



**ESTUDIOS DE INGENIERÍA TOPOGRÁFICA PARA LA GESTIÓN PREDIAL EN  
PROCESOS DE ADMINISTRACIÓN DE LA TIERRA URBANA Y RURAL**

**PRÁCTICA EMPRESARIAL**

**ÁLVARO PATIÑO LUQUERNA**

**CÉDULA: 91258395**

**UNIDADES TECNOLÓGICAS DE SANTANDER  
FACULTAD DE CIENCIAS NATURALES E INGENIERÍA  
INGENIERÍA EN TOPOGRAFÍA  
BUCARAMANGA, 19 DE MAYO DE 2023**



Estudios de ingeniería topográfica para la gestión predial en procesos de  
administración de la tierra urbana y rural

Modalidad: Práctica Empresarial

Álvaro Patiño Luquerna

Cédula: 91258395

Informe de práctica para optar al título de  
Ingeniero Topógrafo

Director

Ricardo Lozano Botache

Nombre completo del delegado de la empresa

Cargo del delegado: Angelica Fernanda Gómez Navarro

Grupo de investigación – GRIMAT

Unidades Tecnológicas de Santander

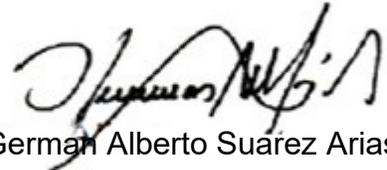
Facultad de Ciencias Naturales e Ingeniería

Ingeniería en Topografía

Bucaramanga, 19 de mayo de 2023

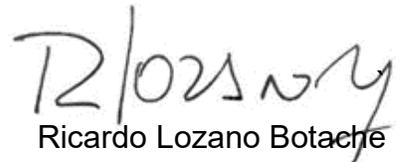
Nota de Aceptación

Aprobado en cumplimiento de los requisitos exigidos por  
Las Unidades Tecnológicas de Santander UTS  
para optar al título de Ingeniero Topógrafo



German Alberto Suárez Arias

Evaluador



Ricardo Lozano Botache

Director

## **DEDICATORIA**

Dedicado a mi esposa Yaneth y mis hijos Nathalia y Nicolás, con mucho amor y reconocimiento por todo el apoyo e inspiración que me han dado.

## **AGRADECIMIENTOS**

El autor expresa el reconocimiento hacia Estudio T Rural SAS y a su representante legal Angelica Fernanda Gómez Navarro, por su asesoría técnica y confianza en la delegación de las actividades administrativas y técnicas que han encomendado durante la realización de esta práctica empresarial.

Agradecimientos especiales a todo el talento humano de las UTS desde cada una de sus dependencias organizacionales, por el esfuerzo que suman cada día por hacer crecer la institución y desarrollarla en los campos de la ciencia y de la tecnología.

## RESUMEN

Esta práctica empresarial tuvo por objeto la participación del estudiante de ingeniería en topografía en los estudios de consultoría en ingeniería para la gestión predial en procesos de administración de la tierra urbana y rural, en la empresa Estudio T Rural SAS. El estudiante en práctica tuvo la responsabilidad de coordinar las actividades del proyecto que le fue encomendado, desplegando para ello sus competencias desarrolladas en planeación del servicio topográfico, sistema de información geográfica, fundamentos de economía, legislación de los bienes y el ambiente, valoración de la propiedad inmueble y formulación y gestión de proyectos. El proyecto que le fue encomendado: identificación y caracterización de los bienes inmuebles propiedad del distrito de Barrancabermeja y los que llegue a requerir la administración Distrital de Barrancabermeja. Santander Colombia, contrato 53502022, se cumplió a cabalidad y dentro de los términos de tiempo y calidad establecidos, habiéndose logrado la demostración de las capacidades profesionales en el campo de la gestión de proyectos del estudiante que opta al título de ingeniero topógrafo.

Palabras clave: Gestión Predial, Administración de la Tierra, Consultoría en Topografía.

## **TABLA DE CONTENIDO**

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>9</b>
<b>1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA O COMUNIDAD</b> .....	<b>11</b>
<b>2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b> .....	<b>12</b>
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA .....	12
2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PRÁCTICA .....	12
2.3. OBJETIVOS .....	13
2.3.1 OBJETIVO GENERAL .....	13
2.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	13
2.4 ANTECEDENTES DE LA EMPRESA .....	14
<b>3 MARCO REFERENCIAL</b> .....	<b>15</b>
<b>4 DESARROLLO DE LA PRÁCTICA</b> .....	<b>16</b>
<b>5 RESULTADOS</b> .....	<b>20</b>
<b>6 CONCLUSIONES</b> .....	<b>21</b>
<b>7 RECOMENDACIONES</b> .....	<b>21</b>
<b>8 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	<b>22</b>
<b>9 ANEXOS</b> .....	<b>24</b>

### LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Productos por entregar .....	18
Tabla 2. Cronograma .....	18

### LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Organigrama .....	19
-----------------------------	----

## INTRODUCCIÓN

Este trabajo ha buscado el perfeccionamiento de las competencias desarrolladas en gestión de la tierra urbana y rural a través de los estudios de ingeniería en topografía en las Unidades Tecnológicas de Santander UTS. Es esperado por la sociedad que un profesional de esta disciplina tenga las capacidades plenas de describir el territorio, analizarlo y proponer desde la perspectiva físico-geográfica respuestas a los retos que plantea la naturaleza y las necesidades humanas de mejor hábitat.

La consultoría en ingeniería topográfica se ha desplegado hacia estudios del paisaje, la ordenación territorial, los sistemas de administración de la tierra, los proyectos de ingeniería de extracción de recursos, ingeniería de producción e industrialización, ingeniería de construcción y los estudios forenses incluidos los peritajes legales. Por ello el crecimiento de conocimientos y tecnologías avanzadas a los que ahora acude el servicio topográfico de consultoría.

Desde la perspectiva pericial, como dictaminador de la correspondencia entre los aspectos físicos y legales de la propiedad inmueble, tasador de valor de la propiedad inmueble y sus afectaciones por daño emergente y lucro cesante, el Ingeniero Topógrafo ha tenido siempre el rol de profesional especializado que ilustra o auxilia la justicia en este campo.

Este trabajo se centra en los aspectos de identidad de la propiedad inmueble, su determinación física frente a los títulos de propiedad y los aspectos normativos que lo regulan, especialmente la Ley 70 de 1979 por la cual se reglamenta la profesión de topógrafo y se dictan otras disposiciones sobre la materia y la Ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

Se presenta en el documento el problema planteado, los objetivos propuestos y una reseña de la intervención del practicante como líder delegado por Estudio T Rural SAS durante la ejecución del proyecto: *Identificación y caracterización de los bienes inmuebles propiedad del distrito de Barrancabermeja y los que llegue a requerir la administración Distrital de Barrancabermeja. Santander Colombia, contrato 53502022.*

Se logró la entrega final del producto esperado a satisfacción del cliente y se estructuró un modelo de manejo de datos geoespaciales que puede ser útil a las administraciones municipales en la administración de las propiedades públicas o de uso oficial.

## **1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA O COMUNIDAD**

Estudio T Rural SAS es una empresa dedicada a prestar a la sociedad del nororiente colombiano servicios de consultoría en ingeniería en topografía. Desde el año 2009 se ha dedicado hola operar como consultor empresas del sector público y privado tiene experiencia hoy en estudios prediales valuaciones inmuebles y conformación de bancos de tierras para proyectos de ingeniería en el campo minero energético agropecuario y agroforestal.

## **2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **2.1. Descripción de la Problemática**

Las empresas de consultoría en Ingeniería Topográfica en el nororiente colombiano deben ejecutar sus planes y proyectos derivados de los objetivos organizacionales y sus estrategias para lograrlo, consecuente con los anterior, ser requiere de talento humano con capacidades y competencias administrativas y de manejo de tecnologías propias de la disciplina, pero todavía es difícil conseguir este perfil en esta zona de Colombia. Se requiere un profesional Ingeniero en Topografía practicante con el objeto, de coadyuvar en la coordinación y ejecución de las labores de campo, procesamiento de datos y redacción de informes, bajo la supervisión y orientación del gerente operativo de la empresa, en el desarrollo de diferentes proyectos de gestión predial, avalúos, geoinformática, peritajes judiciales y estudios topográficos entre otros. Proyectos que constituyen el objeto social de la empresa.

¿Cómo aportar desde las competencias profesionales desarrolladas durante la formación como ingeniero topógrafo de las UTS a la ejecución de las consultorías contratadas a la empresa ESTUDIO T RURAL SAS?

### **2.2. Justificación de la Práctica**

Para un estudiante de Ingeniería en Topografía de las UTS próximo a graduarse es un requisito de grado demostrar que se tienen plenamente desarrolladas las competencias profesionales de su disciplina y que se puede desempeñar autónomamente, con ello da cuenta de su solvencia integral como

profesional y asegura a la institución educativa el cabal cumplimiento de sus compromisos académicos.

Desde la perspectiva empresarial de Estudio T Rural SAS es urgente la colaboración de personas con competencias en gestión predial, valuación de activos inmuebles y levantamientos topográficos, se da en este caso la concurrencia de una necesidad y la oferta de un talento muy cualificado, por su trayectoria académica ya consolidada. Es beneficioso para las partes la practica empresarial porque conjuga la necesidad organizacional de ETR SAS con las competencias profesionales del estudiante que desarrollará su práctica profesional.

## **2.3. Objetivos**

### **2.3.1 *Objetivo General***

Aplicar las competencias profesionales desarrolladas como práctica empresarial desde la condición de estudiante de Ingeniería en Topografía de las UTS en la empresa de consultoría Estudio T Rural SAS con sede en Bucaramanga, a través de su participación como pasante de ingeniería en la planeación y ejecución de los contratos de consultoría en topografía que la empresa ejecute durante el periodo académico establecido reglamentariamente. Escriba el objetivo, de acuerdo con la instrucción anterior.

### **2.3.2 *Objetivos Específicos***

Organizar los cronogramas de trabajo mensual del servicio de consultoría que Estudio T Rural SAS tiene a cargo durante su estadía como practicante.

Seleccionar los métodos de trabajo en campo que sean requeridos durante el trabajo mensual del servicio de consultoría que Estudio T Rural SAS tiene a cargo durante su estadía como practicante.

Elaborar informes alfanuméricos y geoespaciales del servicio de consultoría mensual del servicio de consultoría que Estudio T Rural SAS tiene a cargo durante su estadía como practicante.

## **2.4 Antecedentes de la Empresa**

Desde 2009 Estudio T Rural SAS ha estado vinculada al servicio de consultoría en Topografía en Colombia, durante su trayectoria ha participado en más de 30 proyectos de ingeniería civil, eléctrica, minera, forestal, agronómica y de gestión de la tierra urbana y rural, para el año 2023 tiene en ejecución estos contratos.

MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA (2023) Identificación y caracterización de los bienes inmuebles propiedad del distrito de Barrancabermeja y los que llegue a requerir la administración Distrital de Barrancabermeja. Santander Colombia.

ISAGEN (2023) Ejecutar y asesorar los procesos y actividades relacionadas con la gestión predial de ISAGEN en el área de influencia del Proyecto Hidroeléctrico Sogamoso, Santander, Colombia.

INGICAT (2023) Consultoría para la tasación de servidumbres y daños en locaciones de ECOPETROL, Departamento de Santander.

GIP Gestión Integral de Proyectos (2023) Consultoría para la tasación de servidumbres y daños en locaciones de ECOPETROL, Departamento de Santander.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER (2023) Valuaciones y tasaciones para avalúos masivos y avalúos puntales. Santander, Colombia.

### **3 MARCO REFERENCIAL**

Fundamento legal:

1. Ley 388 de 1997 o de Ordenamiento Territorial, por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.
2. Ley 1274 de 2009 Por la cual se establece el procedimiento de avalúo para las servidumbres petroleras
3. Ley 1682 de 2013 Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.
4. Ley 56 de 1981, por la cual se dictan normas sobre obras públicas de generación eléctrica, y acueductos, sistemas de regadío y otras y se regulan las expropiaciones y servidumbres de los bienes afectados por tales obras.
5. Ley 70 de 1979 Por la cual se reglamenta la profesión de topógrafo y se dictan otras disposiciones sobre la materia.

6. Ley 1673 de 2013 Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
7. Ley 842 de 2003 Por la cual se modifica la reglamentación del ejercicio de la ingeniería, de sus profesiones afines y de sus profesiones auxiliares, se adopta el Código de Ética Profesional y se dictan otras disposiciones.
8. Ley 1564 de 2012 Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones

#### **4 DESARROLLO DE LA PRÁCTICA**

El estudiante de Ingeniería en Topografía Álvaro Patiño Luquerna es enterado del objetivo del contrato y consecuentemente se le informa que el perfeccionamiento de sus competencias a través de esta práctica empresarial estará orientado al apoyo a las actividades administrativas logísticas y técnicas que conlleven al cumplimiento de las obligaciones contractuales que la empresa Estudio T Rural SAS ha acordado con el municipio de Barrancabermeja.

Objetivo por conseguir en desarrollo del contrato: Identificación y caracterización de los bienes inmuebles propiedad del distrito de Barrancabermeja y los que llegue a requerir la administración Distrital de Barrancabermeja. Santander Colombia. Actividades. Contrato 53502022.

1. Realizar el levantamiento de la información técnica y jurídica necesaria para la incorporación, actualización, cálculo de canon de arrendamiento, valor de reposición a nuevo para seguro, de los bienes inmuebles fiscales, de uso público en el inventario de los activos fijos de propiedad del Distrito de Barrancabermeja y

de los que llegue a requerir la Administración ya sea por orden judicial, bienes de interés, enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa, compra de mejoras, bienes de uso público y fiscal sin matrícula inmobiliaria a cargo del Distrito no tienen la plena identificación de la propiedad.

2. Recopilar, identificar y consolidar la documentación existente en las distintas dependencias de la Alcaldía Municipal de Barrancabermeja, entidades a nivel municipal, departamental o nacional, que posean, custodien o administren documentos relacionados con los bienes de propiedad del Municipio como resultado de los distintos modos de adquisición, que permita elaborar el correspondiente estudio de títulos.

3. Ejecución de los levantamientos topográficos de los inmuebles inventariados y realización de los correspondientes avalúos comerciales.

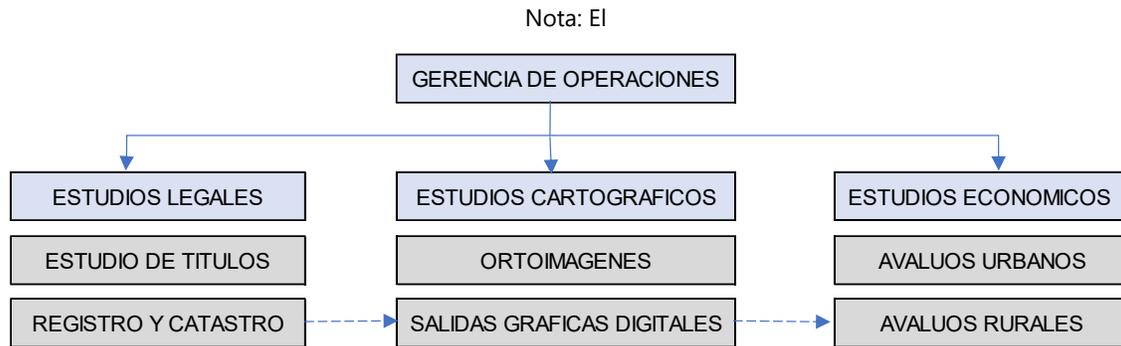
4. Conformación y entrega de las hojas de vida de cada uno de los inmuebles cuya propiedad detenta el Municipio y diagnóstico jurídico, catastral y físico de los mismos conforme al inventario establecido.

5. Las demás que sean designadas que guarden relación con el objeto del contrato.



Diagrama de la organización de las actividades para la ejecución del proyecto a cargo:

Gráfica 1. Organigrama del proyecto



Nota: elaborado para el proyecto por el estudiante en práctica

Equipo de trabajo:

Co- Líder en la gerencia de operaciones: Estudiante de Ingeniería en Topografía con títulos de grado en Tecnología en Topografía, Profesional en Gestión Empresarial, Especialista en Negocios Internacionales y Magister en Tecnología Educativa y Medios Innovadores para la Educación.

1. Abogado especialista Magister y Especialista en Gestión de la Planeación Urbana y Regional
2. Abogado
3. Arquitecto Especialista SIG
4. Tecnólogo en Topografía
5. Topógrafo Especialista en Avalúos
6. Arquitecto Especialista en Avalúos

## **5 RESULTADOS**

### **5.1 Identificación y estudio de títulos**

Se lograron 46 los estudios de títulos y se presentaron el formato tipo. Ver Anexo A Estudio de títulos tipo.

### **5.2 Prediación y reconocimiento predial**

Se lograron 46 reconocimientos prediales y se presentaron en formato tipo. Ver Anexo B Prediación y reconocimiento predial tipo.

### **5.3 Avalúo de activos fijos**

Se lograron 46 avalúos y se presentaron en formato tipo. Ver Anexo C Avalúo tipo.

### **5.4 Georreferenciación y geodatabase**

Se elaboró geodatabase con 46 predios. Ver Anexo 4 Geodatabase

### **5.5 Hoja de vida inmobiliaria**

Se lograron 46 HV inmobiliaria y se presentaron en formato tipo. Ver Anexo 5 hoja de vida inmobiliaria tipo.

## **6 CONCLUSIONES**

- 6.1 Se comprobó que el estudiante en práctica empresarial si tiene competencias desarrolladas en planeación del servicio topográfico para la gestión predial y la administración de la tierra urbana y rural.
- 6.2 El proyecto ha permitido a través de la interdisciplinariedad el reconocimiento de las actuaciones profesionales del Ingeniero Topógrafo en la identificación de los derechos reales o de la propiedad inmueble, el manejo de bases de datos y la teoría económica del valor, en clara practica de sus saberes adquiridos según el plan de estudios.
- 6.3 La administración de la tierra urbana y rural es un buen campo de actuación profesional para el Ingeniero Topógrafo como actividad laboral y como fuente de contratos que requieren bancos de tierras y bases de datos para la gestión de proyectos.

## **7 RECOMENDACIONES**

- 7.1 Se recomienda seguir aplicando a pasantías o practicas empresariales donde el futuro profesional Ingeniero Topógrafo pueda acceder a cargos de liderazgo supervisado de proyectos.
- 7.2 Se recomienda fortalecer el campo de la legislación de bienes y del ambiente en el plan de estudios, por la necesidad de dialogo disciplinar con abogados durante el ejercicio de la Ingeniería en Topografía.

## 8 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Código civil colombiano*. (1873). Bogotá: Diario Oficial No. 2.867 de 31 de mayo de 1873.
- Congreso de la República de Colombia. (1997). Ley 388. *Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones*. Bogotá, Colombia.
- Congreso de la República de Colombia. (2013). Ley 1682. *Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias*. Bogotá, Colombia: Congreso de la República de Colombia.
- Congreso de la República. (1979). Ley 70 de 1979. *Por la cual se reglamenta la profesión de topógrafo y se dictan otras disposiciones sobre la materia*. Bogota, , Colombia.
- Congreso de la República. (1981). Ley 56 . *por la cual se dictan normas sobre obras públicas de generación eléctrica, y acueductos, sistemas de regadío y otras y se regulan las expropiaciones y servidumbres de los bienes afectados por tales obras*. Bogota, Colombia.
- Congreso de la República. (2009). Ley 1274. *Por la cual se establece el procedimiento de avalúo para las servidumbres petroleras*. Bogotá, Colombia.
- Congreso de la República. (2013). Ley 1673 de 2013. *Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones*. Bogotá, Colombia.
- Congreso de la República de Colombia. (2014). Ley 1742. *Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras dispo*. Bogota, Colombia.
- CPC. (1991). *Constitución Política de la República de Colombia*. Bogotá: Congreso Constituyente.

- IGAC Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2008). Resolución 620. *Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*. Bogotá.
- IVSC International Valuation Standards Council. (2020). *International Valuation Standards*. London: International Valuation Standards Council.
- Ley 1454 de 2011, Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones*. (2011). Bogotá: Diario Oficial No. 48.115 de 29 de junio de 2011.
- Ley 1564 de 2012, Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones*. (2012). Bogotá: Diario Oficial 48489 de julio 12 de 2012.
- Ley 99 de 1993 Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA y se dictan o. (1993). *Diario Oficial No. 41.146 de 22 de diciembre de 1993* .
- LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BUCARAMANGA. (2022). *Documento técnico de soporte - Valoración de especies forestales y otras coberturas vegetales*. Bucaramanga: Lonja de Propiedad Raíz de Santander.
- NTS S 03 Contenido de informes de valuación. (2008). Bogotá: Registro Nacional de Avaluadores RNA.
- RICS Royal Institution of Chartered Surveyors . (2019). *Valuation of rural property*. London SW1P 3AD UK: Royal Institution of Chartered Surveyors .
- RICS Surveyors, R. I. (2019). *RICS Valuation – Global Standards RED BOOK*. London SW1P 3AD UK: Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

## **9 ANEXOS**

ANEXO A. ESTUDIO DE TÍTULOS TIPO

ANEXO B. RECONOCIMIENTO PREDIAL TIPO

ANEXO C. AVALÚO TIPO

ANEXO D. GEODATA BASE

ANEXO E. HOJA DE VIDA INMUEBLE TIPO



1. CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: ETR-1512-31443

2. DATOS GENERALES DEL PREDIO

2.1. DATOS JURÍDICOS

PROPIETARIOS:	Municipio de Barrancabermeja		
NIT	890.201.900-6		
ÁREA DEL TERRENO SEGÚN TÍTULO	51.238,69 mts <sup>2</sup>		
DIRECCIÓN	Vías Vehiculares-Peatonales, Aceras, Parques, Zonas Verdes y Comunes, Zona Cultural y Zona de Parqueaderos de la Urbanización El Cincuentenario.		
CLASIFICACIÓN DEL BIEN:	Público	USO:	Uso Publico
CATEGORÍA:	Urbano	PAÍS:	Colombia
DEPARTAMENTO:	Santander	MUNICIPIO:	Barrancabermeja
UBICACIÓN:	Comuna # 1	BARRIO:	Urb. Cincuentenario
ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO:	2	TIPO DE INMUEBLE:	Lote de terreno
CLASE DE INMUEBLE:	Terreno		

2.2. DATOS CATASTRALES

2.2.1. PREDIO # 1 (Ver Diagnostico de Alternativas – 9.2. Área)

PROPIETARIOS SEGÚN I.G.A.C.:	Municipio de Barrancabermeja		
CÉDULA CATASTRAL:	68-081-01-01-00-00-0240-0013-0-00-00-0000		
ÁREA DE TERRENO	12.085,00 metros cuadrados	DESTINO:	Uso Publico
ÁREA CONSTRUIDA:	771,00 metros cuadrados		
ESTADO DE IMPUESTO PREDIAL:	Exento	AVALÚO CATASTRAL:	\$3.432.612.000,00
CARTA CATASTRAL:	Manzana 0240 del sector 1		

2.2.2. PREDIO # 2 PREDIO # 1 (Ver Diagnostico de Alternativas – 9.2. Área)

PROPIETARIOS SEGÚN I.G.A.C.:	Municipio de Barrancabermeja		
CÉDULA CATASTRAL:	68-081-01-01-00-00-0389-0001-0-00-00-0000		
ÁREA DE TERRENO	469,00 metros cuadrados	DESTINO:	Uso Publico
ÁREA CONSTRUIDA:	0,00 metros cuadrados		
ESTADO DE IMPUESTO PREDIAL:	Exento	AVALÚO CATASTRAL:	\$113.453.000,00
CARTA CATASTRAL:	Manzana 0389 del sector 1		



2.2.3. PREDIO # 3 PREDIO # 1 (Ver Diagnostico de Alternativas – 9.2. Área)

PROPIETARIOS SEGÚN I.G.A.C.:	Municipio de Barrancabermeja		
CÉDULA CATASTRAL:	68-081-01-01-00-00-0240-0015-0-00-00-0000		
ÁREA DE TERRENO	133,00 metros cuadrados	DESTINO:	Uso Publico
ÁREA CONSTRUIDA:	0,00 metros cuadrados		
ESTADO DE IMPUESTO PREDIAL:	Exento	AVALÚO CATASTRAL:	\$53.622.000,00
CARTA CATASTRAL:	Manzana 0240 del sector 1		

3. INFORMACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

ACUEDUCTO:	No	ALCANTARILLADO:	No
ENERGÍA ELÉCTRICA:	No	GAS DOMICILIARIO:	No

4. SITUACIÓN DE OCUPACIÓN

SITUACIÓN:	Uso Propio	DOCUMENTO:	No Aplica
TIPO DE OCUPANTE:	No Aplica	CANON MENSUAL:	No Aplica.

5. INFORMACIÓN REGISTRAL

MATRICULA INMOBILIARIA:	303-31443	FECHA DE REGISTRO:	07 de diciembre de 1.977
MODO DE ADQUISICIÓN:	Reforma de la Urbanización Cincuentenario		
ANTECEDENTE PREDIAL:	<p>Ecopetrol, adquirió el predio descrito en mayor porción por donación que le hizo el gobierno nacional (La Nación) escritura 2568 de 20 de abril de 1.954 not.2. de Bogotá registrada el 21 de junio de 1954, libro 1. tomo 2. pda 371 folio 221.</p> <p>Ecopetrol por la escritura 726 del 03 de septiembre de 1973 de la notaria 2da de Barrancabermeja registrada el 3 de octubre de 1973 en la cual se constituye la urbanización Cincuentenario.</p>		

6. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

Lote de Terreno.



7. MEDIDAS Y LINDEROS

De acuerdo a la Escritura Pública # 1128 de 24 de noviembre de 1.977 de la Notaria 2da de Barrancabermeja. - terrenos de un área aproximada de cincuenta y un mil doscientos treinta y ocho metros cuadrados con sesenta y nueve centímetros de metros cuadrados (51.238,69 mts<sup>2</sup>) que corresponden a las áreas destinadas a:

- vías para vehículos y peatonales,
- aceras,
- parques,
- zonas verdes y comunales,
- zona cultural
- zona de parqueaderos.

8. RESUMEN DE ANOTACIONES DEL CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD

8.1. TRADICIÓN

TIPO DE DOCUMENTO:	Escritura	FECHA DEL REGISTRO:	7 de diciembre de 1977
EXPEDICIÓN DEL DOCUMENTO DE PROPIEDAD			
OFICINA:	Notaria	CUAL:	Segunda
CIUDAD:	Barrancabermeja		
FECHA:	24 de noviembre de 1977	NÚMERO DOCUMENTO:	1128
A:	Ecopetrol – Empresa Colombiana de Petróleos	A:	Municipio de Barrancabermeja
NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO:	1. Reforma a la Constitución de la Urbanización. 2. Cesión.		
ANOTACIÓN:	Tomado de la Anotación No 4 del Certificado de Tradición y Libertad No 303-31443		

9. DIAGNÓSTICOS DE ALTERNATIVAS

De acuerdo a lo anterior, se concluye lo siguiente:

9.1. PROPIETARIO

Respecto a su propietario claramente el titular del dominio del Lote es el MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, de acuerdo a la información de la Escritura 726 del 30 de septiembre de 1973 de la notaria segunda de Barrancabermeja y posterior aclaración en la Escritura Publica 1128 del 24 de noviembre de 1977 de la notaria segunda de



Barrancabermeja, en la cual Ecopetrol S.A. cede el área destinada uso público (Vías vehiculares, peatonales, aceras, parques, parqueaderos, zonas comunales, zonas verdes y área cultural) al Municipio de Barrancabermeja.

## 9.2. ÁREA

Este inmueble no presenta ningún tipo de inconveniente respecto al área de terreno, puesto que la Escritura Publica # 726 del 30 de septiembre de 1973 de la Notaria Segunda de Barrancabermeja por la cual se somete a la Constitución de la Urbanización Cincuentenario y posterior Escritura Publica # 1128 del 24 de noviembre de 1977 de la Notaria Segunda de Barrancabermeja, donde deja claro y establece cual es el área de terreno que Ecopetrol S.A. cede al Municipio de Barrancabermeja, la cual es de cincuenta y un mil doscientos treinta y ocho metros cuadrados con sesenta y nueve centímetros de metros cuadrados (51.238,69 mts<sup>2</sup>) este terreno está destinado a Uso público, sin embargo, no menciona medidas, ni linderos de las áreas cedidas, es importante resaltar que la Escritura 1128 de 1.977 de la Notaria Segunda de Barrancabermeja tiene protocolizado el plano donde se establece tanto los lotes de la urbanización, como las áreas cedidas.

Con relación al censo de bienes inmuebles del gestor catastral de Barrancabermeja, se encuentran tres cédulas catastrales que están inmersas en el globo de terreno anteriormente mencionado, así: 68-081-01-01-0240-0013-000, con un área de terreno según Catastro de 1 has 2085,00 metros cuadrados; 68-081-01-01-0240-0015-000 con un área de terreno según catastro de 133,00 metros cuadrados y 68-081-01-01-0389-0001-000 con un área de terreno de 469,00 metros cuadrados (ver cuadro 2.2. datos catastrales)

## 9.3. SITUACIÓN DE OCUPACIÓN

Este bien inmueble tiene un uso público, es decir son aquellos inmuebles que, siendo de dominio de la nación, una entidad territorial o de particulares, están destinados al uso de los habitantes, es estos se incluyen las calles, vías, plazas, parques públicos, zonas verdes, zonas duras, playas, entre otros. para el caso en particular este bien inmueble está destinado a:

La Casa de la Cultura:

Ubicada en la Calle 52 # 8 A – 98 / Carrera 10 # 51-impar Urbanización Cincuentenario Dentro de la zona de Equipamiento Comunal, se estableció en escritura pública un área de terreno con un fin cultural, en el plano que se encuentra protocolizado en la escritura Publica # 1128 del 24 de noviembre de 1977 de la Notaria Segunda de Barrancabermeja como Manzana H, único lote se determina para este terreno un área de 9.624,30 metros cuadrados, se identifica con cedula catastral # 68-081-01-01-0240-0013-000 (parte) en este espacio actualmente se presenta una construcción de una sede de dos pisos, la cual cuenta con un aula múltiple con capacidad de 100 personas, un auditorio con una capacidad de 65 personas, cinco (5) salones para diversas practicas artístico-culturales, salón para guardar materiales, oficina, batería para baños y un teatro al aire libre con capacidad de 1200 personas que la Asociación Casa de



Cultura de Barrancabermeja ha construido con sus recursos propios, esta asociación se identifica con NIT 890.270.055-1 y Personería Jurídica 143 octubre 9 de 1970.

Adicionalmente, en este espacio en la esquina donde se juntan la calle 51 con carrera 10 se erigió una construcción donde se albergan unos comerciantes, denominado centro comercial la playita, sin embargo, en el momento de la elaboración del estudio no se contó con un documento oficial que permitiera afirmar que cuenta con el aval de la administración municipal para su ocupación.

respecto a las medidas y áreas de terreno del terreno destinado a la casa de la cultura al no tener medidas definidas en el título, se sugiere que mediante levantamiento topográfico apoyado en el plano protocolizado se establezcan estas mismas con la respectiva área de terreno.



Imagen 1

Vías Vehiculares:

Calle 52; Calle 51; Calle 50; Calle 49-A; Calle 49.  
Carrera 6; Carrera 8; Carrera 8-A; Carrera 7-A – Carrera 10

Vías Peatonales:

Carrera 6-A; Carrera 6-B; Carrera 9; Carrera 10; carrera 8-A  
Calle 49 - A

Es importante precisar que la peatonal calle 49-A, entre carrera 10 peatonal y calle 10 Bis vehicular, (ver imagen 2), se encuentra obstruida e invadida por los siguientes



predios: 68-081-01-01-0229-0001-000; 68-081-01-01-0229-0002-000 y 68-081-01-01-0229-0003-000, cabe recordar que el invadir y construir en un bien de uso público (vía peatonal Calle 49-A) es una grave contravención a la norma urbanística, se recomienda la recuperación de este espacio de uso público por parte del municipio y sus autoridades (inspectores de policía).

Colombia goza de una robusta legislación que permite hacer defensa y reclamar a terceros ante una invasión del espacio público, en la Constitución Política de Colombia en su artículo 63 dice: *"...Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables (no se pueden negociar, vender, donar, permutar) imprescriptibles (no se pueden prescribir) e inembargables (no pueden ser objeto de gravámenes hipotecarios, embargos o apremios)..."*

En concordancia el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia dice *"... Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.*

*Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común..."*

De igual forma el código civil en su artículo 674 menciona lo siguiente *"... Se llaman bienes de la unión aquellos cuyo dominio pertenece a la República.*

*Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de las calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la unión de uso público o bienes públicos del territorio.*

*Los bienes de la unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la unión o bienes fiscales..."*

En el mismo sentido mencionare normas relativas al Espacio Público, en la Ley 9 de 1989, en su Artículo 5º.- Adicionado por el Artículo 138 de la Ley 388 de 1997. *Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes.*

*Así, constituyen El Espacio Público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo.*



Artículo 6º.- El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los concejos, juntas metropolitanas o por el consejo intendencial, por iniciativa del alcalde o intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes.

El retiro del servicio de las vías públicas continuará rigiéndose por las disposiciones vigentes. Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.



Imagen 2

Parques:

Identificado con cedula catastral 68-081-01-01-0389-0001-000, en la base catastral, viene figurando a nombre del Municipio de Barrancabermeja, sin referencia de folio de matrícula inmobiliaria, se recomienda actualizar esta información, para que figure con el folio 303-31443.

Parqueaderos:

Seis (6) zonas de Parqueaderos, respecto de estos no se encuentran con identificación catastral, se recomienda solicitarle al gestor catastral que a cada uno de ellos se les asigne cedula catastral, con destinación de uso público, respecto a las medidas y áreas de terreno de estos parqueaderos al no tener medidas definidas en el título, se sugiere que mediante levantamiento topográfico apoyado en el plano protocolizado se establezcan estas mismas con la respectiva área de terreno para cada uno.



Parqueadero 1: ubicado entre la calle 49 y peatonal calle 49 – A y entre la peatonal Carrera 6-B (cootramagdalena) y peatonal Carrera 6-B (Almacenes J Neira).



Parqueadero # 2: ubicado entre la calle 50 y peatonal calle 49 – A y entre la peatonal Carrera 7-A y peatonal Carrera 7-A.



Parqueadero N° 3: ubicado entre la calle 50 y peatonal calle 49 – A y entre la peatonal Carrera 8-B y peatonal Carrera 8-B.





Parqueadero N°4: ubicado entre la calle 49 y peatonal calle 49 – A y entre la peatonal Carrera 8-C y peatonal Carrera 8-C.



Parqueadero N° 5: ubicado entre la calle 49 y peatonal calle 49 – A y entre la peatonal Carrera 8-C y peatonal Carrera 8-C.



Parqueadero N° 6: ubicado entre la calle Peatonal calle 49 – A y la Carrera 10 Bis y la Carrera 11.





Zonas Verdes:

Zonas verdes identificadas con las siguientes cédulas catastrales, así:

- 68-081-01-01-0240-0015-000, en la base catastral, viene figurando a nombre del Municipio de Barrancabermeja, sin embargo, aparece con folio de matrícula inmobiliaria erróneo # 303-297, se recomienda actualizar esta información, para que figure con el folio 303-31443.
- 68-081-01-01-0240-0013-000 (parte), en la base catastral, viene figurando a nombre del Municipio de Barrancabermeja, sin embargo, aparece con folio de matrícula inmobiliaria errado # 303-1, se recomienda actualizar esta información, para que figure con el folio 303-31443.

#### 9.4. ANOTACIONES (Gravámenes, Limitaciones de Uso, Limitaciones de Dominio etc...) CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD

Este predio NO posee gravámenes, Limitaciones de Uso, Limitaciones al Dominio, Medidas Cautelares.

#### 9.5. OTROS

En la base catastral del Distrito de Barrancabermeja, solo se encuentran identificados algunos terrenos pertenecientes a las áreas de cesión dadas por Ecopetrol al Municipio, se recomienda solicitarle al Gestor Catastral que le asigne cédula predial y se identifique plenamente áreas como parques, parqueaderos, zonas verdes y la zona de equipamiento destinado al uso cultural, de tal forma que el municipio tenga plenamente identificada sus bienes inmuebles y pueda ejercer su pleno derecho como titular del dominio, del uso, el goce y la disposición del bien, además ejerza los controles respectivos ante invasiones o mal uso de los predios.

ALFREDO ANDRES RODRIGUEZ DIAZ  
Abogado. T.P. # 350810 C.S.J.




**lo tiene todo**  
**Barrancabermeja**  
 GOBIERNO DISTRITAL  
 Secretaria de Recursos físicos Contrato 5350 - 2022

  
 GOBIERNO DISTRITAL  
 ETR  
 Estudio T-Rural

**CASA DE LA CULTURA**  
 PREDIAL: 68081010102400013000  
 AREA TERRENO: 7,615 m<sup>2</sup>  
 AREA CONSTRUIDA: 1,425 m<sup>2</sup>

**Λοζανοβ**  
 TOP. R LOZANO B  
 LIC 01-0833 CPNT

Coordinate System:  
 MAGNA-SIRGAS Origen-Nacional  
 Projection: Transverse Mercator  
 Datum: MAGNA  
 False Easting: 5,000,000,0000  
 False Northing: 2,000,000,0000  
 Central Meridian: -73,0000  
 Scale Factor: 0,9992  
 Latitude Of Origin: 4,0000  
 Units: Meter

ESC: 1:1.000  
 OCT 2022  
 PLANO U - 1512



**Secretaría de  
Recursos físicos** Barrancabermeja



lo tiene  
todo.



GOBIERNO DISTRITAL

**ETR**

Estudio T-Rural  
www.estudiorural.com  
NIT 900259490-3

IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA Y LOS QUE LLEGUE A REQUERIR LA ADMINISTRACIÓN DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA

**CONTRATO 5350-2022**

**No. ETR-1512 - 2022**

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE UN BIEN  
INMUEBLE URBANO**

**SOLICITANTE DEL ENCARGO VALUATORIO:**

**DISTRITO DE BARRANCABERMEJA  
SECRETARÍA DE RECURSO FÍSICO**

**TIPO DE INMUEBLE:  
CASA DE LA CULTURA**



**DEPARTAMENTO: SANTANDER  
MUNICIPIO: BARRANCABERMEJA**

**DIRECCIÓN: CARRERA 10 50/52, CARRERA 10 51 IMP.  
CALLE 52 No. 8ª-98 MANZANA H DE LA  
URBANIZACIONCINCUENTENARIO**

**PROPIETARIO: DISTRITO DE BARRANCABERMEJA  
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 303-31443  
NÚMERO CATASTRAL: 68-081-01-01-0240-0013-000 (PARTE)**

**REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE SANTANDER  
NOVIEMBRE DE 2022**



**1. MEMORIA DESCRIPTIVA**

1.1	CLASE DE AVALÚO	Avalúo comercial
1.2	DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO	El Valor de Mercado o Valor Comercial se define también como: “la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.
1.3	PROPÓSITO DEL AVALÚO	Por encargo del Distrito de Barrancabermeja para estimar el valor comercial del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta el contexto económico al momento del avalúo y los factores de comercialización que pueden incidir en la estimación de valor final.
1.4	SOLICITANTE DEL AVALÚO	Secretaría de Recurso Físico Distrito de Barrancabermeja Nit: 890.201.900-6
1.5	DESTINATARIO DEL AVALÚO	Distrito de Barrancabermeja
1.6	USO QUE SE LE DARA A LA VALUACIÓN:	Estudio de valuación para caracterizar los bienes inmuebles propiedad del Distrito de Barrancabermeja.
1.7	TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALÚA	Casa de la Cultura de Barrancabermeja
1.8	DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE	Dotacional
1.9	PROPIETARIO DEL INMUEBLE	Según Escritura y el Certificado de Tradición y Libertad suministrado el propietario del terreno es el Distrito de Barrancabermeja y las construcciones con de la Asociación Casa de la Cultura.
1.10	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Según Catastro Calle 52 N0. 8A-98 (manzana H) carrera 10 51 Imp. y Carrera 10 N0. 50/52
1.10.1	URBANIZACIÓN / BARRIO	Urbanización Cincuentenario
1.10.2	MUNICIPIO / CIUDAD	Barrancabermeja
1.10.3	DEPARTAMENTO	Santander
1.11	LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE	El predio objeto de nuestro avalúo se encuentra ubicado sobre la Carrera 10, entre las calles 50 y 52, sector cuyo uso predominante son comercio y oficinas. Se encuentran edificaciones de dos hasta 12 pisos, tráfico moderado, vías en un solo sentido.
1.12	COORDENADAS	7° 3'39.178"N y 73°52'1.47"O
1.13	VECINDARIO INMEDIATO:	Sector Comercial, Batallón Antiaéreo Nueva Granada, Bomberos, Sector Muelle y el barrio Colombia
1.14	CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA	Zona céntrica, comercial, aledaña al río Magdalena y por ende al Puerto Fluvial Yuma
1.15	VÍAS DE ACCESO	
1.15.1	VÍAS PRINCIPALES:	La calles 49, 50, 51, y 52
1.15.2	VÍAS SECUNDARIAS	Carrera 7 y carrera 8 y carreras 8 A, 8 B, 10 y 11
1.15.3	INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DE LA ZONA	Es un sector comercial consolidado con perfiles viales y zonas comunales definidas según las normas urbanísticas vigentes.
1.16	SERVICIOS PÚBLICOS DE LA ZONA	La zona cuenta con la disponibilidad de servicios públicos.
1.17	TRANSPORTE PÚBLICO	Se puede acceder a toda la red de transporte público de Barrancabermeja
1.18	ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA	Comercial - Dotacional
1.19	FECHA DE LA VISITA	01 de noviembre de 2022



## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

	DOCUMENTO	NÚMERO
2.1	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	303-31443
2.2	ESCRITURA PÚBLICA	1128 del 24-11-1977 de la Notaria 1ª. de Bca. Bja.
2.3	DOCUMENTO POT DISTRITO DE BARRANCABERMEJA	Acuerdo 033 01/03/2022
2.4	PLANO TOPOGRÁFICO	U-1512
2.5	ESTUDIO DE TÍTULOS	1512-31443

## 3. ASPECTOS JURÍDICOS

La situación jurídica del inmueble respecto a la propiedad, gravámenes, medidas cautelares, limitaciones al dominio o situaciones que lo puedan afectar, se encuentran contenidas en el Estudio de Títulos del inmueble, documento que hace parte integral del Expediente del predio objeto del presente informe.

### NOTA:

Se recomienda hacer revisión de las nomenclaturas respectivas, e identificación documental más clara del predio.

### 3.1. TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

El inmueble fue adquirido así: De acuerdo con la Escritura Pública # 1128 de 24 de noviembre de 1.977 de la Notaria 2da de Barrancabermeja. - terrenos de un área aproximada de cincuenta y un mil doscientos treinta y ocho metros cuadrados con sesenta y nueve centímetros de metros cuadrados (51.238,69 mts<sup>2</sup>) que corresponden a las áreas destinadas a:

- vías para vehículos y peatonales,
- aceras,
- parques,
- zonas verdes y comunales,
- **zona cultural**
- zona de parqueaderos

De la urbanización Cincuentenario.



Dentro de la zona de Equipamiento Comunal, se estableció en escritura pública un área de terreno con un fin cultural, en el plano que se encuentra protocolizado en la escritura Publica # 1128 del 24 de noviembre de 1977 de la Notaria Segunda de Barrancabermeja como Manzana H, único lote se determina para este terreno un área de **9.624,30 metros cuadrados**, se identifica con cedula catastral # **68-081-01- 01-0240-0013-000** (parte) en este espacio actualmente se encuentra funcionando la casa de la Cultura, construida por la Asociación Casa de la Cultura de Barrancabermeja, la cual cuenta con una edificación de dos pisos y un teatro al aire libre aledaño con tarima.

Adicionalmente, en este espacio en la esquina donde se juntan la calle 51 con carrera 10 se erigió una construcción donde se albergan unos comerciantes, denominado centro comercial la playita, sin embargo, en el momento de la elaboración del estudio no se contó con un documento oficial que permitiera afirmar que contó con el aval de la administración municipal. Esta construcción (La Playita) no se incluye dentro del avalúo.

El Distrito de Barrancabermeja es el propietario del terreno mas no de las construcciones, según informa el administrador de la Asociación casa de la Cultura de Barrancabermeja.

**3.2. MATRICULA INMOBILIARIA:**

**Matricula inmobiliaria No. 303-31443**

**3.3. CEDULA CATASTRAL:**

**PREDIO No: 68-081-01- 01-0240-0013-000**

- **Nota:** Dentro de la matricula inmobiliaria se incluyen otros predios con Cedula Catastral diferentes estos son vías vehiculares y peatonales, aceras, parques, zonas verdes y comunales, **zona cultural**, y zona de parqueaderos.
- El encargo valuatorio es para el terreno y construcción de la Casa de la Cultura.

**4. NORMA URBANÍSTICA**

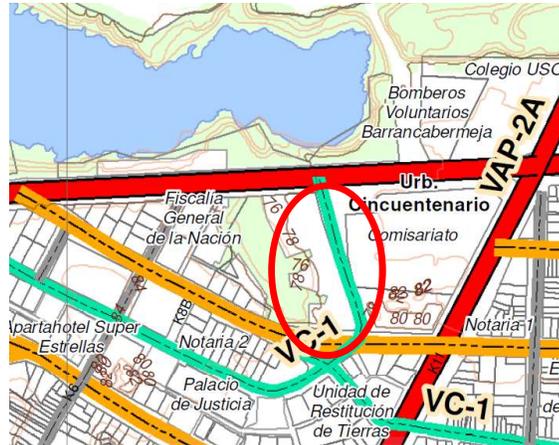
Según el Acuerdo 033 de marzo 1 de 2022, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barrancabermeja al predio objeto de avalúo le corresponde la siguiente normativa:

SUBSISTEMA VIAL URBANO					
MAPA CF-CU-02					
CLASIFICACIÓN	TIPO		CLASIFICACIÓN	TIPO	
MALLA VIAL ARTERIAL PRINCIPAL	VAP-1A	X	MALLA VIAL SECUNDARIA	VAS-1A	
	VAP-2A			VAS-2A	
	VAP-3A			VAS-3A	X
	VAP-4A			VAS-4A	
	VAP-5A				



IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA Y LOS QUE LLEGUE A REQUERIR LA ADMINISTRACIÓN DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA

SUBSISTEMA VIAL URBANO MAPA CF-CU-02				
CLASIFICACIÓN	TIPO	CLASIFICACIÓN	TIPO	
	VAP-6A			
MALLA VIAL PEATONAL Y CICLO RUTAS	VP-1A	MALLA VIAL COMPLEMENTARIA	VC-1	X
	VP-2A		VC-2	
	VP-2B	MALLA VIAL LOCAL	VL	
	VP-3A			



De acuerdo al plano del POT Subsistema Vía Urbano el predio se encuentra bordeado por las VAP-1ª (AVENIDA 52), VAS-3ª (CALLE 50) y VC-1 (CARRERA 10).

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS MAPA CF-CU-05A					
SECTOR NORMATIVO		TRATAMIENTO			SUBSECTOR
1 MAPA CF-CU-05A	X	Conservación			
2 MAPA CF-CU-05B		Conservación II			
3 MAPA CF-CU-05C		Consolidación con densificación moderada			
4 MAPA CF-CU-05D		Consolidación de áreas de manejo especial			
5 MAPA CF-CU-05E		Consolidación urbana TC-1			
6 MAPA CF-CU-05F		Consolidación urbana TC-2			X 1D
7 Y 8 MAPA CF-CU-05G		Desarrollo			
		Mejoramiento integral complementario			
		Mejoramiento integral por reordenamiento			
		Renovación urbana por reactivación			
		Renovación urbana por reactivación II			
FRENTE	Mayor o igual a 6 o menor a 10	Mayor o igual a 10 o menor o igual a 15	Mayor o igual a 10 o menor a 20	Mayor o igual a 30	
Índice de Ocupación		0.5			
Índice de construcción		3			
Tipología Edificatoria		Continua			
Sótanos y semisótanos		No Permitido			



IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA Y LOS QUE LLEGUE A REQUERIR LA ADMINISTRACIÓN DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA



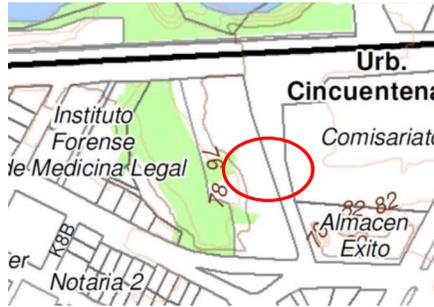
ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO URBANO MAPA CF-CU-06			
ACTIVIDAD		SECTOR NORMATIVO	SUBSECTOR
Dotacional	X	1 MAPA CF-CU-06	X 1



OTRAS AMENAZAS					
MAPA		APLICA SI/NO	ALTO	MEDIO	BAJO
CF-CG-05	SUELO DE PROTECCION URBANO	NO			
CF-GR-01	AMENAZA POR FENOMENO DE INUNDACION EN SUELO URBANO	SI	x		
CF-GR-04	AMENAZA POR FENOMENO DE MOVIMIENTO EN MASA EN SUELO URBANO	SNP			x
CF-GR-26	AMENAZA DE ORIGEN TECNOLOGICO EN SUELO URBANO	NO			
CF-GR-19	AMENAZA POR FENOMENO DE INUNDACION EN SUELO URBANO (SUELO DE PROTECCION UNIFICADO)	SI			
CF-GR-22	CONDICION DE RIESGO POR FENOMENO DE MOVIMIENTO EN MASA EN SUELO URBANO				



IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA Y LOS QUE LLEGUE A REQUERIR LA ADMINISTRACIÓN DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA



Suelo de protección urbano MAPA CF-CG-05

CONVENCIONES TEMÁTICAS

- Áreas de Conservación y Protección Ambiental - EEP.
- Sistema Nacional de Áreas protegidas - SINAP
  - Distrito Regional de Manejo Integrado DRMI San Silvestre
- Áreas de Especial Importancia Ecosistémica
  - Humedales
  - Cuerpos de Agua
  - Zonas de Amortiguamiento Ambiental
  - Áreas de Recuperación Ambiental San Silvestre



MAPA CF-GR-01 AMENAZA POR FENOMENO DE INUNDACION

CONVENCIONES TEMÁTICAS

- Amenaza por Inundación
  - Amenaza Alta
  - Amenaza Media
  - Amenaza Baja

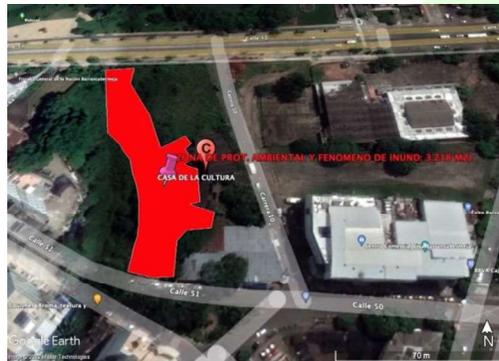


Imagen superpuesta de zona afectada (parte posterior del escenario y lindero del caño)

NOTA: EN ESTA AREA DE AFECTACION SE ENCUENTRA PARTE DEL TEATRO AL AIRE LIBRE DE LA CASA DE LA CULTURA (EL AREA DE CAMERINOS SE ENCUENTRA CON AGRIETAMIENTOS, ESTADO 5 AMENAZA DE RUINA).



**CONVENCIONES TEMÁTICAS**

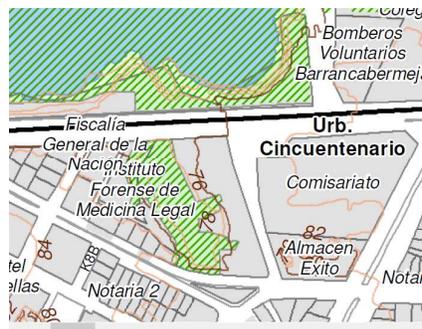
Condición de Riesgo Urbano

Condición de Riesgo por Inundación

CONDICIÓN DE RIESGO POR INUNDACIÓN EN SUELO URBANO		
CONDICIÓN	ÁREA (Ha)	% ÁREA
CONDICIÓN DE RIESGO	163,00	5,2%
ÁREA LIBRE DE CONDICIÓN DE RIESGO	2.973,17	94,8%
<b>TOTAL</b>	<b>3.136,17</b>	<b>100,0%</b>

Suelo de Protección Unificado

MAPA CF-GR-10 CONDICION DE RIESGO POR FENOMENO DE INUNDACION EN SUELO URBANO



**CONVENCIONES TEMÁTICAS**

Condición de Riesgo por Movimiento en Masa

Riesgo por Movimiento en Masa

CONDICIÓN DE RIESGO POR MOVIMIENTO EN MASA EN SUELO URBANO		
CONDICIÓN	ÁREA (Ha)	% ÁREA
CONDICIÓN DE RIESGO	13,20	0,4%
ÁREA LIBRE DE CONDICIÓN DE RIESGO	3.122,97	99,6%
<b>TOTAL</b>	<b>3.136,17</b>	<b>100,0%</b>

Suelo de Protección Unificado

MAPA CF-GR-22 CONDICION DE RIESGO POR FENOMENO DE MOVIMIENTO EN MASA EN SUELO URBANO

**5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO**

**LOTE**



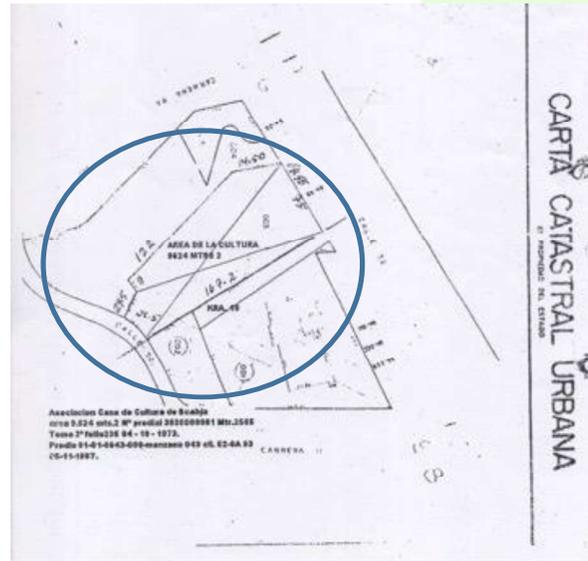
FUENTE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

5.1	FRENTE	138,80
5.2	FONDO	71,13
5.3	RELACIÓN FRENTE/FONDO	0:512



5.4	LINDEROS Y DIMENSIONES	Del predio Casa de La cultura, escritura 1128 del 24 de noviembre de 1.977 de la Notaria Segunda de Barrancabermeja se menciona el Area, pero no describe los linderos.
5.5	ÁREA DEL TERRENO	
5.5.1.	SEGÚN FMI	9.624,30 metros cuadrados
5.5.2.	SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	7.615.00 Metros cuadrados
5.5.3.	SEGÚN CATASTRO	9.624,30 metros cuadrados. Se recomienda la actualización catastral porque las medidas actuales difieren de lo títulos originales, posiblemente por ampliaciones viales y zonas verdes.

**Nota:** Para efectos del presente informe se tomará el área según levantamiento topográfico, es decir 7.615 m2 que corresponde a la Casa de la Cultura.



## 6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

### 6.2.1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

**CIMENTACIÓN:** de muros en concreto ciclópeos, viga de amarre y enlace en cimientos, vigas de entrepiso y cubierta, viguetas y columnas en concreto reforzado (concreto 1:2:3. de 3000 P.S.I y acero 60000 P.S.I.). **INSTALACIONES:** sanitarias en gress (se presume). Instalaciones hidráulicas en P.V.C y C.P.V.C, instalaciones eléctricas a 220v, con sus servicios independientes con matrículas de agua, luz, gas. **MAMPOSTERÍA:** La mampostería en ladrillo. **FRISOS:** frisos en mortero 1:3 para muro y rústico para placas. **ESTUCOS:** en yeso y pintura a base de vinilo. **CARPINTERÍA:** metálica para puertas y portones, exteriores de acceso a cada unidad, y ventanearía en general, carpintería en madera para puertas internas de salones, y baños. **APARATOS SANITARIOS** en porcelana, enchapes en losa tipo azulejo 0.11 X 0.11 metros. **FACHADA** principal en pañete y pintura y esgrafiado, ladrillo



a la vista en el teatro, **PISOS:** Granito fundido, retal de baldosa de granito fundido, Cemento en áreas exteriores, escenario del auditorio al aire libre en tablón vitrificado, gradas en ladrillo de arcilla. Escalera tipo espiral recubierta en granito fundido en el edificio. **CUBIERTA:** En asbesto cemento con estructura metálica, **CIELO RASO:** Placa de entrepiso y lamina plana de asbesto cemento con estructura en aluminio.

**EDIFICIO CASA DE LA CULTURA:**

<b>6.2.2. NÚMERO DE PISOS:</b>	Dos pisos (2)
<b>6.2.3. VIDA UTIL:</b>	100 años
<b>6.2.4. EDAD APROXIMADA:</b>	42 años
<b>6.2.5. VIDA REMANENTE:</b>	58 años
<b>6.2.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN:</b>	

**TEATRO AL AIRE LIBRE:**

<b>6.2.2. NÚMERO DE PISOS:</b>	1 pisos (1)
<b>6.2.3. VIDA UTIL:</b>	70 años
<b>6.2.4. EDAD APROXIMADA:</b>	47 años
<b>6.2.5. VIDA REMANENTE:</b>	23 años
<b>6.2.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN:</b>	

**ESCENARIO**

<b>6.2.2. NÚMERO DE PISOS:</b>	1 pisos (1)
<b>6.2.3. VIDA UTIL:</b>	70 años
<b>6.2.4. EDAD APROXIMADA:</b>	47 años
<b>6.2.5. VIDA REMANENTE:</b>	23 años
<b>6.2.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN:</b>	

En el área del edificio el estado de conservación es normal, requiere reparaciones sencillas. En el área del teatro los camerinos se encuentran en mal estado, amenaza ruina.

**6.2.7. CALIDAD DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:**

La calidad de los materiales y de la construcción es buena.

Nota: La presente descripción no es un estudio estructural.

**6.2.8. SERVICIOS PUBLICOS:**

El edificio y el teatro cuentan con todas las conexiones para el suministro de los servicios públicos como acueducto, energía, líneas telefónicas, alcantarillado y aseo. El sector cuenta con todas las obras de urbanismo básicas, como alcantarillado y sus conexiones domiciliarias, redes de acueducto



IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA Y LOS QUE LLEGUE A REQUERIR LA ADMINISTRACIÓN DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA

y energía eléctrica, gas natural, red y líneas telefónicas, servicio de alumbrado público y servicio de transporte urbano que comunica este sector con los demás barrios de Barrancabermeja.

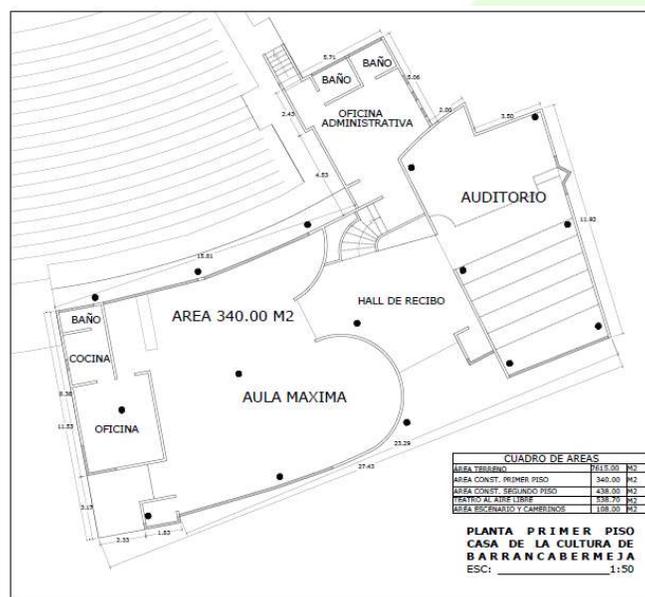
### 6.2.9. SERVICIOS COMUNALES:

El sector tiene los servicios comunales completos.

### 6.2.10. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION DEL INMUEBLE:

**Edificio:** Construido aproximadamente entre los años 1.979 y 1.982 (**42 Años**).

**Primer Piso:** Con acceso desde la carrera 10, cuenta con acceso principal y lateral, hall de recibo, escalera, oficina administrativa con 2 baños y salida al teatro al aire libre, auditorio para 65 personas, aula múltiple para 100 personas, deposito o salón para guarda de materiales, un baño.

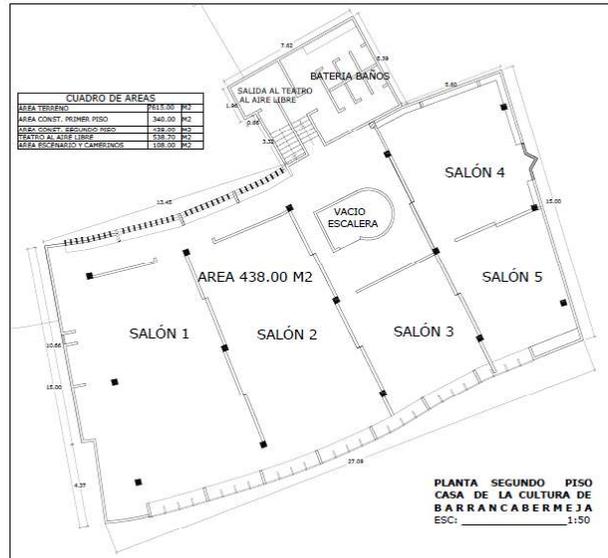


Levantamiento Estudio T-Rural

**Segundo Piso:** Escalera, Hall central de reparto, hall de circulación, cinco salones cómodos para diversas practicas artístico-culturales, dos baterías sanitarias, hall de salida hacia el teatro

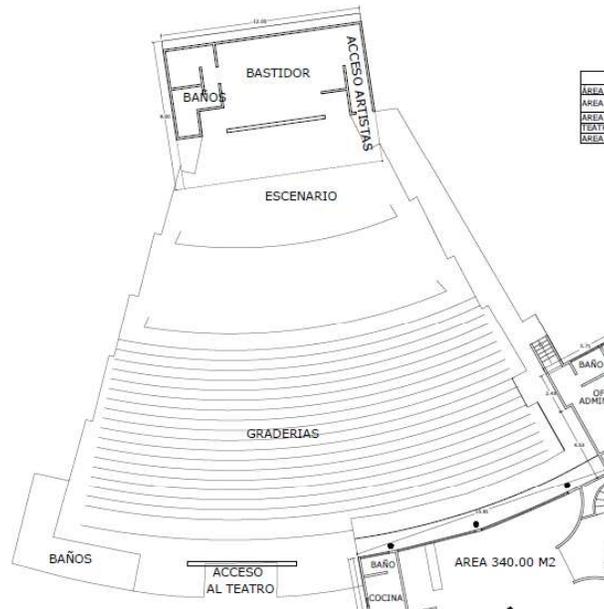


IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA Y LOS QUE LLEGUE A REQUERIR LA ADMINISTRACIÓN DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA



Levantamiento Estudio T-Rural

**Teatro Al Aire Libre:** Construido aproximadamente entre los años de 1.975 y 1.981 (47 Años), con acceso independiente por la carrera 10, cuenta con una gradería panorámica tipo radial para 1.200 personas aproximadamente, con pendiente pronunciada hacia el occidente y la tarima; en su parte superior cuenta con dos baterías sanitarias y en el área de la tarima y camerinos dos unidades sanitarias en regular estado de conservación.



Levantamiento Estudio T-Rural



### 6.2.1. CUADRO DE AREAS:

DESCRIPCION	ÁREA TERRENO/m <sup>2</sup>
<b>Terreno</b>	
Suelo de protección Unificado (APROXIMADO)	3.218,00
Terreno Área excedente Levantamiento topográfico (Cerramiento Casa de la Cultura)	4.397,00
<b>Área Total del Terreno</b>	<b>7.615.00</b>

El presente informe sólo incluye los 7.615 m<sup>2</sup> correspondiente a la Casa de la Cultura.

DESCRIPCION	AREA CONSTRUIDA LIBRE m <sup>2</sup>	AREA CONSTRUIDA EDIFICIO m <sup>2</sup>
<b>Construcción Edificio</b>		
Primer Piso		340,00m <sup>2</sup>
Segundo Piso		438,00 m <sup>2</sup>
Teatro a Aire Libre	538,70 m <sup>2</sup>	
Tarima y Camerino (Área Afectada por Agrietamientos en muros) No se avalúa.	108.00m <sup>2</sup>	
<b>Área Total</b>	<b>646,70 m<sup>2</sup></b>	<b>778,00 m<sup>2</sup></b>

NOTA: Medidas de la construcción tomadas en sitio, las áreas construidas deben considerarse aproximadas.

### 7. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1	<b>PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO</b>	Durante la visita no se evidenciaron fallas geológicas, estructurales, riesgos naturales y otros aspectos que puedan incidir en la estabilidad, integralidad o permanencia del predio o sus componentes en el tiempo. NOTA: En el área de los camerinos del teatro al aire libre se evidencian agrietamientos en sus muros.	
7.2	<b>IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD</b>	En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros. En la parte posterior pasa un caso que descarga sus aguas en la ciénaga Miramar.	
7.3	<b>SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES</b>	Inscritas	Ninguna
		Aparentes	Ninguna
7.4	<b>SEGURIDAD</b>	Durante la visita de inspección al inmueble se observó situación de orden público de absoluta normalidad y con percepción de seguridad en la movilización de personas por todo el municipio.	
7.5	<b>PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS</b>	En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.	



## 8. ASPECTOS ECONÓMICOS

### 8.1 ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA

La construcción de los centros comerciales Viva (Éxito) y Superestrellas II, edificio Terzetto, el Centro Popular Comercial "CPC",<sup>o</sup> hoteles como el BGA, Park Inn y Titanium entre otros, ha generado un cambio urbanístico alrededor de este, se observa nuevas edificaciones en altura para vivienda, oficinas y comercio en venta y arriendo.

### 8.2 MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA)

Es una zona reconocida del Distrito por los que los usos comerciales y residenciales tienen un mercado muy definido, así como el comercio de marcas conocidas en el sector. Alternativamente se encuentran edificaciones para oficinas de empresas del sector petrolero.

### 8.3 ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO

Para determinar el valor unitario del predio objeto del presente informe se recurrió al método de comparación o de mercado. Se consultaron vía Web y en campo las ofertas disponibles de predios semejantes. Se hizo contacto telefónico a las ofertas para corroborar la existencia de construcciones o anexos. Con tres datos, se depuró la muestra estadística, el resultado obtenido se tendrá como base para el m<sup>2</sup>.

### 8.4 ASPECTOS VALORIZANTES

Disponibilidad de tránsito por las vías alrededor del predio al encontrarse en una zona comercial y dotacional.

### 8.5 ASPECTOS DESVALORIZANTES

En el momento de la visita no evidencian aspectos desvalorizantes.

## 9 USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El valor de un inmueble, susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de ser destinado, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más razonable, probable y financieramente aconsejable que le permita obtener el mayor valor. Para que este uso más alto y mejor se dé, se deben de establecer ciertas condiciones como son:

- Debe ser un uso legalmente permitido por los diversos organismos involucrados
- Debe ser un uso real probable y no especulativo, que existan las posibilidades físicas y de mercado
- Debe ser un uso que permita el máximo generador de ingresos para toda la propiedad

Uso: Edificio de uso cultural y didáctico, con teatro apto para presentaciones.

Uso potencial: edificio para actividades culturales, lúdicas y didácticas.



## 10 FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO

- La existencia o no de construcciones.
- Uso actual del suelo.
- Tamaño del predio.
- Normatividad del uso del suelo.
- Oferta y demanda del mercado.
- Ubicación del predio en el contexto municipal.
- Vía de acceso.

## 11 TÉCNICAS DE VALUACIÓN

Resolución 620 de 2008 IGAC

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

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

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

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe evaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de



construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Artículo 5º.- Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

Artículo 9º - Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa. La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatarse que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

## **12 METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO**

Siguiendo la normatividad vigente, Resolución 620 de 2008 del IGAC, se emplearon los métodos de avalúo:

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

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

### **12.1 JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S)**

El método comparativo busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de lotes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasifican, analizan e interpretan para llegar a la estimación del valor comercial; con base en la dinámica del mercado se busca durante el análisis la descomposición de los valores que se han agregado en una oferta mediante una depuración que permite conocer cada factor que integra una tasación urbana. El método de costo de reposición permite encontrar el valor más razonable cuando se tasan construcciones ya en uso y depreciadas para conocer el valor de la vida útil.



### 13 MEMORIAS DE CÁLCULO

#### 13.1 VALORACIÓN DEL TERRENO

MEMORIA DE CÁLCULO												
INVESTIGACIÓN DE MERCADO												
Ítem	Tipo - Dirección	Valor Venta	Valor m <sup>2</sup>	Fuente		Tamaño	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados		
				Contacto	Origen							
1	LOTE EN L. BARRIO TORCOROMA CARRERA 20 No. 54-31 y CALLE 54 No. 19-53	1.200.000.000,00	\$ 1.846.153,85	ALEJANDRO RICO	302 463 3135	650,00 m <sup>2</sup>	0,90	0,90	0,90	\$ 1.345.846,15		
2	LOTE CALLE 62 CON CARRERA 7 URBANIZACIÓN CINCUENTENARIO	700.000.000,00	\$ 1.437.371,66	ALVARO ESCOBAR	311 528 5885	487,00 m <sup>2</sup>	0,96	0,90	0,95	\$ 1.173.649,90		
3	LOTE CARRERA 11 CON CALLE 49 URBANIZACIÓN CINCUENTENARIO	650.000.000,00	\$ 1.825.842,70	robertooglasiri.com Tel 6008229410	Cod. 3265 - Ref.	356,00 m <sup>2</sup>	0,90	0,90	0,90	\$ 1.331.039,33		
										Promedio	\$ 1.283.511,79	
										Desviación estándar	\$ 95.430,80	
										Coefficiente de variación	7,44%	
										Valor adoptado por m <sup>2</sup>	\$ 1.284.000,00	
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Área del predio</td> <td style="width: 15%;">m<sup>2</sup></td> </tr> </table>											Área del predio	m <sup>2</sup>
Área del predio	m <sup>2</sup>											
ANEXO FOTOGRÁFICO												
ÍTEM 1		ÍTEM 2		ÍTEM 3		ÍTEM 4		ÍTEM 5				
latitud 7°3'40,68" N Longitud 73°51'38,92" O		latitud 7°3'31,78" N Longitud 73°51'24,21" O		https://www.robertooglasiri.com/inmuebles-listar.php?contenido=Latitud 7°3'51,56" N								
NOTAS												
FACTOR OFERTA												
Se realiza un análisis a criterio del evaluador y se determina la condición de la oferta y la condición de la demanda, se combinan los factores obtenidos para de esta manera, obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.												
FACTOR TAMAÑO												
"No existen formulas matemáticas para aplicar el factor Tamaño. Únicamente la experiencia de cada lugar y del mejor uso que podría tener el lote o el inmueble de gran tamaño." (tomado del libro AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Y GARANTÍAS Oscar A. Borrero)												
RANGO TAMAÑO												
Se determinan los siguientes rangos de acuerdo al tamaño												
TAMAÑO		FACTOR										
1 - 2 VECES		1,00	1,00		%							
2 - 4 VECES		0,95	1,05		%							
4 - 6 VECES		0,90	1,10		%							
6 - 8 VECES		0,85	1,15		%							
8 - 10 VECES		0,80	1,20		%							
10 - 15 VECES		0,75	1,25		%							
15 VECES O MAS		0,70	1,30		%							
FACTOR UBICACIÓN												
Se realiza un análisis a criterio del Avaluador según la ubicación de las muestras contra las del bien avaluado, teniendo en cuenta las vías, la facilidad de acceso, la topografía y su vecindario inmediato.												

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 7,44%, 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 200 expedida por el IGAC; cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,50%; la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien, es decir, en este caso el valor comercial del metro cuadrado para los lotes que se valoran es de \$1.284.000.00.

Como al predio en su área bruta se le deben efectuar obras de urbanismo importantes se procede determinar el valor del lote bruto a partir de la técnica residual partiendo del valor del lote urbanizado en la zona así:



$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - Cu \right\}$$

% ocupación	0,5
Valor terreno urbanizado	\$ 1.284.000
Costos de urbanismo	\$ 40.000
Ganancia	15%
<b>FORMULA</b>	
<b>Vtu / 1+ G</b>	\$ 1.116.522
<b>( Vtu / 1+ G ) - CU</b>	\$ 1.076.522
<b>V.T.B</b>	\$ 538.261

Otro aspecto importante que se debe tener en cuenta es la zona afectada por inundación de acuerdo con el POT, situación que limita o no permite desarrollar el predio por encontrarse protegida y el valor razonable obtenido no podría ser igual al valor aplicable al terreno en predios que no tienen esta limitación.

Para la valoración de esta zona que linda con humedal, utilizaremos el concepto de valoración empleado en el documento VALORACIÓN AMBIENTAL DE PREDIOS, OSCAR BORRERO OCHOA; donde se establece un factor "F" de ponderación de acuerdo con los niveles de productividad del terreno y de la restricción dada por la norma; el cual se aplica al valor de mercado de la zona de acuerdo con las siguientes variables:

Para los casos de restricción total (no construibles en el sector urbano) o difícil productividad (en el sector rural) el F = 10%.

Para los casos de cierta productividad con cultivos transitorios (sector rural) o cierto tipo de desarrollo con construcciones temporales (sector urbano o de expansión) el F=30%

Para los casos de productividad ganadera específicamente por las condiciones de los pastos en las rondas hídricas el F = 50%.

Para aquellos casos en el cual el terreno no sea calificado con el máximo puntaje de 100 puntos de acuerdo con la clasificación de variables que aportan al valor, se utiliza el siguiente sistema de calificación.

Las variables que servirán para la calificación son las siguientes:

VARIABLES	PUNTOS
NORMATIVIDAD Y USO	40
TOPOGRAFÍA Y PENDIENTES	30
ACCESIBILIDAD	30
TOTAL	100



Cada una de las anteriores variables se gradúa de acuerdo con la calificación encontrada por el evaluador:

NORMATIVIDAD Y USO	PUNTOS
Suelo de expansión urbana	40
Suelo Suburbano	35
Suelo Rural	20
Suelo de Protección	5

TOPOGRAFÍA	PENDIENTE	PUNTOS
Plana A nivel de vía	0% al 5%	30
Sobre Nivel	$F = 1 - D/2$	$F * 30$
Bajo Nivel	$F = 1 - 2D/3$	$F * 30$

ACCESIBILIDAD	PUNTOS
A Nivel	30
Pendiente < 10%	20
Pendiente > 10%	10

VARIABLES	PUNTOS
Normatividad y uso	15
Topografía inclinada bajo nivel (0.8*30)	15
Accesibilidad	30
<b>Total</b>	<b>60</b>

El terreno avaluado tiene el 58% de condiciones del mejor terreno, lo cual permite calcular el VALOR sobre la base del valor del terreno en bruto, sobre la base del valor de mercado en la zona.

V. RAZONABLE	% CALF.	VR. TERRENO
\$ 540.000	60%	\$ 324.000

Teniendo en cuenta la valoración de la ronda hídrica, los terrenos ubicados en dicha zona se estiman con el factor de ponderación descrito anteriormente, que para este inmueble es de  $F = 10\%$  o sea de \$32.400/m<sup>2</sup>.

Por lo anterior el valor de mercado adoptado para la ronda o área afectada es de \$32.400 por metro cuadrado y para el área restante \$540.000 por metro cuadrado.

### 13.2 VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Para establecer el valor de las diferentes construcciones se utiliza el método de costo de reposición, partiendo de la base del informe actualizado de publicaciones especializadas como Construdata.

Los valores por reposición se tomarán comparándolos con edificaciones similares de la revista así:



IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA Y LOS QUE LLEGUE A REQUERIR LA ADMINISTRACIÓN DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA

EDIFICIO CASA DE LA CULTURA

REVISTA CONSTRUDDATA No 204 SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2022	ESPECIFICACIONES	COSTO DIRECTO	COSTO TOTAL DE CONST	OTROS 20%	COSTO TOTAL PARA REPOSICION
UNIFAMILIAR MEDIO	2 pisos, mampostería estructural, cimentación superficial, 90 m <sup>2</sup> , 3 alcobas, acabados intermedios	2.326.057	2.674.966	534.993	3.210.000

GRADAS Y CERRAMIENTO TEATRO AL AIRE LIBRE

REVISTA CONSTRUDDATA No 204 SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2022	ESPECIFICACIONES	COSTO DIRECTO	COSTO TOTAL DE CONST	OTROS 20%	COSTO TOTAL PARA REPOSICION
MULTIFAMILIAR MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL	Muros de carga en mampostería reforzada, aplicable a Multifamiliar VIP.	659.229	758.114	151.623	910.000

ESCENARIO Y CAMERINOS

REVISTA CONSTRUDDATA No 204 SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2022	ESPECIFICACIONES	COSTO DIRECTO	COSTO TOTAL DE CONST	OTROS 20%	COSTO TOTAL PARA REPOSICION
BODEGA 1000 M2	Paredes pintadas, cerchas livianas, iluminación comercial, piso en concreto para almacenamiento, área total 1000 m <sup>2</sup> , separación entre apoyos: 6 m	1.504.987	1.730.735	346.147	2.080.000

13.3 CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCION DEPRECIADO

EDIFICIO CASA DE LA CULTURA

EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRE	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
42	100	42,00%	3,00	42,52%	\$ 3.210.000	\$1.364.985	\$1.845.015	\$ 1.850.000

Nota: Construdata 204 Septiembre- Noviembre 2022 Unifamiliar Medio (Bogota)

GRADAS Y CERRAMIENTO TEATRO AL AIRE LIBRE

EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRE	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
47	70	67,14%	3,50	70,51%	\$ 910.000	\$641.626	\$268.374	\$ 270.000

Nota: Construdata 204 septiembre- Noviembre 2022 Mampostería estructural (Bogota)

EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRE	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
47	70	67,14%	4,00	79,01%	\$ 2.080.000	\$1.643.418	\$436.582	\$ 440.000

Nota: Construdata 204 septiembre- Noviembre 2022 Mampostería estructural (Bogota)



## 15 VALOR DEL INMUEBLE

Teniendo en cuenta que uno de los objetos del encargo valuatorio es conocer el valor de las mejoras para una posible negociación con la Asociación Casa de la Cultura y que el Distrito es propietario del terreno la liquidación se realizará por separado para evitar interpretaciones erróneas del informe.

### VALOR DEL TERRENO

DESCRIPCION	ÁREA	VALOR/M2	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>			
ÁREA SIN AFECTACION	4.397,00	\$ 540.000	\$ 2.374.380.000
TERRENO ZONA DE PROTECCION Y AFECTACION POR FENOMENO DE INUNDACION	3.218,00	\$ 32.400	\$ 104.263.200
<b>TOTAL TERRENO</b>	<b>7.615,00</b>		<b>\$ 2.478.643.200</b>

**VALOR DEL TERRENO: DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.**

### VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCION	ÁREA	VALOR/M2	VALOR TOTAL
<b>CONSTRUCCION</b>			
EDIFICIO CASA DE LA CULTURA	778,00	\$ 1.850.000	\$ 1.439.300.000
TEATRO AL AIRE LIBRE	538,70	\$ 270.000	\$ 145.449.000
ESCENARIO	108,00	\$ 440.000	\$ 47.520.000
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCION</b>	<b>1.424,70</b>		<b>\$1.632.269.000</b>

**VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL PESOS.**

#### 14.1 VIGENCIA DEL AVALÚO

Este avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica, geológica, si es el caso, o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

## 15 NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

Angelica Fernanda Gómez Navarro  
RAA-AVAL 63554680



## 16 REVISIÓN TÉCNICA

Estudio T – Rural S.A.S, declara que: la revisión técnica del avalúo se lleva a cabo para evidenciar lo siguiente:

- La relevancia de la información utilizada y de las investigaciones realizadas.
- Los métodos y técnicas empleadas.
- Las opiniones y conclusiones resulten apropiados y razonables
- El resultado global presentado cumple con los principios de valuación generalmente aceptados
- Determinar si el informe cumple o no con las exigencias normativas y el encargo de la Valuación.

NOTA. La gestión de revisión, se hace por exigencia del Distrito de Barrancabermeja y parte de la presunción de buena fe del valuador que suscribe el informe bajo el entendido que sus conclusiones finales son de su exclusiva responsabilidad y no comprometen a los demás suscriptores del avalúo.



Ricardo Lozano Botache  
RAA-AVAL 14233709

## 17 AVALÚO DE REPOSICIÓN – VALOR PARA SEGURO

DESCRIPCION	AREA CONSTRUIDA	PORCENTAJE	VALOR CONSTRUCCION	TOTAL
CONSTRUCCION EDIFICIO				
TOTAL	1.424,70	100,00%	1.632.269.000	\$ 1.632.269.000

NOTA: Se asume en ese caso que una aseguradora cubriría hasta el 100% del valor total de la construcción teniendo en cuenta su estado actual.

## 18 MEDICIÓN A VALOR RAZONABLE (NIIF 13)

Esta NIIF se aplicará cuando otra NIIF requiera o permita mediciones a valor razonable o información a revelar sobre mediciones a valor razonable (y mediciones, tales como valor razonable menos costos de venta, basados en el valor razonable o información a revelar sobre esas mediciones), excepto en circunstancias específicas.

### 18.1 DEFINICIÓN DE VALOR RAZONABLE

La NIIF 13 define el VALOR RAZONABLE como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición (es decir, un precio de salida). Esa definición de valor razonable enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una entidad. Al medir el valor razonable, una entidad utiliza los supuestos que los



participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo en condiciones de mercado presentes, incluyendo supuestos sobre el riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

La NIIF explica que una medición del valor razonable requiere que una entidad determine lo siguiente:

- (a) el activo o pasivo concreto a medir;
- (b) para un activo no financiero, el máximo y mejor uso del activo y si el activo se utiliza en combinación con otros activos o de forma independiente;
- (c) el mercado en el que una transacción ordenada tendría lugar para el activo o pasivo; y
- (d) la(s) técnica(s) de valoración apropiadas a utilizar al medir el valor razonable. La(s) técnica(s) de valoración utilizadas deberían maximizar el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizar los datos de entrada no observables. Los datos de entrada deben ser congruentes con los datos de entrada que un participante de mercado utilizaría al fijar el precio del activo o pasivo.

La base del Valor Razonable es el Valor de Mercado. Cuando no existe evidencia de un Valor de Mercado, la medición del Valor Razonable de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado

Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en, Enfoque de Comparación de Ventas, Enfoque de Ingresos y Enfoque del Costo.

## 18.2 JERARQUÍAS DEL VALOR RAZONABLE

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, esta NIIF establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel de 3).

**JERARQUÍA DE NIVEL 1:** Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición

**JERARQUÍA DE NIVEL 2:** Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente

**JERARQUÍA DE NIVEL 3:** Corresponde a datos no observables en el mercado

## 18.3 ENFOQUES DE VALUACIÓN UTILIZADOS:

Para la medición del valor Razonable del presente activo se empleó la metodología basada en el Enfoque de Comparación de Ventas

**JERARQUÍA DE MEDICIÓN:** Nivel 2, basada en los precios de oferta de inmuebles similares



## 19 VALOR RAZONABLE

### PARA EL TERRENO

DESCRIPCION	ÁREA	VALOR/M2	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>			
ÁREA SIN AFECTACION	4.397,00	\$ 540.000	\$ 2.374.380.000
TERRENO ZONA DE PROTECCION Y AFECTACION POR FENOMENO DE INUNDACION	3.218,00	\$ 32.400	\$ 104.263.200
<b>TOTAL TERRENO</b>	<b>7.615,00</b>		<b>\$ 2.478.643.200</b>

### PARA LA CONSTRUCCION

DESCRIPCION	ÁREA	VALOR/M2	VALOR TOTAL
<b>CONSTRUCCION</b>			
EDIFICIO CASA DE LA CULTURA	778,00	\$ 1.850.000	\$ 1.439.300.000
TEATRO AL AIRE LIBRE	538,70	\$ 270.000	\$ 145.449.000
ESCENARIO	108,00	\$ 440.000	\$ 47.520.000
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCION</b>	<b>1.424,70</b>		<b>\$1.632.269.000</b>

### 19.1. VALOR RESIDUAL O DE SALVAMENTO

“Se entiende por Valor Residual, la parte de la construcción que se puede rescatar al final de su vida útil”.

DESCRIPCION	AREA CONSTRUIDA	PORCENTAJE DE SALVAMENTO	VALOR CONSTRUCCION	TOTAL
<b>CONSTRUCCION TOTAL</b>	1.424,70	10%	1.632.269.000	\$ 163.226.900
<b>TOTAL</b>	1.424,70	10%		<b>\$ 163.226.900</b>

Se estima que solo el 10% sería recuperable como valor de rescate. considerando que en este tipo de construcción solo la estructura y algunos elementos constructivos pudieran recuperarse sin afectar el conjunto o la edificación.

## 20 CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional



El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable

## 21 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión



El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

## 22 FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME

21 de noviembre de 2022

## 23 ANEXOS

### REGISTRO FOTOGRÁFICO



EL SECTOR CARRERA 10



EL SECTOR CALLE 50



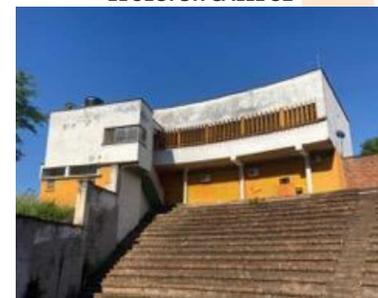
EL SECTOR CALLE 50 VISTA 2



EL SECTOR CALLE 52



FACHADA PRINCIPAL



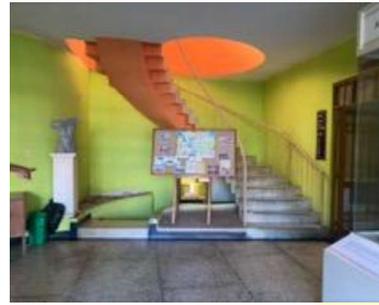
FACHADA POSTERIOR



**CONTRATO 5350-2022**  
IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA Y LOS QUE LLEGUE A REQUERIR LA ADMINISTRACIÓN DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA



**ACCESO PRINCIPAL O LOBBY**



**LOBBY VISTA DOS**



**AULA MAXIMA**



**VISTA DOS AILA MAXIMA**



**VISTA TRES AULA MAXIMA**



**ACCESO LATERAL AULA MAXIMA**



**AUDITORIO**



**AUDITORIO VISTA DOS**



**ESCALERA DE ACCESO OFICINA**



**OFICINA**



**VISTA INTERIOR BAÑOS**



**ESCALERA SEGUNDO PISO**



**HALL DE REPARTO**



**HALL DE CIRCULACION**



**SALON 1**



**VISTA DOS SALON**



**SALON**



**VISTA DOS SALON**



**SALON 4**



**VISTA DOS SALON 4**



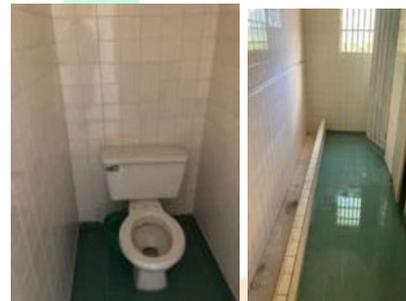
**SALON POSTERIOR DEL SALON 4**



**VISTA DOS SALON**



**BAÑOS**



**BAÑOS**



**ACCESO TEATRO AL AIRE LIBRE**



**VISTA INTERIOR TEATRO**



**VISTA DOS TEATRO**



**TARIMA**



**CAMERINOS**



**BAÑO CON MUROS AGRIETADOS**



**MUROS AGRIETADOS**



**VISTA GENERAL TEATRO**



**AREA UTIL PREDIO**



**VISTA DOS AREA UTIL**



**AREA DE PROTECCION**



**AREA DE PROTECCION**

MERO_INTER	MATRICULA INMOBILIARIA	MUNICIPIO	DEPARTAMEN	COMUNA	BARRIO	NOMBRE_DIRECCION	TIPO_INMUEBLE
1545	NO REGISTRA	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA2	AGUAS CLARAS	CRA 20 CON CALLE 63 PARNASO CANCHA LA	TERRENO
1544	303-97126/97127/97128/97129/9	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA7		ZONAS DE CESION PRADOS DE ARGELIA	TERRENO
1543	303-95916	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA2	PARNASO	ESTADIO DE SOFTBOL	EDIFICIO
1542	303-270	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA2	AGUAS CLARAS	PARQUE AGUAS CLARAS	TERRENO
1541	SIN INFORMACIÓN	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA1	COLOMBIA	CALLE 46 15-50 ANTIGUA EDASABA	EDIFICIO
1540	303-101505	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA1	PALMIRA	PARQUE PALMIRA CLL 47 No 28A-18	TERRENO
1539	303-99869	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA2	GALAN GOMEZ	C. 55 A 27-10 K. 27 55-30	TERRENO
1538	303-99667	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA1	SECTOR COMERCIAL	K 2 K 3 C 49 50 PARQUE SANTANDER	TERRENO
1537	303-99430	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA5	LA ESPERANZA	MULTIPARQUE LA ESPERANZA	TERRENO
1536	303-99426	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA1	COLOMBIA	PARQUE EL RELOJ	TERRENO
1535	303-99425	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA1	COLOMBIA	C. 49 K 12C 49 A PARQUE URIBE URIBE	TERRENO
1534	303-98475	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA1	COLOMBIA	CALLE 50 14-25 CENTRAL INTEGRADA	EDIFICIO
1533	303-98471	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA1		INTECOBA	EDIFICIO
1532	303-96953	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA1	COLOMBIA	PARQUE A LA VIDA CALLE 50 CRA 25 BARRIO	TERRENO
1531	303-96676	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA1	LA CAMPANA	PARQUE SIMON BOLIVAR	TERRENO
1530	303-96406	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA1	LA CAMPANA	CALLE 48 3-07 CAPILLA SAN LUIS BELTRAN	TERRENO
1529	303 -93720	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA7		AREAS DE CESION TERRAZAS DEL PUERTO	TERRENO
1528	303-93719	BARRANCABE	SANTANDER	NO APLICA		LOTE A LA PUERTA	TERRENO
1526	303-88752	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA3	JERUSALEN	CALLE 76A 34-52 BARRIO VILLANUEVA CAIF	EDIFICIO
1525	303-88745	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA6		PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS DE BC	EDIFICIO
1524	303-88365	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA7		AREAS DE CESION CIUDAD DEL SOL TIPO A 2	TERRENO
1522	303-65796	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA1	PALMIRA	COLISEO PARQUE PALMIRA	EDIFICIO
1521	303--60062	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA1	CARDALES	CALLE 47 No 6-13/17/19 CASA CAMPESINA	TERRENO
1520	303-58135	BARRANCABE	SANTANDER	NO APLICA		FINCA MIRAFLORES	TERRENO
1519	303-58134	BARRANCABE	SANTANDER	NO APLICA		FINCA CLAVEDAL	TERRENO
1518	303-58133	BARRANCABE	SANTANDER	NO APLICA		FINCA LA SANDROTA	TERRENO
1517	303--55617	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA4	CINCUENTENARIO	LOTE #6 URBANIZACION EL CINCUENTENA	TERRENO
1516	303--55612	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA4	CINCUENTENARIO	LOTE #1 URBANIZACION EL CINCUENTENA	TERRENO
1515	303-47766	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA4	LAS BRISAS	CARRERA 28 39-65 LOTE EL TIBURON	TERRENO
1514	303-37134	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA4	YARIMA	C 37 37A 24 CANCHA BARRIO YARIMA	TERRENO
1513	303-32194	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA2	GALAN GOMEZ	Areas de Cesion obligatoria del Barrio Galan	TERRENO
1512	303-31443	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA1	SECTOR COMERCIAL	CALLE 52 8A-98 K 10-51 CASA DE LA CULTUR	EDIFICIO
1511	303-28477	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA1	COLOMBIA	PARQUE INFANTIL CALLE 48 C 49 K 16	TERRENO
1510	320-23865	SAN VICENTE	SANTANDER	NO APLICA		LOTE 4 LA FORTUNA	TERRENO
1509	320-23864	SAN VICENTE	SANTANDER	NO APLICA		LOTE 3 LA FORTUNA	TERRENO
1508	320-23863	SAN VICENTE	SANTANDER	NO APLICA		LOTE 2 LA FORTUNA	EDIFICIO
1507	320-23862	SAN VICENTE	SANTANDER	NO APLICA		LOTE 1 LA FORTUNA	TERRENO
1506	303--9724	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA1	CARDALES	CARRERA 6 47-14 CASA CAMPESINA	TERRENO
1505	303-3971	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA2	PARNASO	COLISEO	EDIFICIO
1504	303-3971	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA2	PARNASO	ESTADIO DE BEISBOL	EDIFICIO
1503	303-270	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA2	PUEBLO NUEVO	PARQUE PUEBLO NUEVO	TERRENO
1502	303-270	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA2	PUEBLO NUEVO	INSTITUCION EDUCATIVA ANTONIA SANTOS	EDIFICIO
1501	-	BARRANCABE	SANTANDER	COMUNA2	PUEBLO NUEVO	INSTITUCION EDUCATIVA JOSE ANTONIO GA	EDIFICIO

CLASIFICACION	TIPO_BIEN	DESTINACION	ACTIVIDAD	USO_ACTUAL
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	ESCENARIO DEPORTIVO	PARQUE
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	ZONA DE PROTECCION	ZONA VERDE
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	ESCENARIO DEPORTIVO	ESTADIO
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	ESPACIO PUBLICO	PARQUE
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	DOTACIONAL	OFICINAS ADMINISTRATIVAS
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	ESPACIO PUBLICO	PARQUE
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	ESPACIO PUBLICO	PARQUE
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	ESPACIO PUBLICO	PARQUE
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	ESCENARIO DEPORTIVO	CANCHA DE FUTBOL
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	ESPACIO PUBLICO	PARQUE
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	ESPACIO PUBLICO	PARQUE
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	INSTITUCION EDUCATIVA	COLEGIO
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	INSTITUCION EDUCATIVA	COLEGIO
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	LOTE	PARQUE
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	ESPACIO PUBLICO	PARQUE
URBANO	URBANO	FISCAL	LOTE	
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	ESPACIO PUBLICO	ZONA VERDE
URBANO	URBANO	FISCAL	DOTACIONAL	
URBANO	URBANO	FISCAL	LOTE	CENTRO CIVICO
URBANO	URBANO	FISCAL	DOTACIONAL	
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	ESPACIO PUBLICO	ZONA VERDE
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	ESCENARIO DEPORTIVO	PARQUE
URBANO	URBANO	FISCAL	LOTE	LOCAL COMERCIAL
RURAL	RURAL	FISCAL	ZONA DE PROTECCION	ZONA VERDE
RURAL	RURAL	FISCAL	ZONA DE PROTECCION	ZONA VERDE
RURAL	RURAL	FISCAL	ZONA DE PROTECCION	ZONA VERDE
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	LOTE	
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	LOTE	
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	LOTE	ZONA VERDE
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	ESCENARIO DEPORTIVO	POLIDEPORTIVA
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	ESPACIO PUBLICO	ZONA VERDE
URBANO	URBANO	FISCAL	DOTACIONAL	
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	ESPACIO PUBLICO	PARQUE
RURAL	RURAL	FISCAL	ZONA DE PROTECCION	LOTE ADJUDICABLE
RURAL	RURAL	FISCAL	ZONA DE PROTECCION	LOTE ADJUDICABLE
RURAL	RURAL	FISCAL	INSTITUCION EDUCATIVA	COLEGIO
RURAL	RURAL	USO PUBLICO	ZONA DE PROTECCION	ZONA VERDE
URBANO	URBANO	FISCAL	LOTE	LOCAL COMERCIAL
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	ESCENARIO DEPORTIVO	
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	ESCENARIO DEPORTIVO	ESTADIO
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	ESPACIO PUBLICO	PARQUE
URBANO	URBANO	FISCAL	INSTITUCION EDUCATIVA	COLEGIO
URBANO	URBANO	USO PUBLICO	INSTITUCION EDUCATIVA	COLEGIO



AREA_CONST	AREA_MEJOR	NUMERO_PIS	SOMETIDO_P	AREA_PRIVAD	PORCENTAJE
1612			NO		%
6867,32			NO		%
9639			NO		%
11257			NO		%
1070			NO		%
2148			NO		%
1185			NO		%
961			NO		%
8853			NO		%
1127			NO		%
1127			NO		%
2857			NO		%
2906			NO		%
15346			NO		%
1471			NO		%
261,95			NO		%
			NO		%
			NO		%
3648		2	NO		%
4118			NO		%
			NO		%
706			NO		%
179			NO		%
			NO		%
			NO		%
			NO		%
			NO		%
			NO		%
2745			NO		%
43153			NO		%
1424,7			NO		%
7777			NO		%
			NO		%
			NO		%
3440			NO		%
			NO		%
120			NO		%
4248		2	NO		%
25310			NO		%
4261			NO		%
1980			NO		%
2302		1	NO		%

**HOJA DE VIDA INMOBILIARIA BIENES INMUEBLES DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA - CONTRATO 5350-2022**

**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO - DIAGNÓSTICO FÍSICO**

<b>NÚMERO INTERNO</b>	1512	<b>ESTRATO</b>	NO APLICA	<b>CÉDULA CATASTRAL</b>	68-081-01-01-0240-0013-000					
<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	303 31443	<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	EDIFICIO	<b>PROPIETARIO</b>	DISTRITO DE BARRANCABERMEJA	<b>NIT</b>	890201900-6			
<b>MUNICIPIO</b>	BARRANCABERMEJA	<b>CLASIFICACIÓN</b>	URBANO	<b>INFORMACIÓN JURIDICA</b>						
<b>DEPARTAMENTO</b>	SANTANDER	<b>TIPO DE BIEN</b>	URBANO	<b>MODO DE ADQUISICIÓN</b>	<b>TÍTULO</b>	<b>NÚMERO</b>	<b>FECHA</b>	<b>ORIGEN</b>	<b>#</b>	<b>CIUDAD</b>
<b>COMUNA</b>	COMUNA1	<b>DESTINACIÓN</b>	FISCAL	COMPRA VENTA	ESCRITURA	1547	9/08/2019	NOTARIA	2	B/MEJA
<b>BARRIO</b>	SECTOR COMERCIAL	<b>DOTACIONAL</b>		<b>INFORMACIÓN CATASTRAL</b>						
<b>EDIFICIO</b>		<b>USO ACTUAL</b>		<b>ÁREAS</b>	Terreno	7615,0000	UNIDAD	Ha		
<b>AVALUO COMERCIAL</b>	<b>TOTAL</b>	\$ 4.110.912.200,00	EQ. CULTURAL		Construido/Privada	1424,70	UNIDAD	Ha		
<b>NOMBRE O DIRECCIÓN</b>	CALLE 52 8A-98 K 10-51 CASA DE LA CULTURA			<b>SITUACION DE OCUPACION</b>						
<b>FOTO REFERENCIA</b>				<b>SITUACIÓN</b>	NO APLICA	<b>TIPO DE OCUPANTE</b>	NO APLICA	<b>TIPO DE OCUPACIÓN</b>	USO PROPIO	



<b>OBSERVACIONES</b>				
<b>JURIDICAS</b>	Según CTL el propietario del terreno es el Distrito de Barrancabermeja y las construcciones son de la Asociación Casa de la Cultura.			
<b>FISICAS</b>	Terreno con 3.218,00 m2 con amenaza por inundación			
<b>CATASTRALES</b>	requiere actualización ante gestor catastral			
<b>DE OCUPACION</b>	No presenta			

<b>LOCALIZACION</b>	<b>AREAS</b>		
	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>UND</b>
	ÁREA DE TERRENO	7.615,00	M2
	ÁREA CONSTRUCCIÓN	1.424,70	M2
	ÁREA MEJORAS		
	NÚMERO DE PISOS		pisos
	¿SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL?		NO
	ÁREA PRIVADA		M2
% COPROPIEDAD		%	
<b>ELABORÓ</b>			
<b>FIRMA</b>			
<b>NOMBRE</b>	KAREN ADRIANA URIBE SALCEDO		
<b>FECHA</b>	11/12/2022		