETO ES LA “ADQUISICIÓN DE PREDIOS Y ESTUDIOS PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DEL MALECÓN: MERCADO GASTRONÓMICO, CENTRO BIT Y OBRAS ADICIONALES EN EL CORREDOR BARRANCABERMEJA”, conforme a Acuerdo 021 de 2021: “POR MEDIO DEL CUAL SE DECLARA LA EXISTENCIA DE AGENCIA POR RAZONES DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL, Y SE AUTORIZA AL ALCALDE PARA LA ADQUISICIÓN VÍA EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA, DE LOS PREDIOS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURA ESTRATÉGICA DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA”.

ARTICULO QUINTO. ORDEN DE INSCRIPCIÓN EN 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 de expropiación en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 303-1270.

PARÁGRAFO PRIMERO: : Con el objeto de tener secuencia registral en los actos a inscribir a través de este instrumento, **EL DISTRITO ESPECIAL, PORTUARIO, BIODIVERSO, INDUSTRIAL Y TURÍSTICO DE BARRANCABERMEJA** solicitará al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, se sirva **CANCELAR** la medida cautelar donde se inscribe la Resolución No. 0019-21 de 6 de agosto de 2021, del **DISTRITO ESPECIAL, PORTUARIO, BIODIVERSO, INDUSTRIAL Y TURÍSTICO DE BARRANCABERMEJA – SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA**, Oferta de Compra de bien urbano, registrada en la anotación número 8 del Folio de Matrícula Inmobiliaria número 303-1270 el 1 de septiembre de 2021 bajo la Radicación 2021-6492.

ARTICULO SEXTO. ENTREGA: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 numeral 3 de la Ley 388 de 1997, efectuando el registro de la presente resolución, el **DISTRITO ESPECIAL, PORTUARIO, BIODIVERSO, INDUSTRIAL Y TURÍSTICO DE BARRANCABERMEJA**, exigirá la entrega del inmueble identificado en el artículo primero, para lo cual, en caso de renuencia del expropiado, se acudirá al auxilio de las autoridades policiales.

ARTICULO SEPTIMO: NOTIFICACION. Notifíquese la presente Resolución a **JORGE ELIECER CASTELLANOS ZOLA** identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 13.875.285, y **ANA MARIA MEDINA HIGUERA** identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 28.012.279, de conformidad con lo previsto en 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.

ARTICULO OCTAVO. RECURSOS: Contra la presente resolución solo procede el recurso de reposición ante el suscrito funcionario, el cual, se deberá interponer por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según sea el caso, de acuerdo con los estipulado en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 69 de la Ley 388 de 1997.



ARTICULO NOVENO: VIGENCIA: La presente resolución rige a partir de su notificación, y quedará ejecutoriada una vez se venza el término para hacer uso del recurso de reposición sin que se haya hecho uso del mismo, o una vez se notifique la decisión que resuelva el medio de impugnación interpuesto.

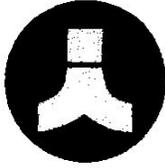
Dado en Barrancabermeja a los **07-10-21**

NOTIFIQUESE COMUNIQUESE Y CUMPLASE

ÓSCAR CONTRERAS LÁZARO
Secretario de Infraestructura

	NOMBRE FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó	Evelyn Collazos – Abogada Externa Secretaría Infraestructura		
Proyectó	Ana Katherine Vergara Otero – Ab. Externa Secretaría Infraestructura		
Revisó	Rosalía Solorzano Angulo – Asesora Despacho Alcalde		
Aprobó	Óscar Contreras Lázaro – Secretario de Infraestructura		

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad lo presentaremos para firma.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Bucaramanga, 21 de junio de 2020

Señores
PUERTA DE ORO EMPRESA DE DESARROLLO CARIBE
Barrancabermeja

Cordial saludo:

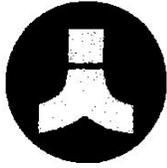
De acuerdo a su amable solicitud estamos presentando el Avalúo Corporativo Comercial No. 081-21, correspondiente al inmueble urbano identificado con Registro Topográfico – Ficha Descriptiva GPMGB – 02, ubicado en la Calle 51 No. 1-46, Sector Comercial, municipio de Barrancabermeja, departamento de Santander, república de Colombia.

Quedamos a su disposición para suministrarle la información adicional que estime conveniente.

Cordialmente,



JULIO CÉSAR ARDILA
Director Ejecutivo



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

DATOS GENERALES DEL AVALÚO CORPORATIVO No. 081-21

CLASE DE AVALÚO	CORPORATIVO COMERCIAL
SOLICITANTE	PUERTA DE ORO EMPRESA DE DESARROLLO CARIBE
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CALLE 51 No. 1-46 SECTOR COMERCIAL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA DEPARTAMENTO DE SANTANDER REPÚBLICA DE COLOMBIA
CLASE DE INMUEBLE	LOTE Y CONSTRUCCIÓN
USO DEL AVALÚO	DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL
PROPIETARIOS	JORGE ELIECER CASTELLANOS ZOLA ANA MARIA MEDINA HIGUERA
AVALUADOR DESIGNADO	JHONNATHAN RODRÍGUEZ VELASCO
FECHA DE INSPECCIÓN	31 DE MAYO DE 2021



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo con la Orden de Servicio No. Y-001-979, el presente informe se refiere al Avalúo Corporativo Comercial de un inmueble urbano, ubicado en la Calle 51 No. 1-46, Sector Comercial del municipio de Barrancabermeja, departamento de Santander, república de Colombia.

1.2. OBJETO

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del bien inmueble con propósitos de compra por parte del solicitante.

1.3. DEFINICIÓN

AVALÚO CORPORATIVO: Es aquel que elabora la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, como Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación del Comité Técnico de Revisión y siguiendo los procedimientos establecidos en el reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes inmuebles, muebles e intangibles.

AVALÚO COMERCIAL: Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

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.
- De acuerdo con el conocimiento y la opinión del evaluador las explicaciones y conceptos obtenidas en este informe son demostrables.
- El presente informe es propiedad intelectual de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y, por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en el, sin la aprobación escrita de la Lonja.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

- Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, los evaluadores que en el intervinieron, y para el (los) usuario(s) a quien (es) se dirige y que la Lonja de Propiedad Raíz de Santander ni los evaluadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
- El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
- El evaluador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan 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.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

El inmueble objeto del presente estudio corresponde a un lote de terreno urbano medianero, con una construcción sobre él levantada de dos (2) plantas, de tipo habitacional. La construcción del predio presenta un regular estado de conservación, dado el notorio deterioro de sus acabados y la falta de mantenimiento reciente corroborada en la inspección realizada por el evaluador. El predio cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios instalados. El sector presenta desarrollo urbano de carácter residencial con viviendas unifamiliares y multifamiliares.

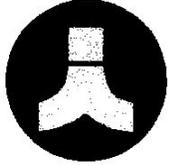
3.1. NOMENCLATURA

El predio cuenta con las siguientes direcciones:

Según Folio de Matricula Inmobiliaria No. 303-1270:	Calle 51 No. 1-46
Según Recibo de Impuesto Predial:	Calle 51 No. 1-46
En sitio:	Calle 51 No. 1-48

Todas las anteriores de la Manzana 4, de la nomenclatura urbana del municipio de Barrancabermeja, departamento de Santander, república de Colombia.

3.2. PROPIETARIOS



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

De acuerdo con el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 303-1270, expedido el 29 de mayo de 2021 en su anotación # 001, con Escritura Pública No. 313 del 01 de abril de 1977, otorgada por la Notaria Primera del Circulo de Barrancabermeja, los propietarios del inmueble por Compraventa, son: JORGE ELIECER CASTELLANOS ZOLA y ANA MARIA MEDINA HIGUERA.

3.3. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACIÓN ACTUAL

El inmueble objeto de avalúo corresponde a un lote de terreno urbano medianero, con una construcción de dos plantas sobre él levantada de tipo unifamiliar, actualmente desocupado, y su destinación de acuerdo a la tipología de construcción es para uso residencial.

4. EL SECTOR

4.1. GENERALIDADES

El Sector Comercial comenzó su desarrollo en la década de los años treinta. Su loteo promedio es irregular en la forma y fondo con áreas entre 100,00 a 400,00 metros cuadrados aproximadamente.

Es un sector de actividad comercial y residencial, eje del desarrollo porteño desde los inicios como pueblo ribereño. En un principio estuvo conformado por edificaciones de comercio artesanal de la época con casas y edificaciones comerciales de una y dos plantas, algunas antiguas que ya han sufrido desarrollos y de las cuales se han originado edificaciones de uso comercial; muy cerca se encuentra el Banco Agrario, Banco Caja Social BCSC, Banco Davivienda, Bancolombia, Inspección de Tránsito y Transporte, Hotel San Carlos, Hotel Cacique, Hotel Pipaton, Puerto Fluvial de Barrancabermeja, la Plaza de Mercado Central y toda clase de comercio formal e informal típico del sector. Su tendencia de valorización es buena.

4.2. VECINDARIO

Los barrios residenciales y/o puntos de referencia que comparten vecindario en el sector son: **Norte:** Con el complejo industrial de Barrancabermeja ECOPETROL; **Sur:** Con el barrio Cardales; **Oriente:** Con el Barrio Colombia; **Occidente:** Con el río Magdalena.

4.3. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE



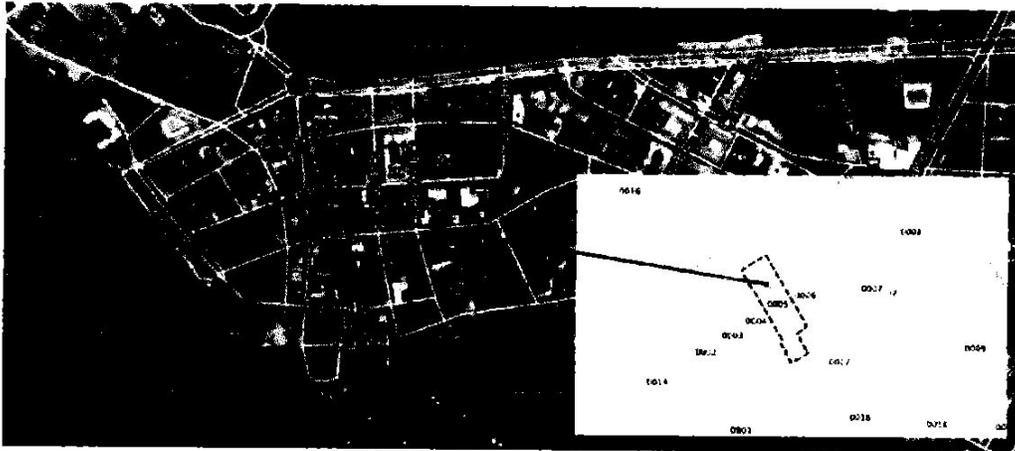
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO · MIEMBRO DE FEDELONJAS

Su principal vía de acceso es la Calle 52 o Avenida del Ferrocarril, de buenas especificaciones técnicas de calzada, andenes y alumbrado público. Como es el sector comercial de la ciudad, afluyen todas las rutas del transporte público.

4.4. CARACTERÍSTICAS GEOESPACIALES DEL PREDIO

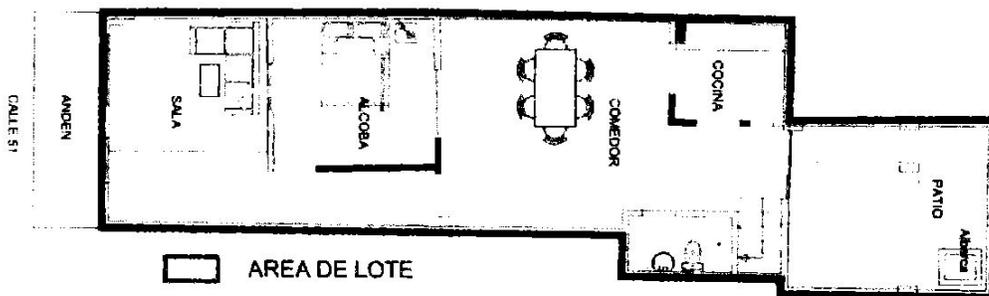
Ubicación geográfica del predio y su entorno:



Fuente: Google Earth y plano catastral

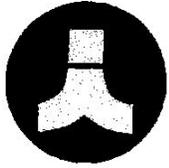
5. EL INMUEBLE

5.1. EL LOTE



Fuente: Registro topográfico - ficha descriptiva GPMGB - 02

Lote de terreno medianero ubicado en el costado sur de la calle 51 entre las carreras 1 y 1A del Sector Comercial; cuenta aproximadamente con cinco metros de frente por



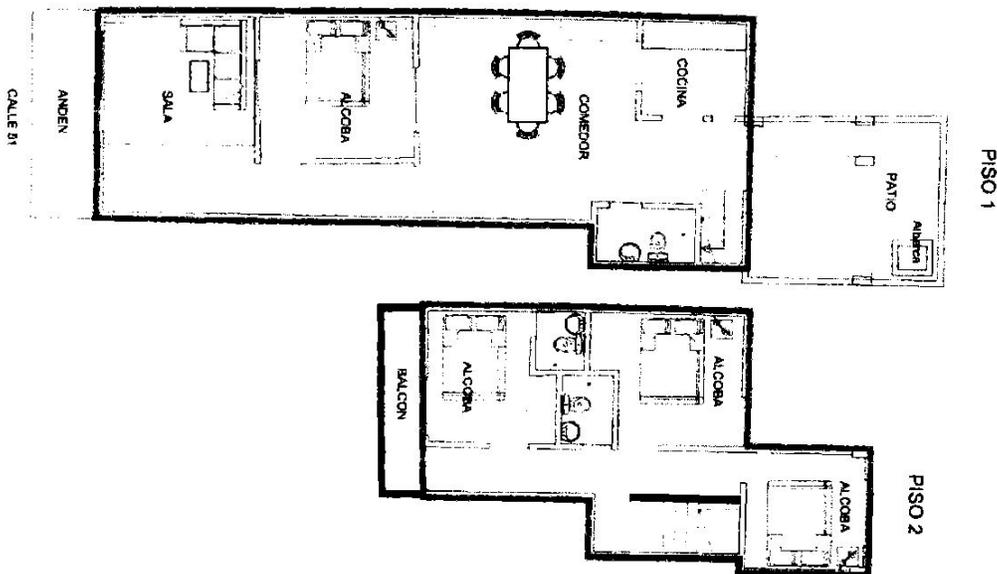
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

aproximadamente diecinueve metros de fondo (según medidas tomadas sobre plano catastral).

El lote presenta forma irregular y su topografía es plana. Se encuentra legalmente identificado en planos y en terreno, no presenta problemas aparentes urbanísticos, de linderos ni de suelos. Por el tipo de construcción que soporta y lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, el uso normativo del mismo está definido como comercio y servicios.

5.2. LA CONSTRUCCIÓN



Fuente: Registro topográfico – ficha descriptiva GPMGB - 02

La construcción fue levantada en dos plantas con estructura en ferro concreto, placa de cimentación y muros en mampostería revocada – estucada y pintada, presenta cubierta en teja de asbesto y cemento con cubierta interna en listones de madera.

La construcción se encuentra en regular estado de conservación, sin mantenimiento reciente de sus acabados.

5.2.1. ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

Cimientos: Placa de cimentación. **Estructura:** Ferro concreto. **Entrepisos:** Placa aligerada. **Cubierta:** teja de asbesto y cemento. **Cielo Raso:** Listones de madera. **Mampostería:** Mampostería revocada, estucada y pintada. **Baños:** Muros y pisos

7



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

enchapados en cerámica, aparatos sanitarios en porcelana sanitaria sin divisiones. **Cocina:** Tradicional, muros parcialmente enchapados en cerámica, sin mesón ni lavaplatos, no presenta muebles ni gasodomésticos empotrados. **Pisos:** Mixtos, cerámica y baldosín de cemento en mayor área, cemento rústico en patio. **Fachada:** Muro revocado y enchapado en cerámica. **Carpintería:** Puertas ventanas y rejas en general metálicas, pintadas.

5.3. DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE

El inmueble objeto de estudio se desarrolla en dos plantas:

La primera planta consta de sala comedor, pasillo, hall, una alcoba, cocina, baño, patio y escaleras de acceso a segunda planta. La segunda planta consta de pasillo, baño, tres alcobas una de ellas con baño, y balcón.

5.4. ESTADO DE CONSERVACIÓN, DE DEPRECIACIÓN Y DE EDAD

Vida útil:	100 años.
Edad del inmueble:	44 años, contados a partir de la compraventa registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 303-1270 suministrado.
Estado De Conservación	Regular.
Depreciación física o por edad:	Sí aplica.

6. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

6.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector no muestra riesgo visible por inestabilidad geológica o deslizamiento de tierras. No obstante, de acuerdo con el Plano No. 2 "Amenazas Naturales" anexo al Plan de Ordenamiento Territorial de Barrancabermeja, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en Zona de amenaza media por inundación debida al río Magdalena, condición que obliga a los desarrollos constructivos del sector tomar medidas con respecto a las cotas máximas de inundación; adicional a ello, la administración del municipio certifica que dicho sector se encuentra en el marco de intervención del Proyecto "Construcción de la Protección de la margen derecha del río Magdalena en el municipio de Barrancabermeja, Santander", cuyas obras están destinadas a solucionar los temas de socavación e inundación estudiados durante la ejecución de la consultoría (Ver anexo – Certificado Amenaza Riesgo Proyecto "Construcción de la Protección de la margen derecha del río Magdalena en el municipio de Barrancabermeja, Santander"). Dicho proyecto se ubica en la Comuna 1



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Sector Muelle, localización: Carrera 1 – Del Puerto Yuma al Hotel Pipatón (Ver anexo – Certificado localización Proyecto “Construcción de la Protección de la margen derecha del río Magdalena en el municipio de Barrancabermeja, Santander”). Teniendo en cuenta lo anterior, dicha condición de ubicación en área potencialmente inundable es mitigable con respecto a las obras constructivas que se deben realizar con pleno conocimiento por parte del proyecto Puerta de Oro u otro potencial desarrollador de los predios cercanos al muelle, así mismo, la administración pública del municipio certifica la localización de las áreas a intervenir para garantizar el desarrollo del sector; por lo tanto, no se aplican deméritos por parte del equipo valuador por dicha condición de ubicación a los valores obtenidos en los estudios de mercado del terreno, de áreas privadas y/o costos de reposición de construcciones adoptados para la valoración del predio objeto de avalúo, los cuales están basados y sustentados en el uso normativo y tratamiento urbanístico del sector de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial de Barrancabermeja vigente.

6.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No se observa problemática ambiental aparente que afecte de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto del avalúo o al sector en el cual se encuentra ubicado.

6.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES

El predio no presenta servidumbres, cesiones y afectaciones, registradas en el certificado de libertad como tampoco se logra evidenciar en la visita técnica.

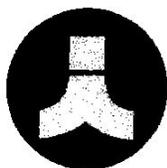
6.4. SEGURIDAD

En general se considera que el sector por ubicación, cuenta con condiciones apropiadas y favorables para uso comercial, no obstante, se evidencia deterioro social en la zona de influencia del predio objeto de avalúo que podría incurrir en problemas de seguridad y el uso residencial.

6.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECÓMICAS

En la visita de inspección no se observa acción de grupos al margen de la ley o problemática socioeconómica que afecte la comercialización y el valor del bien objeto de avalúo.

6.6. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Entre las condiciones inusuales o extraordinarias que pueden presentarse para no estimar el valor del inmueble objeto del presente avalúo, estarían marcadas por la suspensión de la elaboración del informe valuatorio por parte del solicitante o que se presentara un evento natural que impidiera la elaboración y emisión del mismo.

7. ASPECTO ECONÓMICO

7.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL PREDIO

Al momento de la visita de inspección, el predio está desocupado, de acuerdo a la tipología de construcción su destinación es para uso residencial.

7.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

La actividad económica de la zona se basa en comercio local y sectorial, renta de vivienda, restaurantes y otras actividades formales e informales.

7.3. INFRAESTRUCTURA

El sector cuenta con amoblamiento urbano básico de andenes y sardineles, ubicados en la franja peatonal, adicional cuenta con los siguientes elementos según su destinación:

Información:	Nomenclatura y señalización.
Organización:	Transformadores eléctricos, tapas de alcantarillas, no se evidencian cajas de teléfonos.
Ambientación:	Alumbrado público.
Servicios Varios:	Tiendas y supermercados.
Seguridad:	No se identifican hidrantes en el sector.

El sector cuenta con una infraestructura vial pavimentada, cobertura completa de servicios públicos y transporte público.

8. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

De acuerdo con la Orden de Servicio No. Y-001-979, el presente informe tiene como alcance la estimación del valor comercial físico del bien inmueble (lote y construcción) con propósitos comerciales por parte del solicitante.

9. IDENTIDAD PREDIAL

Matrícula Inmobiliaria:	No. 303-1270
Código Catastral:	68-081-01-01-0004-0005-000
Avalúo Catastral a 2021:	\$ 44.085.000,00



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

10. LINDEROS

Los linderos se encuentran consignados en la Escritura pública No. 313 del 01 de abril de 1977 de la Notaria Primera del Círculo de Barrancabermeja:

NORTE, CON LA CALLE 9., ANTES, HOY CALLE 51; SUR, CON PROPIEDAD DE CARLOS REGER Y CARLOS J. QUIJANO; ORIENTE Y OCCIDENTE, CON PROPIEDADES DE JUAN ULLOA FORERO.

11. ÁREAS

Según la diferente documentación suministrada el cuadro de áreas para el predio es el siguiente:

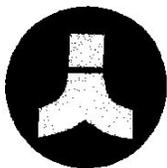
Dirección	Área Lote (m ²)	Área Construida (m ²)	Fuente
Calle 51 # 1-46	83,00	Sin Información	Escritura Pública
Calle 51 # 1-46	83,00	Sin Información	Folio de Matricula Inmobiliaria
Calle 51 # 1-46	88,00	147,00	Recibo de Impuesto Predial
Calle 51 # 1-46	83,00	113,10	Ficha GPMGB - 02

Nota 1: El área del terreno se adoptó de los datos registrados en el certificado de tradición y el Registro topográfico – ficha descriptiva GPMGB – 02 suministrados; el área de la construcción se adopta de los datos registrados en el Registro topográfico – ficha descriptiva GPMGB – 02 suministrado, con la salvedad que dicha información no se encuentra registrada en los títulos de propiedad del inmueble.

Nota 2: El registro topográfico – ficha descriptiva GPMGB – 2 suministrado indica que dentro del área de lote de 83 m² de lote se halla un área de patio en parte posterior del predio de 16,10 m² la cual presenta una mejora con pisos cemento pulido y Alberca de 1,4x0,6x1 mts.

Nota 3: El registro topográfico – ficha descriptiva suministrada registra un área de piso en tablón vitrificado sobre andén de 6,65 m², la cual no será tenida en cuenta para la presente valoración, dado que el área no se halla dentro del perímetro del lote de terreno del predio objeto de avalúo, sino en vía pública peatonal.

Nota 4: En caso de existir diferencias en las áreas, éstas deberán corregirse y protocolizarse ante las entidades competentes por parte del propietario.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Nota 5: La Lonja de Propiedad Raíz de Santander no se responsabiliza por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo que se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en la documentación suministrada.

12. SERVICIOS PÚBLICOS

La zona cuenta con redes de energía eléctrica, gas domiciliario, acueducto y alcantarillado; la telefonía se realiza principalmente por teléfonos celulares y fijos.

13. REGLAMENTACIÓN

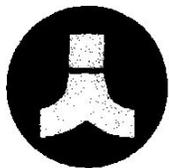
Sector determinado como Zona de Comercio y Servicios, de acuerdo 018 de 2002 por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Barrancabermeja.

Artículo 141. De las áreas de actividad comercial. Es aquella en la cual se desarrolla como actividad principal el intercambio de bienes y servicios, y por su localización facilita el desarrollo de dichas actividades.

Artículo 142. De la clasificación de la actividad comercial. Se clasifican en: Comercio grupo I, Comercio grupo 2, Comercio grupo 3 y Comercio grupo 4.

Artículo 143. Del comercio grupo 1: Son aquellos establecimientos comerciales de cubrimiento local y bajo impacto urbano ambiental y social que no requieren gran área interna ni externa, no requieren expansión sobre el espacio de uso público, no generan gran concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares, ni producen ruidos ni olores contaminantes. En general presentan las siguientes características.

1. Venta al detal de bienes de primera necesidad que no requieren zonas especiales de exhibición y/o bodegaje.
2. Actividades de venta de servicios de necesidad local.
3. Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos que no requieren zonas especializadas para cargue y descargue ni vías de acceso de gran magnitud.
4. Poca o en algunos casos ninguna generación de empleo (máximo 3 empleados).
5. Los usuarios acceden a pie por lo general y su permanencia en el establecimiento suele ser corta. Por lo tanto no se advierten mayores exigencias de estacionamiento de vehículos automotores.
6. Tienen horarios laborales y de atención al público entre 5:00 a.m. y 10:00 p.m., sin afluencia concentrada en horas, días o temporadas determinadas.
7. No requiere servicios de infraestructura especiales ni adicionales a los previstos para una zona residencial.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

8. No requiere especialización de las edificaciones. Deben respetar los paramentos y conservar el espacio público libre de obstáculos y actividades.
9. Las actividades inherentes al uso del establecimiento deben realizarse al interior del predio.
10. No requiere ni genera usos complementarios

Por sus características generales se considera un comercio de bajo impacto, que por lo tanto puede aparecer mezclado con cualquier tipo de uso principal.

Este grupo de comercio es altamente compatible con la vivienda, y puede aparecer mezclado con ella a nivel de área de predio.

Al grupo 1 pertenecen los siguientes establecimientos comerciales:

Tienda, Micromercados, Panadería (venta de pan), Droguerías, Perfumerías, Boutiques, Miscelánea, Tiendas de Videos, Papelería, Librería, Salón de Belleza, Peluquería, Lavanderías, Tintorerías locales, Sastrería, Modistería, Cafetería, Fuente de Soda, Heladería.

Artículo 144. Del comercio grupo 2. Son aquellos establecimientos comerciales que por razón de su mayor cubrimiento tienen un mayor impacto urbano por cuanto:

1. Venta especializada de bienes al detal que requieren vitrinas de exhibición y zonas de bodegaje.
2. Actividades mercantiles de venta de servicios.
3. Se presenta en adecuaciones totales de edificaciones originalmente residenciales que incluya la infraestructura de parqueaderos.
4. Se presenta en establecimientos especializados para el uso comercial ubicados en primeros pisos de edificaciones residenciales o en manzanas o centros comerciales de las urbanizaciones y edificaciones especializadas para el uso comercial con venta de bienes en los primeros pisos y venta de servicios en los pisos superiores.
5. Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y visitantes que acceden en una gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia mediana o prolongada en los establecimientos.
6. Tienen horarios laborales y de atención al público diurnos y nocturnos
7. Todas las actividades inherentes del uso y aquellas complementarias a este se desarrollarán al interior del predio.
8. Por ello y por no tener un impacto social negativo, se consideran compatibles con el uso residencial, pudiendo aparecer mezclados con este a nivel de área y de predio, pero en diferentes niveles de la edificación.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Al grupo 2 pertenecen los siguientes establecimientos comerciales:

Miscelánea, supermercado, licorera, granero, exhibición y venta de automóviles y motocicletas, montallantas, diagnosticentros, estaciones de servicio, lavaderos de carros, papelería, librería, panadería, droguería, almacenes de ropa, calzado, carteras y similares, muebles, electrodomésticos, fotográficos, instrumental, joyerías, relojería, adornos, cacharrería, discos, litografía, artículos eléctricos, almacenes de repuestos, almacenes eléctricos, fuente de soda, cafeterías, asaderos, restaurantes, gimnasios, pizzerías, comidas rápidas, almacenes por departamentos, centros comerciales.

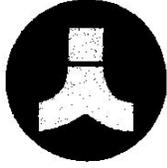
Parágrafo 3. Las estaciones de servicio deberán estar ubicadas a más de 60 metros de multifamiliares y establecimientos dotacionales que presente concentración de población. Igualmente deberán presentar para su licenciamiento un análisis de amenazas y riesgos, así como su plan de contingencia.

Artículo 145. Del comercio grupo 3. Son aquellos de alto impacto urbano y ambiental, por cuanto:

1. Requiere de una edificación especializada, con toda su infraestructura para el uso comercial de venta de bienes y de servicios.
2. Se presenta en adecuaciones totales de edificaciones originalmente residenciales que incluya la infraestructura de parqueos.
3. Requieren de vitrinas de exhibición que generan mayor permanencia del peatón.
4. Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y visitantes según capítulo de Áreas de Actividad.
5. Generan flujos peatonales concentrados.
6. Requieren áreas de cargue y descargue.
7. Funciona en horarios laborales diurnos y nocturnos con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas.
8. Todas las actividades inherentes del uso y aquellas complementarias a este se desarrollarán al interior del predio.
9. Se permite el abastecimiento de mercancías, insumos y materiales al igual que el despacho de mercancías y de productos terminados, etc., únicamente mediante vehículos con capacidad máxima de carga de 15 Toneladas y máximo tres ejes de rodadura.

Al grupo 3 pertenecen los establecimientos:

Bares, Tabernas, cafés, depósitos, estancos, talleres de mecánica y latonería, centros comerciales, discotecas, desayunaderos, Venta de maquinaria pesada, venta



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

mayorista de insumos para construcción, almacenes por departamentos y bodegas de almacenamiento.

Parágrafo 2. Los Bares, Tabernas y Discotecas, no podrán estar ubicados a menos de 80 metros de establecimientos de uso institucional (Educación, Salud, Defensa y Seguridad).

Artículo 146. Del comercio grupo 4. Son aquellos establecimientos de alto impacto social negativo, lo cual los hace totalmente incompatibles con la vivienda.

1. Requiere de una edificación especializada, con toda su infraestructura para el uso comercial de venta de bienes y de servicios.
2. Genera tráfico vehicular por lo cual requiere de zonas de estacionamiento para empleados y visitantes
3. Funciona en horarios diurnos y nocturnos.
4. Todas las actividades inherentes del uso y aquellas complementarias a este se desarrollarán al interior del predio.

Al grupo 4 pertenecen los siguientes establecimientos comerciales:

Venta de servicios.

Recreativos: grilles, bares, cantinas.

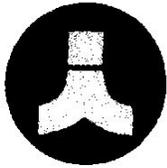
Turísticos: moteles, amoblados, y similares.

Artículo 147. De la tipología de comercio de acuerdo a la forma en que se desarrolle. De acuerdo con la forma en que se desarrolle el comercio, éste se divide en dos tipos:

Tipo A. Comercio que se desarrolla predio a predio.

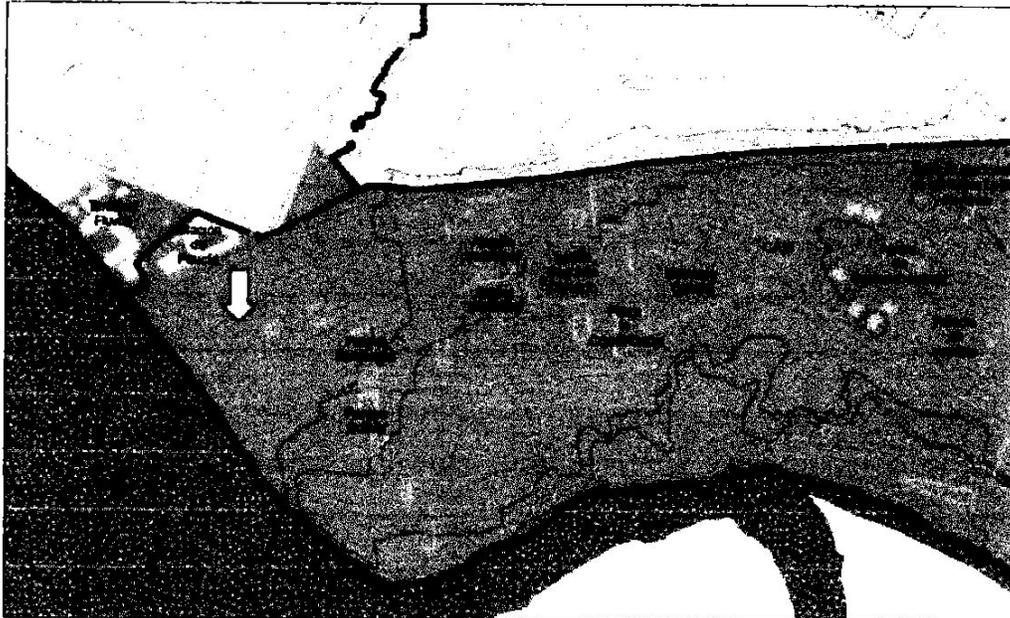
Tipo B. Comercio que se da en grandes áreas, tales como centros comerciales, que presenten una unidad.

En las áreas de comercio tipo B podrán localizarse los establecimientos comerciales del grupo 1 y 2, de manera compatible y los servicios recreativos del comercio grupo 4 y el grupo 3, de manera restringida.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



ACTIVIDAD	Area	Ha	Símbolo
Comercio y Servicios	1659898,2714	123,8756	

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial de Barrancabermeja.

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.

Artículo 173. Del tratamiento de renovación urbana. Son tratamientos de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones substanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



Tratamiento	Area (m2)	Ha	Simbolo
Renovacion Urbana	505300,8977	50,5301	

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial de Barrancabermeja

Artículo 317. De la altura máxima. La altura máxima expresada en pisos será la resultante de la correcta aplicación de los índices y aislamientos.

Se entiende como altura de una edificación la vertical entre el nivel oficial de la calzada y el nivel máximo de la cubierta del último piso; será dado en pisos a su equivalente en metros.

- La altura mínima para primeros pisos terminados será de 2.70 mts. y 3.5 en áreas de ejes múltiples y zonas comerciales.
- La altura mínima entre pisos será de 2.70 mts entre pisos terminados.
- El área de mezanine no podrá superar el 50% del área construida en el primer piso, se considera como un piso completo en la determinación de la altura de la edificación.

Artículo 318. De las limitaciones de altura. La altura máxima permitida se limita en los siguientes casos:

- En los conjuntos existentes afectados a propiedad horizontal, en donde se toma como altura máxima la existente.
- En el entorno inmediato de edificaciones de valor histórico, cultural y arquitectónico, en donde las edificaciones colindantes al predio que constituye

17



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

patrimonio, no podrán sobre pasar su altura.

- En los predios de desarrollo individual menores de 60 m², su altura máxima permitida es de dos pisos.
- En los predios con frentes menores de 10 metros.
- En las modificaciones o cambio de actividad del predio residencial a comercial o institucional.
- En las manzanas contiguas al margen del río Magdalena.

Artículo 319. De la incidencia de los aislamientos y patios en los índices. La ocupación del terreno puede ser inferior al máximo exigido, al conjugar los requerimientos de aislamientos posteriores, anteriores y patios internos de ventilación:

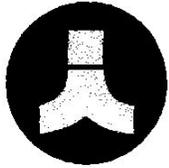
- Los patios internos en los índices. Los patios internos mínimos deben ser de tres metros por tres metros, si se plantean de menores dimensiones se contabilizan como buitrones y por ende como área construida.
- Los aislamientos posteriores en los índices. Los aislamientos posteriores deben ser la resultante de 1/3 de la altura de la edificación para construcciones mayores de 5 pisos, 5 metros para construcciones de 5 pisos. Para alturas entre dos 2 y tres 3 pisos deben ser de 3.00 mts. El aislamiento posterior debe ser a todo lo largo del fondo del predio.

Parágrafo: Los índices se aplican a todas las edificaciones nuevas. En las edificaciones existentes al momento de la expedición del presente acuerdo no se podrá ampliar en altura, ni en área una edificación que no cumpla con los aislamientos generales de la zona.

14. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente avalúo, se analizaron previamente los documentos suministrados por el solicitante de los que se tomó parte de la información contenida en el presente informe, por lo tanto, se considera que las declaraciones de hecho presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales; además se tuvo en cuenta la siguiente información:

- ✓ Solicitud de elaboración del avalúo recibida por la entidad Puerta de Oro Empresa de Desarrollo Caribe, por Orden de Servicio No. Y-001-979.
- ✓ Copia del certificado de tradición de matrícula No. 303-1270, expedido el 29 de mayo de 2021.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

- ✓ Copia de la Escritura pública No. 313 del 01 de abril de 1977 de la Notaria Primera del Círculo de Barrancabermeja.
- ✓ Recibo de impuesto predial unificado año 2021.
- ✓ Registro topográfico – ficha descriptiva GPMGB – 02.
- ✓ Estudio de títulos de fecha 14 de octubre de 2020, firmado por NERELYS TRONCOSO LONDOÑO, T.P. N° 109306 del C.S.J.
- ✓ Se efectuó visita al predio el 31 de mayo de 2021 y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.
- ✓ Se adjuntan fotografías del inmueble y su entorno.

15. CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta, en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones de orden general:

1. Ubicación del inmueble.
2. Vías de acceso y comunicación.
3. Disponibilidad de servicios públicos e infraestructura del sector.
4. Uso y estado actual del inmueble.
5. Edad y acabados de la construcción.
6. Valores del mercado inmobiliario para este tipo de inmueble analizado y cuantificado con base en la oferta, demanda, valoraciones y transacciones recientes en el sector.
7. El valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.
8. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
9. Área, frente, fondo y forma irregular del lote.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

- 10.** Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
- 11.** No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en las escrituras, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
- 12.** 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 el interesado, por lo tanto, no somos responsables por la precisión de los mismos ni por los errores de tipo legal contenidos en ellos.
- 13.** Se asume que el propietario ha 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.
- 14.** No nos hacemos responsables por 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 y los consultados de carácter público.
- 15.** 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.
- 16.** En caso de que el presente avalúo requiera sustentación ante juzgados o cualquier otra entidad que lo requiera, se deberán pactar los honorarios correspondientes partiendo de la base del salario mínimo legal mensual vigente a la fecha de la sustentación, el cual deberá ser pactado y cancelado con la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.
- 17.** Se certifica que la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander, sus directivos y los valuadores que participaron en la presente valoración, no tienen 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 nuestros servicios profesionales.
- 18.** Estuvieron en el Comité de Revisión de Avalúos los valuadores Paula Pineda, Fabio Mendoza, Rolando Mejía y Jhonnathan Rodríguez Velasco - Valuador Designado para la elaboración del presente informe - Peritos con Registro Abierto de

20



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Avaluadores R.A.A. vigente y el ingeniero Bryan Frankzua Ramírez – Coordinador del Departamento de Avalúos de la Entidad, quienes de acuerdo a las características del predio determinaron la correspondiente valoración.

16. METODOLOGÍA VALUATORIA

Se utiliza la metodología valuatoria establecida por el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, las metodologías allí establecidas permiten valorar los terrenos y las construcciones levantadas en ellos.

16.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL TERRENO

De acuerdo a las establecidas en la Resolución 620 de 2008, se considera:

Definición:

Artículo 1º. - Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

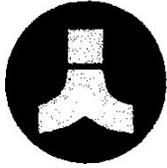
Capítulo. II Aplicación de los métodos.

Artículo 10º. - Método de comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

16.2. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

De acuerdo a las establecidas en la Resolución 620 de 2008, se considera:

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc	=	Valor comercial
Ct	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
Vt	=	Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al Inmueble. Para la



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las tablas y ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

17. VALORES

17.1. VALORACIÓN DEL TERRENO.

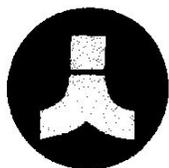
Para la valoración del terreno se utilizó el método de comparación o de mercado, partiendo de las ofertas de predios de similares características en el sector, sustrayendo el valor estimado de las construcciones de cada una de las muestras, para finalmente segregar el valor por metro cuadrado de terreno, **(Ver anexo Memorias de cálculo – Método valuatorio comparativo de mercado).**

De acuerdo con el estudio de mercado del sector, el análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de **4,71%**, 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 (+) o a menos (-) 7,5%; el promedio obtenido se podrá adoptar como el más probable valor asignable al terreno de la zona, es decir, en este caso el valor del metro cuadrado adoptado para el lote de terreno del predio objeto de avalúo se estima en **\$642.000/m²** aproximado a miles.

17.2. VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Para establecer el valor de la construcción, se utiliza el método de costo de reposición para vivienda tipo VIS, tomando como base los valores de la revista especializada en construcción Construdata Edición 198, consultando los costos totales de cada tipología constructiva para la ciudad de Medellín, la cual se adopta teniendo en cuenta la ubicación geográfica de dicha ciudad con respecto a Barrancabermeja en el Corredor del Magdalena Medio, lo que permite tener una homogeneidad en los costos unitarios de construcción, dado que la mencionada publicación no arroja valores de este municipio; para el costo de reposición a nuevo de la mejora del patio en piso pulido y alberca ubicada la parte posterior de la construcción del predio se realiza un presupuesto de obra. A dichos valores de reposición a nuevo se les aplica la respectiva depreciación por medio de las tablas de Fitto y Corvini, obteniendo lo siguiente:



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

VALOR DE REPOSICIÓN CONSTRUCCIÓN								
Item	Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado
Construcción vivienda	\$ 1.637.622	100	44	44,00%	3,5	0,5429	\$ 748.586	\$ 749.000
Mejora patio	\$ 63.000	30	20	66,67%	3,0	0,6361	\$ 22.928	\$ 23.000

Costo actual de construcción vivienda (C.a.c.) = \$749.000/m².

Costo actual de la mejora del piso y alberca del patio (C.a.c.) = \$23.000/m².

Convenciones: Vu=Vida Útil; Va=Vida Actual; %Va=Porcentaje Vida Actual; %Dep.=Porcentaje Depreciación.

- Presupuesto de obra a nuevo de la mejora del piso pulido y alberca del patio:

Cálculo del costo de reposición a nuevo de: Mejora piso pulido y alberca en patio						
Área 16,10 m ²						
ÍTEM	ACTIVIDAD	UNL	CANTIDAD	VALOR UNETARIO	VALOR TOTAL	Referencia valor unitario
1	PRELIMINARES					
1.1	Repanteo	m ²	16,10	\$2.770	\$44.597	Construdata 197 - Pag. 129
2	LAVADERO					
2.1	Lavadero	und	1,00	\$280.443	\$280.443	Construdata 197 - Pag. 159
2.2	Punto A.F. Lavadero	und	1,00	\$32.716,00	\$32.716,00	Construdata 197 - Pag. 187
2.3	Salida sanitaria lavadero 2"	und	1,00	\$86.554,00	\$86.554,00	Construdata 197 - Pag. 193
2.4	Llave terminal metálica	und	1,00	\$28.254,00	\$28.254,00	Construdata 197 - Pag. 196
3	PISOS DEL PATIO					
3.1	Concreto cidopeo	m ²	0,16	\$411.395	\$66.235	Construdata 197 - Pag. 145
3.2	Alistado de pisos 2cm	m ²	16,10	\$11.423	\$183.910	Construdata 197 - Pag. 164
4	MANO DE OBRA					
4.1	Albañería - cuadrilla día	D	1,00	\$164.488	\$164.488	Construdata 197 - Pag. 27
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$887.197	
INDIRECTOS 15%					\$133.080	
VALOR TOTAL ESTIMADO					\$1.020.277	
VALOR m²					\$63.371	
VALOR ADOPTADO POR m² AJUSTADO A MILES					\$63.000	

Fuente: Elaboración propia

18. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DE LA DEMANDA

La oferta y la demanda en esta área son estables teniendo en cuenta el tipo de inmueble.

19. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización en el sector son estables, dadas las condiciones actuales de alta oferta inmobiliaria de la misma tipología del predio objeto de avalúo, las condiciones económicas del mercado y poca inversión con destino de renta de vivienda unifamiliar no VIS.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

20. DETERMINACIÓN DEL VALOR

Hechas las anteriores consideraciones, el valor comercial que se estima para el inmueble objeto de avalúo es el siguiente:

Ítem	Área en m ²	Valor por m ²	Valor final
Terreno	83,00	\$ 642.000	\$ 53.286.000
Construcción vivienda	113,10	\$ 749.000	\$ 84.711.900
Mejora del patio	16,10	\$ 23.000	\$ 370.300
VALOR TOTAL INMUEBLE			\$ 138.368.200

SON: CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.

El Comité Técnico de Revisión está de acuerdo con lo consignado en el presente Avalúo Corporativo, el cual ha sido elaborado bajo coordinación de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y cumplido el trámite institucional establecido por los Estatutos y Reglamento Interno de Avalúos Corporativos, se le declara incorporado a los archivos de la institución autorizando su entrega al destinatario. Bucaramanga, 21 de junio de 2021.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el Inmueble se conserven.

Cordialmente,

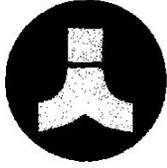
ING. JHONNATHAN RODRÍGUEZ VELASCO
Avaluador Designado
R.A.A. AVAL - 1102353587

ING. BRYAN FRANKZUA RAMIREZ
Coordinador Dpto. de Avalúos



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

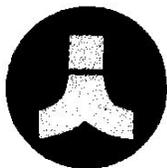
ANEXOS



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

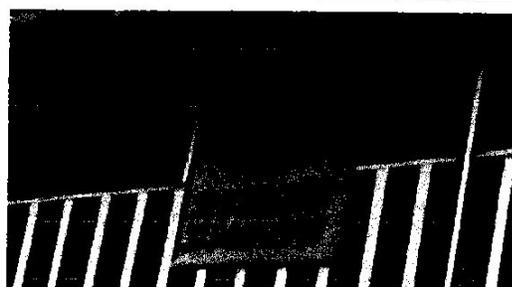
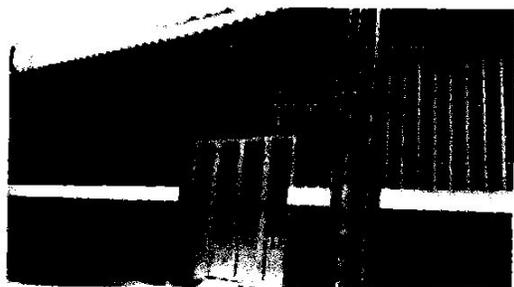
Método VALUATORIO: COMPARATIVO DE MERCADO																		
Oferta	Dirección	Valor oferta	Valor oferta m ²	Valor oferta m ²	Forma	AC	RT	Factor Comercialización	Mr. total negociable	Mr. disponibilidad								
1	K 3 9 48-80 SECTOR COMERCIAL	\$ 1.274.510	\$ 520.000,000	\$ 520.000,000	CONTACTO PEDRO LANTILLON TOMADO EN SITIO	400,00	408,00	0,90	\$ 468.000,000	\$ 1.637.622	70	44	62,84%	3,5	67,25%	\$ 378.227	\$ 112.890.660	\$ 355.109.140
2	CLL 87 934-74 SECTOR COMERCIAL	\$ 1.138.211	\$ 280.000,000	\$ 280.000,000	CONTACTO DOMELINA AGUIE TOMADO EN SITIO	304,00	348,00	0,92	\$ 257.600,000	\$ 1.637.622	100	60	60,20%	4,0	75,25%	\$ 403.674	\$ 122.716.642	\$ 134.887.120
3	K 3 9 48-9717 SECTOR COMERCIAL	\$ 1.794.286	\$ 1.690.000,000	\$ 1.690.000,000	CONTACTO EDISON MARIANA TORRADO EN SITIO	912,00	956,00	0,95	\$ 1.496.200,000	\$ 1.637.622	100	30	30,00%	2,5	26,01%	\$ 1.211.677	\$ 1.105.046.964	\$ 1.174.951.015
4	K 3 9 47-2650 SECTOR COMERCIAL	\$ 1.743.421	\$ 245.000,000	\$ 245.000,000	CONTACTO IVAN BERNARDEZ https://www.bienes raices.com/colombia/ santander/bovares/ 2.jpg	151,00	218,00	0,69	\$ 238.500,000	\$ 1.637.622	70	44	62,84%	3,0	60,13%	\$ 657.592	\$ 99.194.040	\$ 120.205.960
5	CLL 80 # 2 1923 SECTOR COMERCIAL	\$ 1.994.012	\$ 1.000.000,000	\$ 1.000.000,000	CONTACTO OLIVERA TOMADO EN SITIO	374,00	493,00	0,76	\$ 860.000,000	\$ 1.637.622	100	15	15,00%	2,0	10,83%	\$ 1.458.630	\$ 487.180.392	\$ 372.811.608
RESUMEN DEL VALOR ADOPTADO:																		
Promedio																		
Desviación Estándar																		
Coeficiente de Variación																		
Límite superior																		
Límite inferior																		
Coeficiente de Asimetría																		
Valor adoptado por m ² de terreno (Promedio ajustado a oferta)																		
\$ 641.822																		
\$ 30.222																		
4,21%																		
672.044																		
611.000																		
0,05																		
\$ 943.000																		



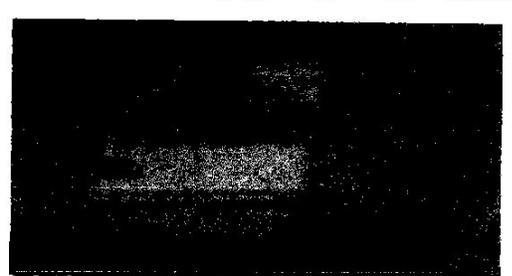
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

OFERTA 1



OFERTA 2



OFERTA 3



OFERTA 4

Bodega en venta en LA CAMPANA Barranquibermesa, Santander

\$ 265.000.000

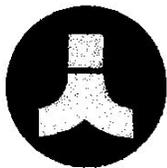
Características: 1000 m² de terreno, 1000 m² de construcción, 1000 m² de terreno, 1000 m² de construcción.

Características: 1000 m² de terreno, 1000 m² de construcción, 1000 m² de terreno, 1000 m² de construcción.

Anunciante
Particular

Nombre: IVAN G. HERNANDEZ N.
HERNANDEZ NIÑO

Teléfono: 3107786734

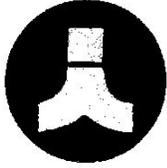


LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

OFERTA 5



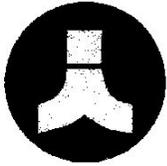


LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

REGISTRO FOTOGRÁFICO
Avalúo 081-21

CALLE 51 No. 1-46
SECTOR COMERCIAL
MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
REPÚBLICA DE COLOMBIA

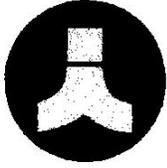
Bucaramanga, junio de 2021



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

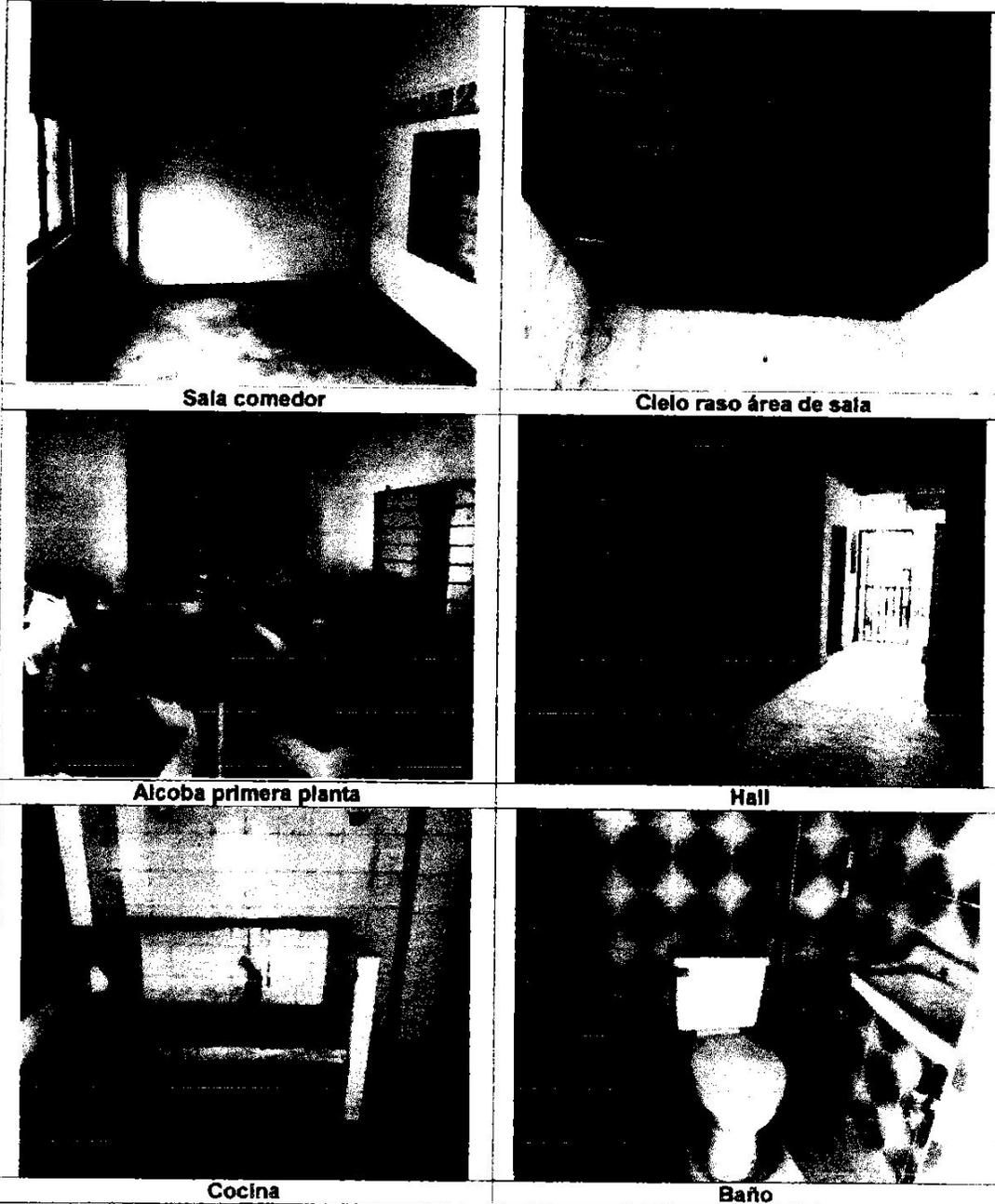
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

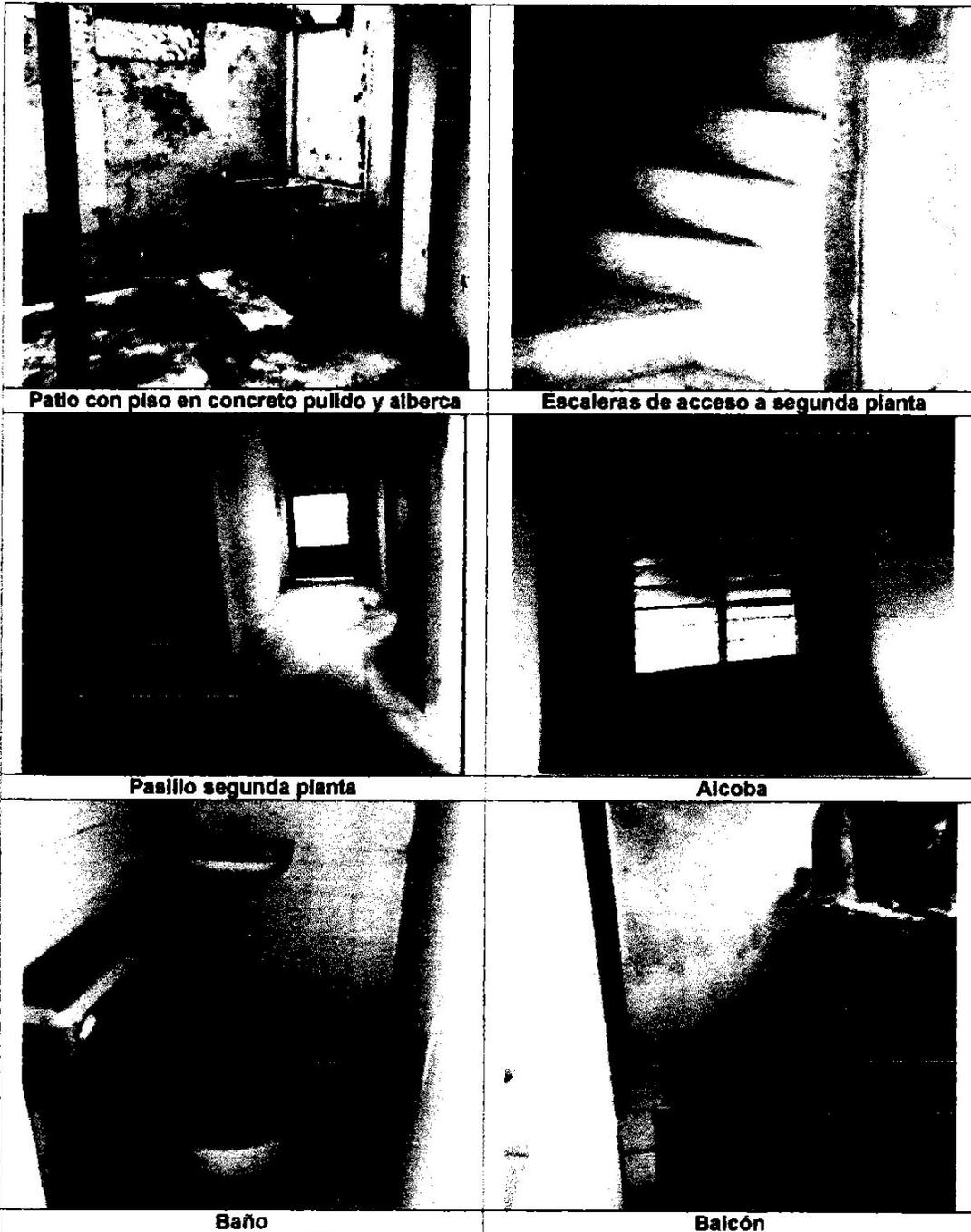
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

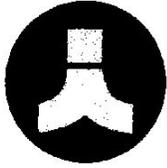




LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS





Secretaría de
Planeación

lo tiene
todo.
Barrancabermeja
GOBIERNO DISTRICTAL



**LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA,
SANTANDER.**

CERTIFICA

Que el proyecto "CONSTRUCCIÓN DE LA PROTECCIÓN DE LA MARGEN DERECHA DEL RÍO MAGDALENA EN EL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, SANTANDER" se ubica según Acuerdo 018 de 2002 POT, en una zona de amenaza ambiental por inundación, identificada como Alto Riesgo Mitigable a través de Obras de Protección de Orilla como las que se proponen es este proyecto.

Las obras que se prevén son necesarias para mitigar y solucionar dicha condición, debido a que la infraestructura que se proyecta solucionara los temas de socavación e inundación estudiados durante la ejecución de la consultoría.

Para constancia se firma en el Distrito de Barrancabermeja los cuatro (04) días del mes de Diciembre de Dos Mil veinte (2020).


JAIME ENRIQUE PEÑA ROBLES
Secretaría de Planeación Distrital de Barrancabermeja



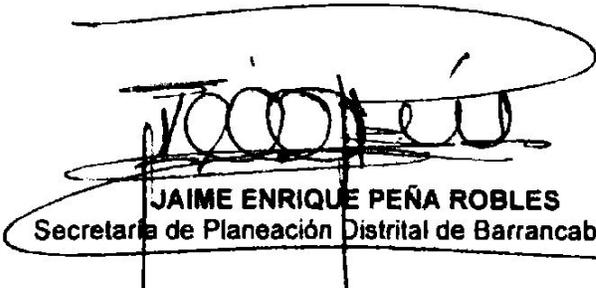
**LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA,
SANTANDER**

CERTIFICA

Que el predio donde se llevara a cabo la ejecución del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE LA PROTECCIÓN DE LA MARGEN DERECHA DEL RÍO MAGDALENA EN EL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, SANTANDER" que desarrollara el Distrito de Barrancabermeja Santander, es en la siguiente localización.

Sector	LOCALIZACIÓN
COMUNA 1 SECTOR MUELLE	Carrera 1 - Del Puerto Yuma al Hotel Pipatón
Coordenadas del punto Inicial del Proyecto	1022528.420 - 1272190.430
Coordenadas del punto final del Proyecto	1022229.196 - 1272529.285

Para constancia se firma en el Distrito de Barrancabermeja a los cuatro (04) días del mes de Diciembre de Dos Mil veinte (2020).


JAIME ENRIQUE PEÑA ROBLES
Secretaría de Planeación Distrital de Barrancabermeja



**Secretaría de
Infraestructura**

 lo tiene
todo.
Barrancabermeja
GOBIERNO DISTRICTAL



RESOLUCIÓN N° 0019 - 21

"Por la cual se formula una oferta de compra sobre un lote y las construcciones incluidas en él y se determina su adquisición, para la EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURA ESTRATÉGICA PARA EL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA."

EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA,

En uso de sus facultades otorgadas mediante Decreto Distrital No. 237 del 19 de julio de 2021, y

CONSIDERANDO

1. Que el artículo 2º de la C.P. señala que,

"Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo."

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares."

2. 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..."

3. 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".

4. 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.

5. 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: literales a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), y m) del artículo 58 de la citada Ley.

6. 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

www.barrancabermeja.gov.co

Diagonal 60 Kilómetro 1 vía Corregimiento El Llanito (7) 611 5555 Ext. 1604



**Secretaría de
Infraestructura**

 lo tiene
todo.
Barrancabermeja
GOBIERNO DISTRICTAL



5. ESTUDIOS Y DISEÑOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN MERCADO PESQUERO EN EL SECTOR LA RAMPA Y OTRAS ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS DEL DISTRITO DE MALECÓN DENTRO DE LOS PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA.

12. Que a su vez el Honorable Concejo Municipal de Barrancabermeja, en el párrafo primero del Acuerdo No. 021 del 03 de junio de 2021, sancionado el 18 de junio de 2021 por el Alcalde Distrital de Barrancabermeja, establece que de la facultad conferida al Alcalde Distrital de Barrancabermeja, incluye "el agotamiento del procedimiento, la realización de las gestiones y la utilización de las herramientas a las que se refieren los artículos 61, y 63 a 70 de la ley 388 de 1997."

13. Que el Honorable Concejo Municipal de Barrancabermeja en el párrafo segundo del Acuerdo No. 021 del 03 de Junio de 2021, sancionado el 18 de junio de 2021 por el Alcalde Distrital de Barrancabermeja, determina que "las acciones podrán incluir algún predio que, por diferentes situaciones relacionadas principalmente con las dinámicas del mercado inmobiliario- desenglobe, englobe, etc., haya quedado por fuera del anterior listado y que sea parte de la delimitación identificada para el proyecto, esto con el fin de garantizar la adquisición de los predios necesarios según el predio delimitado, en donde se desarrollaran los estudios y diseños proyectados."

14. Que el Honorable Concejo Municipal de Barrancabermeja en el párrafo tercero del Acuerdo No. 021 del 03 de Junio de 2021, sancionado el 18 de junio de 2021 por el Alcalde Distrital de Barrancabermeja, estipula que " las acciones complementarias a este acuerdo, incluirán las gestiones sociales y administrativas necesarias, incluida la proyección de un Plan de Reasentamiento aplicable a las comunidades que se ubican en la zona de influencia de los proyectos aquí descritos, que contendrá entre otros componentes, las compensaciones que permitirán mitigar cualquier impacto social que se pueda generar."

15. Que por constituir el presente acto administrativo Oferta de Compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, la misma debe contener todos los requisitos y notificarse de acuerdo a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, y las modificaciones introducidas por el artículo 61 de la ley 388 de 1997, surtiéndose el trámite para este efecto, constituyendo el presente un acto reglado y de trámite lo cual no da lugar a ser recurrido.

16. Que posterior a lo anterior, mediante Decreto 237 del 19 de julio de 2021, el Alcalde Municipal de Barrancabermeja en uso de sus facultades Constitucionales, legales y reglamentarias, delegó en el Secretario de Infraestructura, las funciones otorgadas en los artículo primero del Acuerdo No 021 del 03 de Junio de 2021, sancionado el 18 de junio de 2021 por el Alcalde Distrital de Barrancabermeja.

17. Que mediante Decreto 0261 del 30 de julio de 2021, del Distrito de Barrancabermeja, por medio del cual, se identifican los parámetros legales, reglamentarios y jurisprudenciales para el reconocimiento económico de la indemnizaciones dentro del proceso de adquisición de inmuebles autorizado en el Acuerdo No 021 del 03 de Junio de 2021, sancionado el 18 de junio de 2021 por el alcalde Distrital de Barrancabermeja.

18. Que para dar cumplimiento al inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 67 en concordancia con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, se anexa copia del avalúo comercial citado.

19. Que en el caso que el propietario no acepte la enajenación voluntaria del inmueble, se procederá a expropiar los ítems objeto de valoración por la vía de la expropiación administrativa o por cualquier procedimiento legal que se encuentre establecido en el ordenamiento jurídico si es el caso.



**Secretaría de
Infraestructura**

 lo tiene
todo.
Barrancabermeja
GOBIERNO MUNICIPAL



2. **DESCONEXION DE SERVICIOS PÚBLICOS**, el valor por este concepto es la suma de **DOSCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS QUINCE PESOS (\$214.215 M/CTE)**.
3. **GASTOS DE PUBLICIDAD**, el valor por este concepto es la suma de **CERO PESOS M/CTE (\$0 M/CTE)**

VALOR TOTAL DE DAÑO EMERGENTE: DOSCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS QUINCE PESOS (\$214.215 M/CTE)

LUCRO CESANTEP

1. POR RENTA
2. PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS.

La cuantificación del lucro cesante se hará conforme a la documentación que deberá aportar el propietario del bien inmueble.

DOCUMENTACION:

- Para reconocimiento de indemnización por renta:
 1. Copia de los contratos de arrendamientos
 2. Declaración extrajudicial (Si el contrato de arrendamiento es verbal)
- Para reconocimiento de indemnización por pérdida de utilidad por otras actividades económicas:
 1. Certificado de Cámara de Comercio.
 2. Fotocopia de cedula de ciudadanía si es persona natural.
 3. Registro Único Tributario.
 4. Registro de Inscripción de Industria y Comercio.
 5. Copia declaraciones tributarias de los últimos tres (3) años.
 6. Balance y estado de resultados de los últimos tres (3) años.
 7. Licencia de Funcionamiento expedida por autoridad competente, cuando aplique.
 8. Declaración juramentada que determine los ingresos económicos percibidos por dicha actividad que desarrolla en el inmueble o mejora objeto de adquisición. Dicha declaración deberá especificar los ingresos y egresos del beneficiario de la indemnización y el origen de los mismos. (Aplicara para actividades económicas no formalizadas)
 9. Certificación de contador público que acredite la declaración juramentada. (Aplicara para actividades económicas no formalizadas)

ARTICULO CUARTO: De conformidad con lo establecido en los articulo 13 y siguientes de la ley 9 de 1989, modificada por artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el presente acto administrativo constituye Oferta de Compra de predio, tendiente a negociar un acuerdo de enajenación voluntaria, el cual se realizara con sujeción a la reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

De acuerdo a lo anterior:

1. La presente oferta de compra se le notificara únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el Folio de Matricula del inmueble objeto de adquisición, dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la expedición de la presente resolución.

www.barrancabermeja.gov.co

Diagonal 60 Kilómetro 1 vía Corregimiento El Llanito (7) 611 5555 Ext. 1604



**Secretaría de
Infraestructura**



ARTICULO DECIMO PRIMERO: Vigencia. La presente resolución rige a partir de su notificación y quedará ejecutoriada al día hábil siguiente de su notificación.

Dado en Barrancabermeja a los **06 - 08 - 21**

NOTIFIQUESE COMUNIQUESE Y CUMPLASE

ÓSCAR CONTRERAS LAZARO
Secretario de Infraestructura

	NOMBRE FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó	Evelyn Collazos - Abogada Externa Secretaría Infraestructura		4-08-2021
Proyectó	Ana Katherine Vergara Otero - Ab. Externa Secretaría Infraestructura		4-08-2021
Proyectó	Raúl Rangel - Economista Externo Secretaría Infraestructura		4-08-2021
Revisó	Rosalía Solorzano Angulo - Asesora Despacho Alcalde		
Aprobó	Óscar Contreras Lázaro - Secretario de Infraestructura		

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad lo presentaremos para firma.