

OAJ

1360-2013

Barrancabermeja,

Señores

HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR ANGEL MARIA DIAZ BARRERO

REFERENCIA: NOTIFICACIÓN POR AVISO

Cordial Saludo,

Dando cumplimiento a lo estipulado por el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, me permito notificarles el contenido de la Resolución No. 068 de fecha 29 OCT 2013, "Por la cual se ordena la expropiación por vía administrativa de una zona de terreno ubicada en el municipio de Barrancabermeja", de propiedad de los señores Ángel María Díaz Barrero, Néstor Raúl Díaz Carrillo, Cesar Augusto Díaz Carrillo Y Juan Francisco Díaz Carrillo.

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

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

La Resolución No. 068 de fecha 29 OCT 2013 será publicada en la página web de la Alcaldía Municipal de Barrancabermeja y en un lugar de acceso al público de la misma, por un término de 5 días, advirtiéndole que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Anexo Resolución 068 de fecha 29 OCT 2013 en original, avalúo, ficha y plano catastral en 39 folios.

Atento a cualquier inquietud



GUSTAVO ADOLFO DE LA OSSA SANCHEZ

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Alcaldía Municipal de Barrancabermeja

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

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

CONSIDERANDO

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

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

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

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

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

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

Que el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, establece "que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas en la presente ley, la respectiva



autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k), l), y m) del artículo 58 de la presente Ley".(...)

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

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

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

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

Que a su vez el Honorable Concejo Municipal de Barrancabermeja, en el artículo segundo del Acuerdo No. 015 del 30 de Diciembre de 2010, facultó al Alcalde Municipal de Barrancabermeja para "que de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997, realice todos los procedimientos administrativos y/o judiciales a que haya lugar, para la adquisición de las áreas que hacen parte de los bienes inmuebles referidos en el artículo primero del presente acuerdo y se expidan los actos administrativos requeridos para la enajenación voluntaria o para la expropiación por la vía administrativa. Así como para celebrar los contratos de arrendamiento a que hizo referencia en los considerandos del presente acto administrativo".

Que el Honorable Concejo Municipal de Barrancabermeja en el artículo tercero del Acuerdo No. 015 del 30 de Diciembre de 2010, facultó al Alcalde Municipal de Barrancabermeja, para "DECLARAR DE UTILIDAD PUBLICA, declarando la condición de urgencia, fundamentada en las causales PRIMERA Y SEGUNDA del artículo 65 de la Ley 388 de 1997, como justificación del uso del procedimiento expropiatorio por la VIA ADMINISTRATIVA. Para los efectos, el señor ALCALDE, deberá proceder dentro de los términos de Ley a proferir el correspondiente acto administrativo, el que deberá notificarse a cada uno de los titulares del derecho de propiedad e inscribirse en la oficina de registro



de instrumentos públicos en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria, dentro de los cinco días hábiles siguientes a su ejecutoria, Acto administrativo que constituirá la oferta de compra, tendiente al acuerdo de enajenación voluntaria."

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

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

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

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

Que con fundamento en el Acuerdo Municipal 005 de 2012, el Municipio de Barrancabermeja a través de su alcalde municipal, expidió el Decreto 017 de 2013, por medio del cual se actualizó la información predial contenida en el Decreto No. 074 de 2011, se adicionó la declaratoria de utilidad pública e interés social y la adquisición de otros inmuebles ubicados en el corredor vial requeridos para la interconexión del puente Guillermo Gaviria Correa con la troncal del Magdalena y se introdujeron otras modificaciones al mencionado decreto.

Que declaradas las condiciones de urgencia y con base en lo previsto en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes y aplicables la Administración Municipal recibió la competencia para decretar la expropiación de bienes inmuebles con miras al cumplimiento de los fines previstos por el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, dentro de los cuales se encuentra:

- una zona de terreno que hace parte de un inmueble de mayor extensión, denominado "EL ROSARIO" ubicado en la jurisdicción del municipio de Barrancabermeja (Santander) - Vereda Llanito Bajo -, identificado con la cedula catastral No 00-01-0004-0099-000 y folio de matrícula inmobiliaria No 303 - 1123 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, cuya área de terreno total a adquirir para el proyecto vial DENOMINADO CONEXIÓN VIAL PUENTE GUILLERMO GAVIRIA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA (SECTOR III VÍA PUERTO WILCHES - PUENTE YONDO), es de Veinticinco Mil seiscientos noventa y siete coma treinta metros cuadrados (25.697,30 m²), siendo su abscisado el siguiente: inicial (K12+997,52) - final (K13+336,93) y sus linderos específicos son: Por el Norte: En Longitud de (415,99 m) con ANGEL MARIA DIAZ BARRERO Y OTROS. (1-6). Por el Oriente: En Longitud de (88,42 m) con la EMPRESA COLOMBIANA DE PETRÓLEOS ECOPETROL S.A. (6-7) Por el Sur: En Longitud de (284,36 m) con ANGEL MARIA DIAZ BARRERO Y OTROS (7-8). Por el Occidente: En Longitud de (82,67 m) con EMPRESA COLOMBIANA DE PETRÓLEOS ECOPETROL S.A (8-1); y cuyo titulares del derecho real de dominio



ALCALDÍA MUNICIPAL
BARRANCABERMEJA

según títulos son ANGEL MARIA DIAZ BARRERO , NESTOR RAUL DIAZ CARRILLO, CESAR AUGUSTO DIAZ CARRILLO y JUAN FRANCISCO DIAZ CARRILLO.

Que en virtud de dicha competencia y al tenor de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, la Alcaldía Municipal de Barrancabermeja, expidió la Resolución de Oferta de Compra No. 009 del 12 de septiembre de 2012, por la cual se determinó la adquisición del inmueble referido en el presente acto, dirigida a los señores ANGEL MARIA DIAZ BARRERO, NESTOR RAUL DIAZ CARRILLO, CESAR AUGUSTO DIAZ CARRILLO y JUAN FRANCISCO DIAZ CARRILLO, en su calidad de propietarios.

El señor ANGEL MARIA DIAZ BARRERO manifestó que parte de la zona de terreno ofertada a través de la resolución antes mencionada, había sido transferida a Ecopetrol S.A., no obstante de lo anterior, a la fecha de expedición de la resolución 009 del 12 de Septiembre de 2012, no se había realizado el debido registro de la escritura suscrita, por tanto el proyecto desconocía dicha situación.

Basándose en lo expuesto, el consultor predial verificó el área de terreno requerida por el proyecto, así como las construcciones, cultivos y mejoras que se encontraron en la zona, realizándose la actualización de la ficha predial GUY-3-R-163 el día 15 de enero de 2013, por lo cual se hizo necesario expedir la resolución No 040 del 11 de marzo de 2013, en la cual se ajustaron las áreas y linderos requeridas.

Una vez notificada la Resolución No 040 del 11 de marzo de 2013, los propietarios del predio requerido solicitaron al Consultor predial de la Cámara de Comercio de Bucaramanga verificar la zona de terreno, ajustándola de las coordenadas del proyecto a coordenadas IGAC, ya que según levantamiento topográfico realizado por estos, el área y coordenadas no coincidían con el plano y ficha predial anexos a la Resolución No 040 del 11 de marzo de 2013.

Que el ingeniero Omar Ochoa Amaya, Consultor Predial de la Cámara de Comercio verificó y ajustó a coordenadas IGAC los linderos y área requerida, con fundamento en la información consignados en la Escritura No 1586 del 28 de diciembre de 2012, donde se determinan los linderos remanentes del predio de mayor extensión, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No 303-1123 el día 30 de mayo de 2013.

Con fundamento en lo anterior, se expidió la resolución No. 056 del 10 de julio de 2013 a través de la cual se ajustó la ficha, plano y avalúo predial del terreno requerido, la cual se notificó por aviso a JUAN FRANCISCO DÍAZ CARRILLO, NESTOR RAUL DÍAZ CARRILLO Y CESAR AUGUSTO DÍAZ CARRILLO, así como a los herederos determinados e indeterminados del señor ANGEL MARIA DIAZ BARRERO quien falleció con antelación a la expedición de la misma, tal y como consta en el registro civil de defunción allegado a la administración por sus herederos.

Los propietarios del predio a expropiar, han manifestado su intención de enajenar voluntariamente la zona de terreno a favor del Municipio de Barrancabermeja, no obstante el fallecimiento del señor Ángel María Díaz, genera una imposibilidad jurídica que no permite adquirir el predio requerido a través de la figura de la compraventa, debiéndose acudir a la expropiación por vía administrativa.

El valor contenido en la Resolución de Oferta de Compra No. 056 de 2013, es la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MCTE (\$242.828.589), conforme al avalúo comercial 919 – 2011 ECP, actualizado el día 24 de junio de 2013, realizado por la CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en el Decreto 1420 de 1998, y que se toma como valor indemnizatorio, discriminándose de la siguiente manera:

AREA DE TERRENO REQUERIDA: (25.697,30 m2 x \$ 7.000) = (\$179.881.100).

CONSTRUCCIONES:..... (\$56.896.489).

ARBOLES DIFERENTES ESPECIES:.....(\$6.051.000).

TOTAL:.....(\$242.828.589).

Que sobre el inmueble objeto de expropiación existen las siguientes servidumbres,

- Servidumbre de Transito constituida a favor de RICHMND PETROLEUM COMPANY, mediante la Escritura Pública No 139 del 27 de febrero de 1965 otorgada por la Notaria Segunda del Circulo de Barrancabermeja. (Anotación No 3.)
- Servidumbre de Transito constituida a favor de la EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS –ECOPETROL- mediante la Escritura Pública No 951 del 8 de noviembre de 1965 de la Notaria Segunda del Circulo de Barrancabermeja. (Anotación No 4.)
- Servidumbre de Oleoducto constituida a favor de la EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS –ECOPETROL- mediante la Escritura Pública No 810 del 5 de marzo de 1984 de la Notaria Cuarta del Circulo de Bogotá. (Anotación No 21.), a través de esta escritura la empresa CHEVRON (RICHMND PETROLEUM COMPANY) transfiere a Ecopetrol los derechos de servidumbre adquiridos en este predio a través de la escritura relacionada en la anotación número 3 del folio en estudio.
- Servidumbre de Oleoducto y Transito con Ocupación Permanente Petrolera constituida a favor de la EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS – ECOPETROL- mediante la Escritura Pública No 959 del 31 de agosto de 2010 de la Notaria Única de Guatavita. (Anotación No 24.).
- Servidumbre Legal de Hidrocarburos o Petrolera con Ocupación Permanente constituida a favor de la EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS – ECOPETROL- mediante la Escritura Pública No 1398 del 3 de diciembre de 2010 de la Notaria Única de Guatavita. (Anotación No 27.).
- Servidumbre de transito Activa y Petrolera con Ocupación Permanente constituida a favor de la EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS –ECOPETROL- mediante la Escritura Pública No 1126 del 25 de septiembre de 2012 de la Notaria Única de Guatavita. (Anotación No 31.).

De acuerdo a lo anterior se procedió a realizar el informe de la visita técnico - catastral de fecha 23 de octubre de 2012, elaborado por la firma LDS INGENIERIA Y GESTION INMOBILIARIA LTDA, el cual hace parte integral del presente documento, donde se pudo constatar lo siguiente:

- Que se encontró en las visitas servidumbre de transito constituidas por: Línea de oleoducto y de gasoducto que atraviesa la zona de afectación de sur a norte en donde se referenció el siguiente punto de coordenadas: N7 05 24.7W735234.6. En conclusión el área requerida para el proyecto se encuentra afectada por servidumbre petrolera de transito.

No obstante de lo anterior, el diseño del proyecto Vial La Gran Vía Yuma contempla coexistir con las servidumbres del lugar, puesto que estas en nada afectan o impiden la construcción de la obra.



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

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

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Ordenar la expropiación por vía administrativa de una zona de terreno que hace parte de un inmueble de mayor extensión, denominado "EL ROSARIO" ubicado en la jurisdicción del municipio de Barrancabermeja (Santander) - Vereda Llanito Bajo -, identificado con la cedula catastral No 00-01-0004-0099-000 y folio de matrícula inmobiliaria No 303 - 1123 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, cuya área de terreno total a adquirir para el proyecto vial DENOMINADO CONEXIÓN VIAL PUENTE GUILLERMO GAVIRIA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA (SECTOR III VÍA PUERTO WILCHES - PUENTE YONDO), es de VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE COMA TREINTA METROS CUADRADOS (25.697,30 m²), siendo su abscisado el siguiente: inicial (K12+997,52) - final (K13+338,93) y sus linderos específicos son: Por el Norte: En Longitud de (415,99 m) con ANGEL MARIA DIAZ BARRERO Y OTROS. (1-6). Por el Oriente: En Longitud de (88,42 m) con la EMPRESA COLOMBIANA DE PETRÓLEOS ECOPEPETROL S.A. (6-7) Por el Sur: En Longitud de (284,38 m) con ANGEL MARIA DIAZ BARRERO Y OTROS (7-8). Por el Occidente: En Longitud de (82,67 m) con EMPRESA COLOMBIANA DE PETRÓLEOS ECOPEPETROL S.A (8-1); y cuyo titulares del derecho real de dominio según títulos son ANGEL MARIA DIAZ BARRERO, NESTOR RAUL DIAZ CARRILLO, CESAR AUGUSTO DIAZ CARRILLO y JUAN FRANCISCO DIAZ CARRILLO.

ARTICULO SEGUNDO: SALDO RESTANTE PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN: De acuerdo a lo establecido en el informe técnico de fecha 04 de octubre de 2013 presentado por Ingeniera Civil Asesora de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, luego de ser adquirida la zona de terreno requerida por el proyecto, el predio de mayor extensión (El Rosario) quedará con un saldo restante de 770 HAS 3.952 m², comprendido dentro de los siguientes linderos: Partiendo del punto 1 del lote con coordenadas (E 1021309, 78 , N 1276170,20) en dirección al punto 2 (E 1021609,35 , N 1276350,37) con una longitud aproximada de 349,75m ; desde el punto 2 hasta el punto 1 del plano que se protocoliza con esta escritura con coordenadas (E 1021955,78, N 1275909,45) con una longitud aproximada de 560,61m; luego partiendo desde el punto 23 del plano que se protocoliza con esta escritura con coordenadas (E 1022006,84 , N 1275844,43) hasta el punto 3 del lote con coordenadas (E 1022154, 53, N 1275656,35) con una longitud aproximada de 239,14m; desde el punto 3 (E 1022154, 53, N 1275656,35) hasta el punto 22 del plano que se protocoliza con esta escritura con coordenadas (E 1022283,59 , N 1275779,13) con una longitud aproximada de 178,14 m ; Luego partiendo del punto 20 del plano que se protocoliza con esta escritura con coordenadas (E 1022358,52 , N 1275825,42) hasta el punto 5 (E 1022504,94 , N 1275908,41) con una longitud aproximada de 168,30m; desde el punto 5 (E 1022504,94 , N 1275908,41) (E 1022504,94 , N 1275908,41) en dirección al punto 6 (E 1022447,26,N 1276024,58) aproximadamente en 133,52 m; Desde el punto 6 (E1022447,26,N1276024,58) en dirección al punto 7 (E1022376,28,N1276069,73) aproximadamente en 99,37 m; desde el al punto 7 (E1022376,28,N1276069,73) en dirección al punto 8 (E1022352,46, N1276155,37) aproximadamente en 93,92m; desde el punto 8 (E1022352,46, N1276155,37) en dirección al punto 9 (E1022247,91, N1276210,25) aproximadamente en 119,89 m; desde el punto 9 (E1022247,91, N1276210,25) en dirección al punto 10 (E1022216,10, N1276300,15) aproximadamente en 97,63 metros; desde el punto 10 (E1022216,10, N1276300,15) en dirección al punto 11 (E1022097,42, N1276481,46) aproximadamente en 227,58 m; desde el punto 11 (E1022097,42, N1276481,46) en dirección al punto 12 (E1022002,68, N1276811,18) aproximadamente en 362,39 m; desde el punto 12 (E1022002,68, N1276811,18) en dirección al punto 13 (E102,2023,91,N1276903,66) aproximadamente en 98,22 m; desde



El punto 13 (E102,2023,91.N1276903,66) en dirección al punto 14 (E1021971,34,N1277122,18) aproximadamente en 225,82 m; desde el punto 14 (E1021971,34,N1277122,18) en dirección al punto 15 (E1021996,19,N1277248,61) aproximadamente en 130,02 m; desde el punto 15 (E1021996,19,N1277248,61) en dirección al punto 16 (E1021959,65,N1277410,43) aproximadamente en 171,57m; desde el punto 16 (E1021959,65,N1277410,43) en dirección al punto 17 (E1022076,52,N1277491,05) aproximadamente en 153,08 m; desde el punto 17 (E1022076,52,N1277491,05) en dirección al punto 18 (E1022113,16,N1277601,53) aproximadamente en 127,45 m; desde el punto 18 (E1022113,16,N1277601,53) en dirección al punto 19 (E1022182,55,N1277545,89) aproximadamente en 89,28 m; desde el punto 19 (E1022182,55,N1277545,89) en dirección al punto 20 (E1022286,44,N1277580,14) aproximadamente en 110,08 m; desde el punto 20 (E1022286,44,N1277580,14) en dirección al punto 21 (E1022355,13,N1277659,51) aproximadamente en 106,65 m; desde el punto 21 (E1022355,13,N1277659,51) en dirección al punto 22 (E1022421,92,N1277791,83) aproximadamente en 151,22 m; desde el punto 22 (E1022421,92,N1277791,83) en dirección al punto 23 (E1022663,00,N1277852,80) aproximadamente en 250,26 m; desde el punto 23 (E1022663,00,N1277852,80) en dirección al punto 24 (E1023091,88,N1277855,14) aproximadamente en 437,67 m; desde el punto 24 (E1023091,88,N1277855,14) en dirección al punto 25 (E 1023151,56 , N 1277782,15) aproximadamente en 97,52m; desde el punto 25 (E 1023151,56 , N 1277782,15) en dirección al punto 26 (E 1023262,49 , N 1277802,32) aproximadamente 113,58m; desde el punto 26 (E 1023262,49 , N 1277802,32) en dirección al punto 27 (E 1023346,56 , N 1277789,13) aproximadamente en 87,32m ; desde el punto 27 (E 1023346,56 , N 1277789,13) en dirección al punto 28 (E 1023325,09 , N 1277867,90) aproximadamente en 111,51m ; desde el punto 28 (E 1023325,09 , N 1277867,90) en dirección al punto 29 (E 1023088,71 , N1278153,07) aproximadamente en 373,42m; desde el punto 29 (E 1023088,71 , N1278153,07) en dirección al punto 30 (E 1023002,92 , N 1278386,97) aproximadamente en 265,67m; desde el punto 30 (E 1023002,92 , N 1278386,97) en dirección al punto 31 (E 1022622,73 , N 1278601,67) aproximadamente en 446,23m; desde el punto 31 (E 1022622,73 , N 1278601,67) en dirección al punto 32(E 1022357,81 , N 1278829,66) aproximadamente en 358,79m ; desde el punto 32(E 1022357,81 , N 1278829,66) en dirección al punto 33 (E 1022061,58 , N 1279083,10) aproximadamente en 390,54m; desde el punto 33 (E 1022061,58 , N 1279083,10) en dirección al punto 34 (E 1022000,69 , N 1279232,86) aproximadamente en 163,42m; desde el punto 34 (E 1022000,69 , N 1279232,86) en dirección al punto 35 (E 1021869,03 , N 1279978,36) aproximadamente en 797,97m; desde el punto 35 (E 1021869,03 , N 1279978,36) en dirección al punto 36 (E 1022166,90 , N 1280328,90) aproximadamente en 467,04m; desde el punto 36 (E 1022166,90 , N 1280328,90) en dirección al punto 37 (E 1022519,09 , N 1280340,42) aproximadamente en 353,35m desde el punto 37 (E 1022519,09 , N 1280340,42) en dirección al punto 38 (E 1022973,30 , N 1279947,10) aproximadamente en 629,17m; desde el punto 38 (E 1022973,30 , N 1279947,10) en dirección al punto 39 (E 1023212,70 , N 1280294,10) aproximadamente en 435,96m; desde el punto 39 (E 1023212,70 , N 1280294,10) en dirección al punto 40 (E 1023238,86 , N 1280753,89) aproximadamente en 471,42m ; desde el punto 40 (E 1023238,86 , N 1280753,89) en dirección al punto 41 (E 1022957,20 , N 1281093,92) aproximadamente en 444,44m ; desde el punto 41(E 1022957,20 , N 1281093,92) en dirección al punto 42 (E 1022604,72 , N 1281385,08) aproximadamente en 462,52m; desde el punto 42 (E 1022604,72 , N 1281385,08) en dirección al punto 43 (E 1202557,29 , N 1281625,89) aproximadamente en 249,39m ; desde el punto 43 (E 1202557,29 , N 1281625,89) en dirección al punto 44 (E 1022273,41 , N 1282022,10) aproximadamente en 489,49 m ; desde el punto 44 (E 1022273,41 , N 1282022,10) en dirección al punto 45 (E 1021913,60 , N 1282104,03) aproximadamente en 373,64 m; desde el punto 45 (E 1021913,60 , N 1282104,03) en dirección al punto 46 (E 1021642,69 , N 1282133,18) aproximadamente en 273,83m ; desde el punto 46 (E 1021642,69 , N 1282133,18) en dirección al punto 47 (E 1021399,54 , N 1282533,09) aproximadamente en 480,04m; desde el punto 47 (E 1021399,54 , N 1282533,09) en dirección al punto 48 (E 1021499,35 , N 1282928,76) aproximadamente en 412,33 m ; desde el punto 48 (E 1021499,35 , N 1282928,76) en dirección al punto 49 (E 1021727,86 , N 1283090,98) aproximadamente en 296,91m; desde el punto 49 (E 1021727,86 , N 1283090,98) en dirección al punto 50 (E 1022191,95 , N 1283074,94) aproximadamente en 466,26m;



desde el punto 50 (E 1022191,95 , N 1283074,94) en dirección al punto 51 (E1022156,03,N1283264,63) aproximadamente en 193,17 m; desde el punto 51 (E1022156,03,N1283264,63) en dirección al punto 52 (E1020985,63,N1283173,62) aproximadamente en 1175,70m; desde el punto 52 (E1020985,63,N1283173,62) en dirección al punto 53 (E1020974,78,N1282893,86) aproximadamente en 280,40 m; desde el punto 53 (E1020974,78,N1282893,86) en dirección al punto 54 (E1021106,99,N1282312,49) aproximadamente en 596,72m; desde el punto 54 (E1021106,99,N1282312,49) en dirección al punto 55 (E1021248,68,N1281352,47) aproximadamente en 970,71 m; desde el punto 55 (E1021248,68,N1281352,47) en dirección al punto 56 (E1021440,56,N1280030,32) aproximadamente en 1336,69m; desde el punto 56 (E1021440,56,N1280030,32) en dirección al punto 57 (E1021619,41,N1277751,01) aproximadamente en 2287,80 m; desde el punto 57(E1021619,41,N1277751,01) en dirección al punto 58(E1021241,93,N1276788,36) aproximadamente en 1034,57 m; desde el punto 58(E1021241,93,N1276788,36) en dirección al punto 59 (E1021315,99,N1276499,54) aproximadamente en 300,82m; desde el punto 59 (E1021315,99,N1276499,54) en dirección al punto 60 (E1021107,39,N1276341,55) aproximadamente en 261,67m; desde el punto 60 (E1021107,39,N1276341,55) en dirección al punto 1 (E 1021309,78, N 1276170,20) aproximadamente en 214,00 m y encierra. (Coordenadas en origen Bogotá, Datum Bogotá) (Fuente predios IGAC, plancha 108-III-D, 119-I-B)

ARTICULO TERCERO: VALOR INDEMNIZATORIO. El valor indemnizatorio que formuló la entidad adquirente es la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MCTE (\$242.828.589), conforme al avalúo comercial 919 – 2011 ECP, actualizado el día 24 de junio de 2013, por la CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en el Decreto 1420 de 1998, discriminado de la siguiente manera:

AREA DE TERRENO REQUERIDA: (25.697,30 m2 x \$ 7.000) = **(\$179.881.100).**
CONSTRUCCIONES:..... **(\$56.896.489).**
ARBOLES DIFERENTES ESPECIES:.....**(\$6.051.000).**
TOTAL:.....**(\$242.828.589).**

ARTICULO CUARTO: FORMA DE PAGO. De conformidad con el numeral 2 artículo 70 de la Ley 388 de 1997, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de la Resolución de Expropiación, los dineros correspondientes al valor del precio indemnizatorio, es decir la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MCTE (\$242.828.589), quedaran a disposición de los propietarios de la siguiente manera:

- Néstor Raúl Díaz Carrillo identificado con cedula de ciudadanía numero 79.147.006 de Bogotá la suma de VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS MCTE (\$26.980.954,33).
- Cesar Augusto Díaz Carrillo identificado con cedula de ciudadanía numero 79.147.220 de Bogotá la suma de VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS MCTE (\$26.980.954,33).
- Juan Francisco Díaz Carrillo identificado con cedula de ciudadanía numero 80.413.602 de Bogotá la suma de VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS MCTE (\$26.980.954,33).
- Ángel María Díaz Barrero identificado en vida con cedula de ciudadanía numero 116.611 de Bogotá la suma de CIENTO SESENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS VEINTISEIS PESOS MCTE (\$161.885.726). Teniendo en cuenta que el mencionado señor falleció, los

dineros que le corresponden, serán consignados en la cuenta judicial número 680819195002 del Banco Agrario de Colombia Sucursal Barrancabermeja.

PARAGRAFO PRIMERO: Con el fin de hacer efectivo el pago de los dineros en el termino antes señalado, los señores Néstor Raúl Díaz Carrillo, Cesar Augusto Díaz Carrillo Y Juan Francisco Díaz Carrillo, deberán allegar a las instalaciones de la Alcaldía Municipal de Barrancabermeja - Oficina Jurídica, los siguientes documentos: Certificación Bancaria expedida por la entidad financiera donde tengan su cuenta de ahorros o corriente activa, documento debidamente diligenciado donde se autorice el desembolso del dinero a la cuenta o cuentas de ahorro o corriente destinada para el pago del precio indemnizatorio y fotocopia de las Cédulas de Ciudadanía.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria del presente acto, los señores Néstor Raúl Díaz Carrillo, Cesar Augusto Díaz Carrillo Y Juan Francisco Díaz Carrillo no solicitan a la Alcaldía Municipal de Barrancabermeja se consignen los dineros a las cuentas de ahorro o corrientes que estos señalen, la administración municipal procederá a consignar las sumas de dinero establecidas como precio indemnizatorio en el Banco Agrario de Colombia Sucursal Barrancabermeja, y posterior a ello se hará entrega de las copias de las consignaciones al Tribunal Administrativo Bucaramanga dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.

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

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

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

1. Cancelación de las anotaciones número 25, 26 y 32 del folio de matrícula inmobiliaria 303 - 1123, por las cuales se inscribieron las resoluciones numero 009 de 2012, 0040 y 0056 de 2013 que formularon oferta formal de compra y determinaron la adquisición de un inmueble.

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

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

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



En calidad de propietarios y herederos determinados los señores, NESTOR RAUL DIAZ CARRILLO, CESAR AUGUSTO DIAZ CARRILLO y JUAN FRANCISCO DIAZ CARRILLO

Herederos indeterminados y cónyuge supérstite del señor ANGEL MARIA DIAZ BARRERO.

EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS S.A. ECOPETROL S.A

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

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

Dado en Barrancabermeja a los 29 OCT 2013

NOTIFIQUESE COMUNIQUESE Y CUMPLASE

GUSTAVO ADOLFO DE LA OSSA SANCHEZ.
Jefe Oficina Asesora Jurídica.
Alcaldía Municipal de Barrancabermeja
Dec de delegación N° 127 de 2012.



INFORME DE VISITA TÉCNICO-CATASTRAL



FICHA PREDIAL:	GVY-3-R-163	SECTOR	3
IDENTIFICACION:	ANGEL MARIA DIAZ BARRERA		
ABSCISA INICIAL	K12+966.89	ABSCISA FINAL	K13+630.16
PROF. CAMPO:	ING JUAN MIGUEL ALVARADO CASTRO	FECHA REV:	2012-10-23

DESCRIPCION TÉCNICA Y OBSERVACIONES:

El día 2012-10-23 se visitó junto con al abogado Gonzalo Romero el predio GUY-3-R-163 de propiedad de Ángel María Díaz con el fin de verificar las servidumbres que contiene el predio en su área de afectación.

Se encontró en la visita servidumbre de tránsito constituida por:

-Línea de oleoducto y de gasoducto que atraviesa la zona de afectación de sur a norte, en donde se referencio el siguiente punto de coordenada: N7 05 24.7 W73 52 34.6.

En conclusión el área requerida para el proyecto se encuentra afectada por servidumbre petrolera de tránsito

REGISTRO FOTOGRÁFICO:



FOTO 1 : Área de afectación de la servidumbre



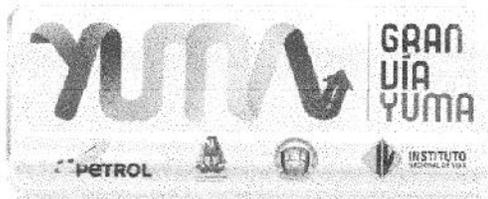
FOTO 2: servidumbre que afecta el predio de manera superficial y subterránea

Juan Miguel
Juan Miguel Alvarado C.



Oficina de Comunicaciones
 Carrera 31 No. 67-68
 Tel. 6026697 / Barrio La Floresta
 Cel. 3112147413 - 3112147408
 Barrancabermeja - Santander
 lagranviayuma@yahoo.com
 www.granviayuma.com

LINDEROS AREA REMANENTE	
FECHA	OCTUBRE 04 DE 2013
PROYECTO	GRAN VIA YUMA
PREDIO:	GVY-3-R-163
PROPIETARIO(S):	ANGEL MARIA DIAZ BARRERO, NESTOR RAUL DIAZ CARRILLO, CESAR AUGUSTO DIAZ CARRILLO, JUAN FRANCISCO DIAZ CARRILLO.
MAT. INMOBILIARIA:	303-1123
# CATASTRAL	00-01-0004-0099-000
LINDEROS ACTUALES	<p>Siendo los linderos generales del predio los consignados en la escritura pública No. 1586 del 28 de Diciembre de 2012, otorgada en la Notaria de Guatavita, identificados de la siguiente manera:</p> <p>Así partiendo del punto 1 (E 1021309,78 , N 1276170,20) en dirección al punto 2 (E 1021609,35, N 1276350,37) aproximadamente en 286,79m desde el punto 2 (E 1021609,35, N 1276350,37) en dirección al punto 3 (E 1022154,53 , N 1275656,35) aproximadamente en 1001,80m ; desde el punto 3 (E 1022154,53 , N 1275656,35) en dirección al punto 4 (E 1022293,54, N 1275788,59) aproximadamente en 191,86m ; desde el punto 4 (E 1022293,54, N 1275788,59) en dirección al punto 5 (E 1022504,94 , N 1275908,41) aproximadamente en 243,66m; desde el punto 5 (E 1022504,94 , N 1275908,41) en dirección al punto 6 (E 1022447,26,N 1276024,58) aproximadamente en 133,52 m; Desde el punto 6 (E1022447,26,N1276024,58) en dirección al punto 7 (E1022376,28,N1276069,73) aproximadamente en 99,37 m; desde el al punto 7 (E1022376,28,N1276069,73) en dirección al punto 8 (E1022352,46, N1276155,37) aproximadamente en 93,92m; desde el punto 8 (E1022352,46, N1276155,37) en dirección al punto 9 (E1022247,91, N1276210,25) aproximadamente en 119,89 m; desde el punto 9 (E1022247,91, N1276210,25) en dirección al punto 10 (E1022216,10, N1276300,15) aproximadamente en 97,63 metros; desde el punto 10 (E1022216,10, N1276300,15) en</p>

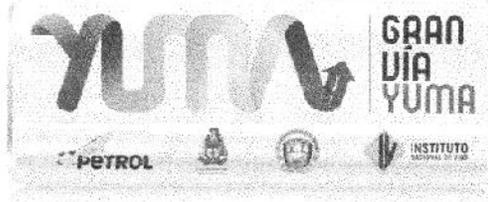


Oficina de Comunicaciones

Carrera 31 No. 67-65
Tel. 6026697 / Barrio La Floresta
Cel. 3112147413 - 3112147408
Barrancabermeja - Santander
lagranviayuma@yahoo.com
www.granviayuma.com

**LINDEROS
ACTUALES**

dirección al punto 11 (E1022097,42, N1276481,46) aproximadamente en 227,58 m; desde el punto 11 (E1022097,42, N1276481,46) en dirección al punto 12 (E1022002,68, N1276811,18) aproximadamente en 362,39 m; desde el punto 12 (E1022002,68, N1276811,18) en dirección al punto 13 (E102,2023,91,N1276903,66) aproximadamente en 98,22 m; desde el punto 13 (E102,2023,91,N1276903,66) en dirección al punto 14 (E1021971,34,N1277122,18) aproximadamente en 225,82 m; desde el punto 14 (E1021971,34,N1277122,18) en dirección al punto 15 (E1021996,19,N1277248,61) aproximadamente en 130,02 m; desde el punto 15 (E1021996,19,N1277248,61) en dirección al punto 16 (E1021959,65;N1277410,43) aproximadamente en 171,57m; desde el punto 16 (E1021959,65;N1277410,43) en dirección al punto 17 (E1022076,52;N1277491,05) aproximadamente en 153,08 m; desde el punto 17 (E1022076,52;N1277491,05) en dirección al punto 18 (E1022113,16;N1277601,53) aproximadamente en 127,45 m; desde el punto 18 (E1022113,16;N1277601,53) en dirección al punto 19 (E1022182,55;N1277545,89) aproximadamente en 89,28 m; desde el punto 19 (E1022182,55;N1277545,89) en dirección al punto 20 (E1022286,44;N1277580,14) aproximadamente en 110,08 m; desde el punto 20 (E1022286,44;N1277580,14) en dirección al punto 21 (E1022355,13;N1277659,51) aproximadamente en 106,65 m; desde el punto 21 (E1022355,13;N1277659,51) en dirección al punto 22 (E1022421,92;N1277791,83) aproximadamente en 151,22 m; desde el punto 22 (E1022421,92;N1277791,83) en dirección al punto 23 (E1022663,00;N1277852,80) aproximadamente en 250,26 m; desde el punto 23 (E1022663,00;N1277852,80) en dirección al punto 24 (E1023091,88;N1277855,14)



Oficina de Comunicaciones

Carrera 31 No. 67-65
Tel. 6026697 / Barrio La Floresta
Cel. 3112147413 - 3112147408
Barrancabermeja - Santander
lagranviayuma@yahoo.com
www.granviayuma.com

**LINDEROS
ACTUALES**

aproximadamente en 437,67 m; desde el punto 24 (E1023091,88,N1277855,14) en dirección al punto 25 (E 1023151,56 , N 1277782,15) aproximadamente en 97,52m; desde el punto 25 (E 1023151,56 , N 1277782,15) en dirección al punto 26 (E 1023262,49 , N 1277802,32) aproximadamente 113,58m; desde el punto 26 (E 1023262,49 , N 1277802,32) en dirección al punto 27 (E 1023346,56 , N 1277789,13) aproximadamente en 87,32m ; desde el punto 27 (E 1023346,56 , N 1277789,13) en dirección al punto 28 (E 1023325,09 , N 1277867,90) aproximadamente en 111,51m ; desde el punto 28 (E 1023325,09 , N 1277867,90) en dirección al punto 29 (E 1023088,71 , N1278153,07) aproximadamente en 373,42m; desde el punto 29 (E 1023088,71 , N1278153,07) en dirección al punto 30 (E 1023002,92, N 1278386,97) aproximadamente en 265,67m; desde el punto 30 (E 1023002,92, N 1278386,97) en dirección al punto 31 (E 1022622,73 , N 1278601,67) aproximadamente en 446,23m; desde el punto 31 (E 1022622,73 , N 1278601,67) en dirección al punto 32(E 1022357,81 , N 1278829,66) aproximadamente en 358,79m ; desde el punto 32(E 1022357,81 , N 1278829,66) en dirección al punto 33 (E 1022061,58, N 1279083,10) aproximadamente en 390,54m; desde el punto 33 (E 1022061,58, N 1279083,10) en dirección al punto 34 (E 1022000,69, N 1279232,86) aproximadamente en 163,42m; desde el punto 34 (E 1022000,69, N 1279232,86) en dirección al punto 35 (E 1021869,03, N 1279978,36) aproximadamente en 797,97m; desde el punto 35 (E 1021869,03, N 1279978,36) en dirección al punto 36 (E 1022166,90 , N 1280328,90) aproximadamente en 467,04m; desde el punto 36 (E 1022166,90 , N 1280328,90) en dirección al punto 37 (E 1022519,09 , N 1280340,42) aproximadamente en 353,35m desde el punto 37 (E 1022519,09 , N 1280340,42) en dirección al punto 38 (E 1022973,30 , N 1279947,10) aproximadamente en 629,17m; desde el punto 38 (E 1022973,30 , N 1279947,10) en dirección al punto 39 (E 1023212,70 , N 1280294,10) aproximadamente en 435,96m; desde el punto 39 (E 1023212,70 , N 1280294,10) en dirección al punto 40 (E 1023238,86, N 1280753,89)

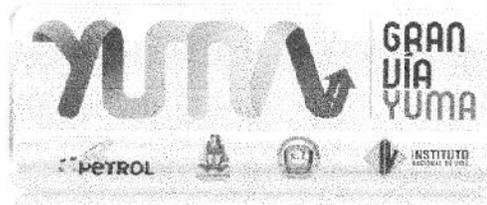


Oficina de Comunicaciones

Carrera 31, No. 67-65
Tel. 5026097 / Barrio La Floresta
Cel. 3112147413 - 3112147408
Barrancabermeja - Santander
lagranviayuma@yahoo.com
www.granviayuma.com

**LINDEROS
ACTUALES**

aproximadamente en 471,42m ; desde el punto 40 (E 1023238,86, N 1280753,89) en dirección al punto 41 (E 1022957,20 , N 1281093,92) aproximadamente en 444,44m ; desde el punto 41(E 1022957,20 , N 1281093,92) en dirección al punto 42 (E 1022604,72, N 1281385,08) aproximadamente en 462,52m ; desde el punto 42 (E 1022604,72, N 1281385,08) en dirección al punto 43 (E 1202557,29 , N 1281625,89) aproximadamente en 249,39m ; desde el punto 43 (E 1202557,29 , N 1281625,89) en dirección al punto 44 (E 1022273,41 , N 1282022,10) aproximadamente en 489,49 m ; desde el punto 44 (E 1022273,41 , N 1282022,10) en dirección al punto 45 (E 1021913,60 , N 1282104,03) aproximadamente en 373,64 m; desde el punto 45 (E 1021913,60 , N 1282104,03) en dirección al punto 46 (E 1021642,69 , N 1282133,18) aproximadamente en 273,83m ; desde el punto 46 (E 1021642,69 , N 1282133,18) en dirección al punto 47 (E 1021399,54 , N 1282533,09) aproximadamente en 480,04m; desde el punto 47 (E 1021399,54 , N 1282533,09) en dirección al punto 48 (E 1021499,35 , N 1282928,76) aproximadamente en 412,33 m ; desde el punto 48 (E 1021499,35 , N 1282928,76) en dirección al punto 49 (E 1021727,86, N 1283090,98) aproximadamente en 296,91m; desde el punto 49 (E 1021727,86, N 1283090,98) en dirección al punto 50 (E 1022191,95 , N 1283074,94) aproximadamente en 466,26m; desde el punto 50 (E 1022191,95 , N 1283074,94) en dirección al punto 51 (E1022156,03,N1283264,63) aproximadamente en 193,17 m; desde el punto 51 (E1022156,03,N1283264,63) en dirección al punto 52 (E1020985,63,N1283173,62) aproximadamente en 1175,70m; desde el punto 52 (E1020985,63,N1283173,62) en dirección al punto 53 (E1020974,78,N1282893,86) aproximadamente en 280,40 m; desde el punto 53 (E1020974,78,N1282893,86) en dirección al punto 54 (E1021106,99,N1282312,49) aproximadamente en 596,72m; desde el punto 54 (E1021106,99,N1282312,49) en dirección al punto 55 (E1021248,68,N1281352,47) aproximadamente en 970,71 m;



Oficina de Comunicaciones

Carrera 31 No. 67-65
 Tel. 8026697 / Barrio La Floresta
 Cel. 3112147413 3112147408
 Barrancabermeja - Santander
 lagranviayuma@yahoo.com
 www.granviayuma.com

<p>LINDEROS ACTUALES</p>	<p>desde el punto 55 (E1021248,68,N1281352,47) en dirección al punto 56 (E1021440,56,N1280030,32) aproximadamente en 1336,69m; desde el punto 56 (E1021440,56,N1280030,32) en dirección al punto 57(E1021619,41,N1277751,01) aproximadamente en 2287,80 m; desde el punto 57(E1021619,41,N1277751,01) en dirección al punto 58(E1021241,93,N1276788,36) aproximadamente en 1034,57 m; desde el punto 58(E1021241,93,N1276788,36) en dirección al punto 59 (E1021315,99,N1276499,54) aproximadamente en 300,82m; desde el punto 59 (E1021315,99,N1276499,54) en dirección al punto 60 (E1021107,39,N1276341,55) aproximadamente en 261,67m; desde el punto 60 (E1021107,39,N1276341,55) en dirección al punto 1 (E 1021309,78, N 1276170,20) aproximadamente en 214,00 m y encierra. (Coordenadas en origen Bogotá, Datum Bogotá) (Fuente predios IGAC, plancha 108-III-D, 119-I-B)</p>
<p>LINDEROS AREA A ADQUIRIR</p>	<p>POR EL NORTE: Con una longitud de cuatrocientos quince coma noventa y nueve metros (415,99 m longitud medida desde el punto (1-20) del plano que se protocoliza con esta escritura) con el predio de Ángel María Díaz Barrero y Otros.</p> <p>POR EL SUR: En una longitud de doscientos ochenta y cuatro coma treinta y seis metros (284,36 m longitud medida desde el punto (22-23)) con el predio de Ángel María Díaz Barrero y Otros.</p> <p>POR EL ORIENTE: Con una longitud de ochenta y ocho coma cuarenta y dos metros (88,42 m longitud medida desde el punto (20-22)) con predios de la Empresa Colombia de Petróleos Ecopetrol S.A</p> <p>POR EL OCCIDENTE: En una longitud de ochenta y dos coma sesenta y siete metros (82,67 m longitud medida desde el punto (23-1)) con predios de la Empresa Colombia de Petróleos Ecopetrol S.A</p>





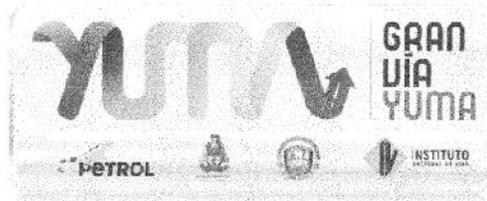
Oficina de Comunicaciones

Carrera 31 No. 67-65
Tel. 6026697 / Barrio La Floresta
Cel. 3112147413 - 3112147408
Barrancabermeja - Santander
lagranviayuma@yahoo.com
www.granviayuma.com

LINDEROS
AREA
REMANENTE

Después de adquirir la zona de terreno determinada en el objeto de esta escritura el predio identificado con cedula catastral 00-01-0004-0099-000, queda con un área remanente de **SETECIENTAS SETENTA HECTÁREAS CON TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (770 Has con 3.952 m²)** alinderado de la siguiente manera:

Partiendo del punto 1 del lote con coordenadas (E 1021309,78 , N 1276170,20) en dirección al punto 2 (E 1021609,35 , N 1276350,37) con una longitud aproximada de 349,75m ; desde el punto 2 hasta el punto 1 del plano que se protocoliza con esta escritura con coordenadas (E 1021955,78, N 1275909,45) con una longitud aproximada de 560,61m; luego partiendo desde el punto 23 del plano que se protocoliza con esta escritura con coordenadas (E 1022006,84 , N 1275844,43) hasta el punto 3 del lote con coordenadas (E 1022154, 53, N 1275656,35) con una longitud aproximada de 239,14m; desde el punto 3 (E 1022154, 53, N 1275656,35) hasta el punto 22 del plano que se protocoliza con esta escritura con coordenadas (E 1022283,59 , N 1275779,13) con una longitud aproximada de 178,14 m ; Luego partiendo del punto 20 del plano que se protocoliza con esta escritura con coordenadas (E 1022358,52 , N 1275825,42) hasta el punto 5 (E 1022504,94 , N 1275908,41) con una longitud aproximada de 168,30m; desde el punto 5 (E 1022504,94 , N 1275908,41) (E 1022504,94 , N 1275908,41) en dirección al punto 6 (E 1022447,26,N 1276024,58) aproximadamente en 133,52 m; Desde el punto 6 (E1022447,26,N1276024,58) en dirección al punto 7 (E1022376,28,N1276069,73) aproximadamente en 99,37 m; desde el al punto 7 (E1022376,28,N1276069,73) en dirección al punto 8 (E1022352,46, N1276155,37) aproximadamente en 93,92m; desde el punto 8 (E1022352,46, N1276155,37) en dirección al punto 9 (E1022247,91, N1276210,25) aproximadamente en 119,89 m; desde el punto 9 (E1022247,91, N1276210,25) en dirección al punto 10 (E1022216,10, N1276300,15) aproximadamente en 97,63 metros; desde el punto 10 (E1022216,10, N1276300,15) en

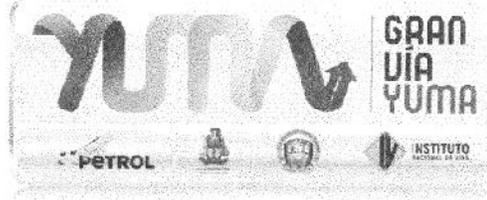


Oficina de Comunicaciones

Carrera 31 No. 67-65
Tel. 5026097 / Barrio La Floresta
Cel. 3112147413 - 3112147408
Barrancabermeja - Santander
lagranviayuma@yahoo.com
www.granviayuma.com

**LINDEROS
AREA
REMANENTE**

dirección al punto 11 (E1022097,42, N1276481,46) aproximadamente en 227,58 m; desde el punto 11 (E1022097,42, N1276481,46) en dirección al punto 12 (E1022002,68, N1276811,18) aproximadamente en 362,39 m; desde el punto 12 (E1022002,68, N1276811,18) en dirección al punto 13 (E102,2023,91,N1276903,66) aproximadamente en 98,22 m; desde el punto 13 (E102,2023,91,N1276903,66) en dirección al punto 14 (E1021971,34,N1277122,18) aproximadamente en 225,82 m; desde el punto 14 (E1021971,34,N1277122,18) en dirección al punto 15 (E1021996,19,N1277248,61) aproximadamente en 130,02 m; desde el punto 15 (E1021996,19,N1277248,61) en dirección al punto 16 (E1021959,65;N1277410,43) aproximadamente en 171,57m; desde el punto 16 (E1021959,65;N1277410,43) en dirección al punto 17 (E1022076,52;N1277491,05) aproximadamente en 153,08 m; desde el punto 17 (E1022076,52;N1277491,05) en dirección al punto 18 (E1022113,16;N1277601,53) aproximadamente en 127,45 m; desde el punto 18 (E1022113,16;N1277601,53) en dirección al punto 19 (E1022182,55;N1277545,89) aproximadamente en 89,28 m; desde el punto 19 (E1022182,55;N1277545,89) en dirección al punto 20 (E1022286,44;N1277580,14) aproximadamente en 110,08 m; desde el punto 20 (E1022286,44;N1277580,14) en dirección al punto 21 (E1022355,13;N1277659,51) aproximadamente en 106,65 m; desde el punto 21 (E1022355,13;N1277659,51) en dirección al punto 22 (E1022421,92;N1277791,83) aproximadamente en 151,22 m; desde el punto 22 (E1022421,92;N1277791,83) en dirección al punto 23 (E1022663,00;N1277852,80) aproximadamente en 250,26 m; desde el punto 23 (E1022663,00;N1277852,80) en dirección al punto 24 (E1023091,88;N1277855,14)



Oficina de Comunicaciones

Carrera 31 No. 67-65
Tel. 8025697 / Barrio La Floresta
Cel. 3112147413 - 3112147408
Barrancabermeja - Santander
lagranviayuma@yahoo.com
www.granviayuma.com

**LINDEROS
AREA
REMANENTE**

aproximadamente en 437,67 m, desde el punto 24 (E1023091,88,N1277855,14) en dirección al punto 25 (E 1023151,56 , N 1277782,15) aproximadamente en 97,52m; desde el punto 25 (E 1023151,56 , N 1277782,15) en dirección al punto 26 (E 1023262,49 , N 1277802,32) aproximadamente 113,58m; desde el punto 26 (E 1023262,49 , N 1277802,32) en dirección al punto 27 (E 1023346,56 , N 1277789,13) aproximadamente en 87,32m ; desde el punto 27 (E 1023346,56 , N 1277789,13) en dirección al punto 28 (E 1023325,09 , N 1277867,90) aproximadamente en 111,51m ; desde el punto 28 (E 1023325,09 , N 1277867,90) en dirección al punto 29 (E 1023088,71 , N1278153,07) aproximadamente en 373,42m; desde el punto 29 (E 1023088,71 , N1278153,07) en dirección al punto 30 (E 1023002,92 , N 1278386,97) aproximadamente en 265,67m; desde el punto 30 (E 1023002,92 , N 1278386,97) en dirección al punto 31 (E 1022622,73 , N 1278601,67) aproximadamente en 446,23m; desde el punto 31 (E 1022622,73 , N 1278601,67) en dirección al punto 32(E 1022357,81 , N 1278829,66) aproximadamente en 358,79m ; desde el punto 32(E 1022357,81 , N 1278829,66) en dirección al punto 33 (E 1022061,58, N 1279083,10) aproximadamente en 390,54m; desde el punto 33 (E 1022061,58, N 1279083,10) en dirección al punto 34 (E 1022000,69, N 1279232,86) aproximadamente en 163,42m; desde el punto 34 (E 1022000,69, N 1279232,86) en dirección al punto 35 (E 1021869,03, N 1279978,36) aproximadamente en 797,97m; desde el punto 35 (E 1021869,03, N 1279978,36) en dirección al punto 36 (E 1022166,90 , N 1280328,90) aproximadamente en 467,04m; desde el punto 36 (E 1022166,90 , N 1280328,90) en dirección al punto 37 (E 1022519,09 , N 1280340,42) aproximadamente en 353,35m desde el punto 37 (E 1022519,09 , N 1280340,42) en dirección al punto 38 (E 1022973,30 , N 1279947,10) aproximadamente en 629,17m; desde el punto 38 (E 1022973,30 , N 1279947,10) en dirección al punto 39 (E 1023212,70 , N 1280294,10) aproximadamente en 435,96m; desde el punto 39 (E 1023212,70 , N 1280294,10) en dirección al punto 40 (E 1023238,86, N 1280753,89)



Oficina de Comunicaciones

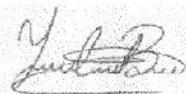
Carrera 31 No. 67-65
Tel. 6026697 / Barrio La Floresta
Cel. 3112147413 3112147408
Barrancabermeja Santanero
lagranviayuma@yahoo.com
www.granviayuma.com

**LINDEROS
AREA
REMANENTE**

aproximadamente en 471,42m ; desde el punto 40 (E 1023236,86, N 1280753,89) en dirección al punto 41 (E 1022957,20 , N 1281093,92) aproximadamente en 444,44m ; desde el punto 41(E 1022957,20 , N 1281093,92) en dirección al punto 42 (E 1022604,72, N 1281385,08) aproximadamente en 462,52m ; desde el punto 42 (E 1022604,72, N 1281385,08) en dirección al punto 43 (E 1202557,29 , N 1281625,89) aproximadamente en 249,39m ; desde el punto 43 (E 1202557,29 , N 1281625,89) en dirección al punto 44 (E 1022273,41 , N 1282022,10) aproximadamente en 489,49 m ; desde el punto 44 (E 1022273,41 , N 1282022,10) en dirección al punto 45 (E 1021913,60 , N 1282104,03) aproximadamente en 373,64 m; desde el punto 45 (E 1021913,60 , N 1282104,03) en dirección al punto 46 (E 1021642,69 , N 1282133,18) aproximadamente en 273,83m ; desde el punto 46 (E 1021642,69 , N 1282133,18) en dirección al punto 47 (E 1021399,54 , N 1282533,09) aproximadamente en 480,04m; desde el punto 47 (E 1021399,54 , N 1282533,09) en dirección al punto 48 (E 1021499,35 , N 1282928,76) aproximadamente en 412,33 m ; desde el punto 48 (E 1021499,35 , N 1282928,76) en dirección al punto 49 (E 1021727,86, N 1283090,98) aproximadamente en 296,91m; desde el punto 49 (E 1021727,86, N 1283090,98) en dirección al punto 50 (E 1022191,95 , N 1283074,94) aproximadamente en 466,26m; desde el punto 50 (E 1022191,95 , N 1283074,94) en dirección al punto 51 (E1022156,03,N1283264,63) aproximadamente en 193,17 m; desde el punto 51 (E1022156,03,N1283264,63) en dirección al punto 52 (E1020985,63,N1283173,62) aproximadamente en 1175,70m; desde el punto 52 (E1020985,63,N1283173,62) en dirección al punto 53 (E1020974,78,N1282893,86) aproximadamente en 280,40 m; desde el punto 53 (E1020974,78,N1282893,86) en dirección al punto 54 (E1021106,99,N1282312,49) aproximadamente en 596,72m; desde el punto 54 (E1021106,99,N1282312,49) en dirección al punto 55 (E1021248,68,N1281352,47) aproximadamente en 970,71 m;



Oficina de Comunicaciones
 Carrera 31 No. 67-65
 Tel. 6026097 / Barrio La Floresta
 Cel. 3112147413 - 3112147408
 Barrancabermeja - Santander
 lagranviayuma@yahoo.com
 www.granviayuma.com

<p>LINDEROS AREA REMANENTE</p>	<p>desde el punto 55 (E1021248,68,N1281352,47) en dirección al punto 56 (E1021440,56,N1280030,32) aproximadamente en 1336,69m; desde el punto 56 (E1021440,56,N1280030,32) en dirección al punto 57(E1021619,41,N1277751,01) aproximadamente en 2287,80 m; desde el punto 57(E1021619,41,N1277751,01) en dirección al punto 58(E1021241,93,N1276788,36) aproximadamente en 1034,57 m; desde el punto 58(E1021241,93,N1276788,36) en dirección al punto 59 (E1021315,99,N1276499,54) aproximadamente en 300,82m; desde el punto 59 (E1021315,99,N1276499,54) en dirección al punto 60 (E1021107,39,N1276341,55) aproximadamente en 261,67m; desde el punto 60 (E1021107,39,N1276341,55) en dirección al punto 1 (E 1021309,78, N 1276170,20) aproximadamente en 214,00 m y encierra. (Coordenadas en origen Bogotá, Datum Bogotá) (Fuente predios IGAC, plancha 108-III-D, 119-I-B)</p>
<p>PROYECTÓ:</p>	<p>YULIANA ISABEL BONETT JAIMES INGENIERA CIVIL M. P.68202-220141STD</p> 



FECHA DE REUNIÓN	21-06-2013	HORA DE INICIO	9:30 AM
LUGAR DE REUNIÓN	Cámara de Comercio de Bucaramanga.	HORA DE FINALIZACIÓN	11:30 AM

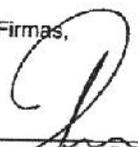
OBJETIVO

Análisis Técnico y Jurídico para la Adquisición del predio de la Familia Díaz.

COMPROMISOS Y CONCLUSIONES

No.	Compromisos / Conclusiones	Responsable	Fecha entrega
1	Sobre la adquisición del predio GVV-3-R-163 se establece el siguiente procedimiento: Se formulará una nueva oferta de compra teniendo en cuenta las coordenadas IGAC, las que aparecen contenidas en la escritura pública número 1586 del 28 de diciembre de 2012 del círculo notarial de Guatavita, que contiene las coordenadas del área de cesión a favor de Ecopetrol y del remanente en cabeza del propietario. Teniendo en cuenta la manifestación del propietario en el sentido de que las referidas coordenadas no reflejan los linderos reales del área remanente, se advierte el propietario que adelantará las gestiones pertinentes ante Ecopetrol con el fin de aclarar la mencionada escritura pública de cesión, precisando con certeza los linderos y área del predio remanente. Si como consecuencia de ese ejercicio de ajuste quedare establecido que alguna porción del área requerida por proyecto perteneciere efectivamente al propietario, el proyecto procederá a la adquisición de la referida porción a que antes se hizo referencia.	CCB	Pendiente.
2	Queda establecido que si para la fecha en que se inicien las obras aún no se ha diligenciado la escritura de aclaración de área y linderos del predio remanente, el propietario autoriza el ingreso a dicha porción del predio para la ejecución de la obra, en el entendido de que una vez dilucidado el asunto sobre área y linderos, el proyecto procederá a la negociación y pago de la respectiva área, teniendo como base el avalúo realizado sobre la totalidad del predio para estos efectos.	CCB	Pendiente.
3	En lo concerniente a la vivienda del predio objeto de negociación, en razón a su afectación parcial queda expresamente advertido que la referida construcción será demolido, en razón a que su precio está incluido dentro del avalúo del mencionado inmueble, sin perjuicio de que el propietario pueda aprovechar los materiales resultantes de la demolición.		

Firmas,



 Responsable Reunión
 Nombre: _____



 Participante de la Reunión
 Nombre: _____

		NOMBRE PROYECTO ESTUDIO Y DISEÑO PARA LA CONEXIÓN VIAL DEL PUENTE VEHICULAR GUILLERMO GAVIRIA SOBRE EL RÍO MAGDALENA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA MEDIO (RUTA 45)		No. Predio 363	
SECTOR ESTUDIO		SECTOR 3 : VÍA PUERTO WILCHES - PUENTE YONDO		Ficha Predial GVV-3-R-163	
DIRECCIÓN El Rosario		VEREDA O BARRIO Llanito Bajo		MUNICIPIO Barranquilla	
PROPIETARIOS ACTUALES		ANGEL MARIA DIAZ BARRERO, NESTOR RAUL DIAZ CARRILLO, CESAR AUGUSTO DIAZ CARRILLO y JUAN FRANCISCO DIAZ CARRILLO		DEPARTAMENTO Santander	
LINDERO AREA AFECTADA		NORTE (m) 415.99	ORIENTE (m) 88.42	SUR (m) 284.36	OCCIDENTE (m) 82.67
USO EDIFICACIÓN		(1-6) ANGEL MARIA DIAZ BARRERO Y OTROS		(7-8) ANGEL MARIA DIAZ BARRERO Y OTROS	
ESTADO		Ganadero - Agricultura		GUATAVITA	
USO TERRENO		Ganadero - Agricultura		28/12/12	
TIPO NEGOCIACIÓN		Ganadero - Agricultura		SOPO	
CULTIVOS		Ganadero - Agricultura		00-01-0004-0095-000	
MADERABLES		4		NOTARIA	
CITRICOS		22		FECHA	
MANGO		2		CIUDAD	
ALMENDRO		3		NO. CATASTRAL	
POMARROSO		1		DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	
GUAYABA		2		CANT.	
PALMA DE ACEITE		7		UR.	
MATAJES DE PLÁTANO		6		94,55	
TOPOGRAFÍA		VER ANEXO		ING. OMAR OCHOA AMAYA	
VÍAS ACCESO		8.000.000,00		CONSULTOR:	
REDES SERV.		6.640.000,00		DIBUJANTE:	
Observ. VER ANEXO OTRAS CONSTRUCCIONES		25.697,30		OBSERV:	
		94,55		AREA TERRENO FIRME SIN SERVIDUMBRE =	
		94,55		5.136,08 M2 - AREA TERRENO FIRME CON	
		K12+997,52		SERVIDUMBRE = 966,08 M2 - AREA TERRENO	
		K13+336,93		PANTANOSO = 19.595,14 M2	
				FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 20/06/2013	



**CORPORACION LONJA INMOBILIARIA
DE BARRANCABERMEJA**

NT. 829001645-2
R.N.A 0660116 S.I.C.

**INFORME DE AVALUO DE TERRENO
AVALUO No. CLIB - 2013**

CLASE DE AVALUO: COMERCIAL 919 – 2011 ECP

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

SECTOR 3 VIA PUERTO WILCHES – PUENTE YONDO

REFERENCIA: GVV – 3- R – 0163

INMUEBLE AVALUADO FRACCION DE TERRENO QUE HACE PARTE DEL PREDIO
IDENTIFICADO COMO LOTE ROSARIO
VEREDA LLANITO BAJO
MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER

CLASE DE INMUEBLE LOTE ROSARIO

PROPIETARIO: ANGEL MARIA DIAZ BARRERA, NESTOR RAUL DIAZ
CARRILLO, CESAR AUGUSTO DIAZ CARRILLO Y JUAN
FRANCISCO DIAZ CARRILLO.

SOLICITANTE: Ing. MARIO RUEDA LANDINEZ
Gestor Técnico Proyecto Yuma.
ECOPETROL S.A.
Barrancabermeja

FECHA DE INFORME: NOVIEMBRE 11 DE 2012

**FECHA ACTUALIZACION
POR AREA:** JUNIO 24 DE 2013



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA

NIT. 829001645-2
R.N.A 0660116 S.I.C.

CONTENIDO

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



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA

NIT. 829001645-2
R.N.A 0660116 S.I.C.

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. TIPO DE AVALÚO

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

1.2. SOLICITANTE DEL AVALÚO

Ing. MARIO RUEDA LANDINEZ
ECOPETROL S.A.

1.3. FECHA DE LA VISITA

Junio 22 de 2012.

1.4. FECHA DEL INFORME

Julio 6 de 2012.

1.5. TIPO DE INMUEBLE

Fracción de terreno que hace parte de una finca de mayor extensión denominada "EL ROSARIO", ubicada en el área rural del Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander.

NOTA: La fracción de terreno en estudio que se analizara y tasara económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos, es tomada por información cartográfica y verbal de funcionarios al servicio de la entidad contratante. Se determinara valor comercial de la fracción de terreno, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican sobre la propiedad en mayor extensión.

1.6. VEREDA

Llanito Bajo

1.7. MUNICIPIO

Barrancabermeja

1.8. DEPARTAMENTO

Santander.

1.9. USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

En la actualidad el predio presenta un uso ganadero y agropecuario.

1.10. UBICACIÓN ESPECÍFICA

El predio en mayor extensión (LOTE ROSARIO), del cual es parte integrante la fracción de terreno y construcciones materia del presente avalúo comercial, se encuentra localizado en el Departamento de Santander en el área rural del Municipio de Barrancabermeja, en la vereda Llanito Bajo.

Particularmente, el predio del cual es parte integrante la fracción de terreno y construcciones en estudio, se localiza sobre la zona Noroccidental del Municipio de Barrancabermeja, distante aproximadamente a Tres kilómetro quinientos metros de la mencionada área urbana. Su acceso es posible tomando la vía que del casco urbano conduce a la puerta norte de refinería y al Municipio de Yondo, tomando como punto de referencia la planta de gas.



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA

NIT. 829001645-2
R.N.A 0660116 S.I.C.

1.11. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

Escritura Pública No. 3288 del 17 de Diciembre de 2008 de la Notaria 25 de Bogotá (copia).

Matricula Inmobiliaria No. 303- 1123 con fecha de expedición 13 de Julio de 2011, registrado en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Barrancabermeja (copia).

Ficha predial del proyecto y Plano de localización GUY-3- R – 163, Información suministrada por ECOPEL S.A. a través del Ing. Omar Ochoa Amaya – Junio 20 de 2013.

1.12. DOCUMENTOS ADICIONALES CONSULTADOS

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

II. TITULACIÓN

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

2.1. PROPIETARIOS

ANGEL MARIA DIAZ BARRERA, NESTOR RAUL DIAZ CARRILLO, CESAR AUGUSTO DIAZ CARRILLO Y JUAN FRANCISCO DIAZ CARRILLO, de acuerdo a la información consignada en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 303- 1123 con fecha de expedición 13 de Julio de 2011 (copia).

2.2. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No. 3288 del 17 de Diciembre de 2008 de la Notaria 25 de Bogotá (copia).

Matricula Inmobiliaria No. 303- 1123 con fecha de expedición 13 de Julio de 2011, registrado en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Barrancabermeja (copia).

2.3. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
Lote el Rosario	303 - 1123	00-01-0004-0099-000

Fuente: Folio de Matricula de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja (copia).

Nota: Información correspondiente al predio en mayor extensión.

2.4. OBSERVACIONES

La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los títulos. El predio identificado como Lote Rosario, del cual es parte la fracción de terreno y construcciones en estudio, corresponde a una propiedad sobre la cual existen servidumbres impuestas de oleoductos y tránsito con ocupación permanente, por la Compañía Ecopetrol S.A.

Se deja constancia que la fracción de terreno en estudio que se analizara y tasara económicamente, no corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos, es tomada de la ficha predial suministrada por el contratante. Se determinara valor comercial de la fracción de terreno, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativa que aplican al la propiedad en mayor extensión según el POT del Municipio de Barrancabermeja.

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

Sector homogéneo delimitado a grandes rasgos



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA

NIT. 829001645-2
R.N.A. 0660116 S.I.C.

Por el Norte: Con Termo Barranca;
Por el Sur: Con La Armada Nacional;
Por el Oriente: Con el Caño el Rosario;
Por el Occidente: Con El Rio Magdalena

3.2. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

El Municipio de Barrancabermeja es el segundo del departamento y la capital de la Provincia de Mares con seis municipios. En 1.536 fue descubierta por don Gonzalo Jiménez de Quezada, el antiguo caserío de la "Tora" llamado Barrancas Coloradas.

En 1.873 fue corregimiento y en 1.922 la Ordenanza 13 lo elevó a la categoría de Municipio. Está a 75 metros sobre el nivel del mar y con una temperatura de 28°C, su ubicación geográfica es 7° 04' Latitud Norte y 73° 52' Longitud Oeste.

Dista 136 kilómetros de Bucaramanga por vía pavimentada, tiene ferrocarril, aeropuerto y transporte sobre el Río Magdalena del cual es puerto.

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

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

3.3. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE

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

3.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS Y METEOROLÓGICAS

Altura promedio: (m.s.n.m.): 75 msnm.

Temperatura promedio: 28° C

3.5. RECURSOS HIDROLÓGICOS

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

3.6. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS)

Barrancabermeja se comunica con todo el país a través de las vías terrestre, fluvial y aérea. Vías Terrestres: Esta comunicada con la Troncal de la paz, vía de importancia en la región corresponde a un corredor vial, desarrollada en una calzada (con dos sentidos de circulación) a dos carriles, en buen estado de conservación. Vía intermunicipal Bucaramanga – Barrancabermeja de la cual a la altura de la Virgen se deriva la vía que conduce al corregimiento El centro.

Vías aéreas: Aeropuerto Yariguies desde el cual salen aviones de mediano tamaño en diferentes rutas.

Vías fluviales: El río Magdalena es la principal arteria fluvial que comunica a Barrancabermeja con las poblaciones rivereñas por donde pasa esta importante arteria, especialmente con poblaciones cercanas como Yondo, Puerto Wilches, Cantagallo y San Pablo.



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA

NIT. 829001645-2
R.N.A 0660116 S.I.C.

3.7. SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR

Infraestructura vial en regular estado,
Buena cobertura del servicio de energía eléctrica,
Transporte intermunicipal y privado.

3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

El sector presenta una topografía plana, los cuales en épocas de invierno presentan inundaciones.

3.9. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS SUELOS

Tipo de Relieve: Plano y ligeramente pendiente.
Clima: Caliente.
Suelos: Suelos bajos

3.10. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DEL SECTOR

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

IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

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

4.1. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

Tipo de suelo: Rural
Uso del Suelo: Conservación Ambiental (área forestal protectora)
Plano: 17 Zonificación ambiental
Acto normativo: Acuerdo 018 del 2002.

4.2. CONSIDERACIONES NORMATIVAS (P.O.T.)

Artículo 26. Del suelo rural.

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

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

Régimen de Usos.

Uso Principal: Prevalece el efecto protector.

Usos Compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.

Usos Condicionados: Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento de productos forestales secundarios para cuya obtención no requiere cortar árboles, arbustos o plantas en general.

Usos Prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, parcelaciones, loteos para fines de construcción de viviendas y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa, la pesca y la casa para comercialización.

Artículo 198 del POT



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA

NIT. 829001645-2
R.N.A 0660116 S.I.C.

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO (FRACCION EN ESTUDIO)

5.1. CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN HECTAREAS (Ha).	ÁREA EN METROS CUADRADOS (M2).
Fracción de Terreno del Predio EL ROSARIO.	2.569730	25 697,30 M2
ÁREA TOTAL FRACCION		25 697,30 M2

FUENTE: Información tomada del estudio predial fase III, del sector III Vía Puerto Wilches - Puente Yondo, ficha número GUY-3-R-163, donde se referencia la localización y cabida del predio. Información suministrada por el consultor, Ing. Ornar Ochoa Amaya - Junio 20 de 2013.

NOTA: La fracción de terreno en estudio, hace parte de un predio en mayor extensión, el cual cuenta con una cabida superficial de 800 Hectáreas (Ficha predial de fecha 15 Enero de 2013)

5.2. LINDEROS AREA AFECTADA

Por el norte: En extensión de 381.18 metros con terrenos de Ángel María Díaz Barrero y Otros.
Por el Sur: En extensión de 301.79 metros con terrenos de Ángel María Díaz Barrero y Otros
Por el occidente: En extensión de 85.85 metros con terrenos de la Empresa Colombiana de Petróleos ECOPEPETROL S.A.
Por el oriente: En extensión de 62.10 metros con terrenos de la Empresa Colombiana de Petróleos ECOPEPETROL S.A.

FUENTE: Ficha predial GUY-3-R-163 de fecha 15 de Enero de 2013.

5.3. FORMA GEOMÉTRICA

Fracción de terreno de forma irregular.

5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

Fracción de terreno que se caracteriza por presentar básicamente una topografía plana.

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

Tiene acceso vehicular, sobre la vía intermunicipal Barrancabermeja - Yondo.

5.6. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

Afectaciones topografía plana, que tiende a inundarse en periodos de invierno.

5.7. EXPLOTACIÓN ACTUAL

En el predio en mayor extensión desarrolla actividades de ganadería y agricultura.

5.8. AGUAS

Cuenta con colindancia y uso de los recursos hídricos.

5.9. CULTIVOS

No presenta en la fracción de terreno



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA

NIT. 829001645-2
R.N.A. 0660116 S.L.C.

5.10 CERRAMIENTOS

En la fracción de terreno no presenta.

VI. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS

6.1. ENERGÍA

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

6.2. POTREROS

En el predio en mayor extensión.

6.3. PORTADAS

La fracción de terreno no cuenta con portada como tal.

6.4. ARBORIZACIÓN

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

6.5. VÍAS INTERNAS

El predio en mayor extensión cuenta con una vía de acceso a la finca.

VII CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

7.1. AREAS CONSTRUIDAS

DESCRIPCION	UND	AREA M2
C1 - Vivienda	M2	94.55
Baño y ducha externo	M2	3.00
Cubierta 1	M2	2.28
Bodega varios	M2	0.95
Ramada	M2	50.00
Lavadero	GB	1.00
Cerca eléctrica	ML	205

FUENTE: Ficha predial GUY-3- R - 163 y datos de mediciones realizadas en la inspección técnica del predio.

7.2. CONSTRUCCION PRINCIPAL: Vivienda

7.2.1. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS: Muros en ladrillo cocido, cubierta en lamina ondulada de asbesto cemento sobre estructura en madera, acabado fachada y muros interiores en revoque - pintura, piso en mortero esmaltado, puertas metálica, ventanas con reja metálica y tela de malla, cocina con mesón en concreto; corredor con cubierta en lamina de asbesto cemento sobre madera y parales metálicos.

7.2.2. EDAD: De acuerdo con la información suministrada en la inspección, la construcción tiene aproximadamente veinte (20) años.

7.2.3. ESTADO DE CONSERVACION: Regular.



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA

NIT. 829001645-2
R.N.A. 0660116 S.I.C.

7.2.4. DISTRIBUCION: Corredor, sala, dos alcobas, cocina, pasillo baño y bodega.

7.3. BAÑO Y DUCHA EXTERNO: Cubierta lamina ondulada de asbesto cemento y placa en concreto, muros en ladrillo con revoque y pintura, piso en mortero esmaltado, puertas metálicas y aparatos sanitarios.

7.4. CUBIERTA 1. En lamina ondulada de asbesto cemento sobre madera, piso en cemento y paral en tubo metálico.

7.5 BODEGA VARIOS. Cubierta en placa de concreto, muros con revoque y pintura, piso en mortero y puerta metálica.

7.6 RAMADA. En lamina ondulada de zinc sobre varas de guadua, parales en tubo metálico y piso en tierra.

7.7 LAVADERO. Prefabricado

7.8 CERCA ELECTRICA. Con postes de madera y tres hiladas de alambre eléctrico.

VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se ha tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades.

La ubicación del predio en mayor extensión, del cual es parte integrante la fracción de terreno y construcciones objeto del presente avalúo comercial, dentro del área rural del Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander,

La localización del predio el Rosario, del cual es parte integrante la propiedad avaluada sobre la zona comprendida entre la vía intermunicipal Yondo (Antioquia). Se debe anotar que el predio en referencia, se encuentra integrada funcional y productivamente tiene frente sobre la vía que conduce al casco urbano y veredal.

La ubicación del predio de el Rosario, del cual es parte integrante la fracción de terreno y construcciones en estudio, distante en aproximadamente Tres Kilómetros quinientos metros de la mencionada área urbana.

La condición particular bajo la cual se realiza el presente avalúo, ya que se trata de establecer el valor comercial de una fracción de terreno y construcciones, de un predio en mayor extensión, pero para este fin, se tendrá en cuenta la localización, disposición, condiciones normativas propias del predio en mayor extensión, así como también, las condiciones particulares de suelos y de áreas homogéneas a las que pertenece la fracción de terreno y establecer el valor comercial de las mejoras teniendo en cuenta las condiciones físicas del inmueble, materiales y conservación de acabados..

La favorable posibilidad de acceso al predio a través de vía veredal.

El corresponder el entorno de localización del inmueble a una zona donde es importante mencionar que la actividad industrial está representada básicamente por el complejo de de extracción de hidrocarburos - pozos de Ecopetrol.

Las favorables condiciones de seguridad que presenta la zona de localización, como efecto de su ubicación interior y delimitada por vías que presentan un uso privado o de paso restringido.

El hecho de contar la zona con aguas tanto superficiales como subterráneas.

El uso actual que presenta el predio, la cual desarrolla actividades de ganadería y agricultura.

La forma irregular y proporcionada del predio o fracción de terreno.

La reglamentación del sector de localización, el cual se define esta zona suelo rural con uso de suelo, conservación ambiental.



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA

NIT. 829001645-2
R.N.A. 0660116 S.I.C.

La baja oferta de inmuebles de condiciones similares en la zona de localización.

IX. METODOLOGÍA DE AVALÚO

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

9.1 METODO DE COMPARACION DE MERCADO.

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

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

9.2 VALORES

9.2.1 VALORACIÓN DEL TERRENO:

Como apoyo al proceso avaluatorio y de acuerdo en lo sustentado en el Artículo 9 de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, se optó por la consulta a profesionales de avalúos y profesionales inmobiliarios de la región. Lo anterior teniendo en cuenta, que no se encontraron ofertas de predios en condiciones similares que permitieran deducir el valor comercial del inmueble en el sector del municipio de Barrancabermeja que corresponde al inmueble avaluado y las encontradas son de años anteriores al 2008. (Año donde Barrancabermeja refleja un comportamiento diferente en el mercado inmobiliario en el componente rural y urbano).

- La consulta hace referencia al propio bien investigado y se constató que los profesionales entrevistados lo conocen tanto en sus aspectos negativos como positivos.
- En la selección de las personas a investigar se tuvo en cuenta el conocimiento que tienen del mercado y la idoneidad de estas, además que no tienen interés directo en el bien avaluado.
- Para el presente análisis se define realizar la encuesta a expertos evaluadores sobre los valores de los lotes en el sector desde el límite de la zona de expansión industrial definida en el P.O.T., hasta el Caño el Rosario, considerando que en esta franja es homogénea en cuanto a la inexistencia de información que permita implementar otras metodologías avaluatorias.
- Además como consideración general para definir el valor de este predio se ha tenido en cuenta en este tramo los terrenos son inundables pero apetecidos para la cría de búfalos y las actividades relacionadas con la industria del petróleo.

Ver anexo 5

#	ORIGEN DE LA MUESTRA	VALOR MUESTRA/Ha.
1	Rolando Esteban Mejia Almendrales	70.000.000
2	Carlos Alberto Rosas Pedraza	70.000.000
3	Mauricio Alfonso Vera Gallardo	65.000.000
4	Ines Maria Blanco Pautt	65.000.000
5	Henry Amariz Amorocho	65.000.000
	Promedio Aritmetico	67.000.000
	Desviacion Estandar	2.738.613
	Coficiente de Variacion	4.09%
	Mediana	65.000.000
	Moda	65.000.000



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA

NIT. 829001645-2
R.N.A. 0660116 S.L.C.

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 4.09 %, por lo tanto se encuentra en el rango inferior al $r > 7.5\%$ y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7.5%; la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

En este caso analizando los resultados estadísticos de las encuestas realizadas se deduce un valor por hectárea de SETENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$70.000.000).

Realizando la conversión, a valores en metros cuadrados, se define para la fracción de terreno un valor de: SIETE MIL PESOS M/CTE (\$7.000)

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

NOTA: Se deja constancia, bajo la gravedad de juramento, que la utilización de la modalidad de encuestas a expertos evaluadores, se debe a que en el momento de la realización del avalúo no se conocieron ofertas de venta, arriendo ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación, sobre este sector analizado y referenciado anteriormente, de conformidad con el artículo 9 de la resolución 620 de 2008.

VALORACION DE SUELO DE PROTECCION:

La fracción de terreno en estudio se encuentra en suelo rural y el uso del suelo es: Conservación Ambiental (área forestal protectora), según oficio número de Planeación Municipal. No se puede utilizar para labores agropecuarias, industriales, urbanas, institucionales, minería, parcelaciones, loteos para fines de construcción de viviendas y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa, la pesca y la casa para comercialización. (Art. 198 del POT), por tal razón para efectos de la valoración se determinó que este no tiene clientes potenciales más allá que el Municipio de Barrancabermeja, por la restricción de la norma.

Para la valoración de esta fracción de terreno, se utilizó como metodología visitas de inspección ocular al terreno, entrevista con los pobladores, registros fotográficos y consultas bibliográficas.

Con lo anterior concluimos que el área a intervenir carece de todo tipo de material vegetal protector donde se nota que los espejos de agua solo contienen material vegetal llamado buchón de agua (*Eichhornia crassipes*) y sedimentación, tampoco se nota presencia de vida silvestre de fauna; de esta manera se vio en el momento de la visita no contenía ninguna especie vegetativa: arbórea, arbustivo, de cultivo ni de praderas.

Por lo anterior definimos que el Valor Agrícola por hectárea es setenta millones de pesos m/cte. (\$70.000.000),

Realizando la conversión a valores en metros cuadrados se define para la fracción de terreno un valor de siete mil pesos m/cte. (\$7.000)

Teniendo en cuenta que el predio es de protección por la norma, más no por sus condiciones de conservación ambiental, sean de gran importancia y aporte al sector teniendo en cuenta y carece de arborización que deba ser protegida.

9.2.2 VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Para establecer el valor de la construcción se utiliza el método de costo de reposición, partiendo de la base del informe actualizado de publicaciones especializadas como Construdata de acuerdo al tipo de construcción.



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA

NIT. 829001645-2
R.N.A 0660116 S.I.C.

	Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
C1 - Vivienda	\$ 685.411	70	15	21%	3,00	28,51%	\$ 490.000

	Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
Baño y ducha externo	\$ 545.531	70	15	21%	3,00	28,51%	\$ 390.000

	Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
Bodega	\$ 293.747	70	15	21%	3,00	28,51%	\$ 210.000

7.2.3. VALORACIÓN DE ARBOLES - PASTOS

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

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

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

DESCRIPCION	CANT	VR UNIT	VR. TOTAL
Citricos	22	100.000	2.200.000
Mango	2	204.000	408.000
Guayaba	2	66.000	132.000
Almendra	3	100.000	300.000
Platano	6	36.000	216.000
Pomarroso	1	25.000	25.000
Palma de aceite	7	350.000	2.450.000
Maderables	4	80.000	320.000
	47		6.051.000



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA

NIT. 829001645-2
R.N.A. 0660116 S.I.C.

X. AVALÚO COMERCIAL

Fracción de terreno que hace parte del predio denominado El Rosario Municipio de
Barrancabermeja Departamento de Santander

TERRENO

DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Area requerida	M2	25.697,30	7.000	179.881.100
SUBTOTAL				179.881.100

CONSTRUCCIONES

DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
C1- Vivienda	M2	94,55	490.000	46.329.500
Baño y ducha externo	M2	3,00	390.000	1.170.000
Cubierta 1	M2	2,28	134.421	306.480
Bodega varios	M2	0,95	210.000	199.500
Ramada	M2	50,00	130.000	6.500.000
Lavadero	GB	1,00	238.509	238.509
Cerca electrica	MI	205	10.500	2.152.500
SUBTOTAL CONSTRUCCION				56.896.489
Arboles diferentes especies				6.051.000
SUBTOTAL ARBOLES				6.051.000
VALOR TOTAL				242.828.589

SON: DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL
QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE

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

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 Corporación Lonja Inmobiliaria de Barrancabermeja y de conformidad con el reglamento interno de Avalúos Corporativos.

Atentamente,

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

Barrancabermeja, Junio 24 de 2013