

Barrancabermeja, octubre 31 del 2.024

ESTUDIO DE TÍTULOS

1. INFORMACIÓN BÁSICA:

Con respecto al inmueble:

Identificación	LOTE URBANO
Ubicación	Calle 52 número 8 A 98 Carrera 10-51 Urbanización Cincuentenario – Sector Comercial - Distrito Barrancabermeja, Departamento de Santander.
Área según base catastral	9.624.30 mts2 aproximadamente
Folio de Matrícula	303-31443
Oficina de Registro	Barrancabermeja
Registro Catastral o IGAC	01-01-0240-0013-000
FOLIO MATRIZ	303-1
TITULAR SEGÚN BASE CATASTRAL .-	MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA S.A.

LINDEROS :

Revisadas las escrituras números 726 de fecha 03 de septiembre de 1.973 otorgada en la Notaria segunda de Barrancabermeja y escritura 1.128 de fecha 24 de noviembre de 1.977 otorgada en la notaría segunda de Barrancabermeja, debidamente registradas, no se hallaron linderos que determinen el polígono objeto de estudio, sobre el cual se encuentra construida la infraestructura conocida como CASA DE LA CULTURA, cesión obligatoria que hizo la Empresa Colombiana de Petróleos Ecopetrol, solo se hace mención del área de cincuenta y un mil doscientos treinta y ocho metros con sesenta y nueve centímetros cuadrados (51.238.69mts2) destinados a vías para vehículos y peatones, aceras, parques, zonas verdes y comunales, zona cultura manzana H y zona de parqueaderos.-

LINDEROS GENERALES, El predio objeto de estudio, hizo parte del predio que en mayor extensión y según escritura 726 se distinguía como Campo Shannon, hoy urbanización Cincuentenario, el cual registra un área total de veinte hectáreas (20Ht) comprendido dentro de los siguientes linderos generales:

NORTE, Con propiedades que fueron de los señores Fehr Stirb & Cia;
SUR, Con el citado camino.
ORIENTE, Por el camino que de la población de Barrancabermeja va a San Vicente;
OCCIDENTE, con terrenos abandonados por Pedro Antonio Serrano y que fueron ocupados por Alejandro Peña Puyana y por la quebrada de Santa Elena;
NORESTE, con propiedad que fue de Esteban Robles A y más tarde de la Tropical Oil Company;
POR EL SURESTE, camino de Barrancabermeja a Infantas y a San Vicente;
POR EL SUROESTE, con predios que fueron de Anastasio Villarreal que son o fueron de Sierra Tamara Hermanos y Osorio Hermanos;

POR EL NOROESTE, con terrenos baldíos de la Nación.-

DESTINO DEL ESTUDIO: El presente estudio de títulos se realiza a fin de establecer el derecho de dominio y propiedad que pueda ejercer la Administración Municipal de Barrancabermeja, sobre el inmueble en el cual se encuentran construidas las instalaciones de la Casa de la Cultura, así mismo determinar la participación económica del Municipio en la construcción de dicha infraestructura.

2. **TRADICIÓN: EL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA antes, HOY DISTRITO ESPECIAL, PORTUARIO, BIODIVERSO, INDUSTRIAL Y TURÍSTICO DE BARRANCABERMEJA,** adquirió el predio objeto de estudio en mayor extensión por cesión obligatoria que le hiciera la Empresa Colombiana de Petróleos S.A. ECOPETROL S.A. dentro del proceso urbanístico denominado URBANIZACION CINCUENTENARIO , según consta en la escritura pública número Setecientos veintiséis (726) de fecha tres (03) de septiembre de mil novecientos setenta y tres (1.973) otorgada en la notaría Segunda de Barrancabermeja, Adicionada por escritura pública mil trescientos noventa y nueve (1.399) de fecha nueve (09) de marzo de mil novecientos setenta y tres (1.973) otorgada en la Notaria Sexta de Bogotá, inscrita ante la oficina de registro al folio de matrícula inmobiliaria número 303-31443.-

COMPLEMENTO DE TRADICION:

PARAGRAFO: ECOPETROL ADQUIRIO EL PREDIO DESCRITO EN MAYOR PORCION POR DONACION QUE LE HIZO EL GOBIERNO NACIONAL (LA NACION) SEGÚN ESCRITURA 2.568 DE FECHA 20 DE ABRIL DE 1.954 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE BOGOTA REGISTRADA EL 21 DE JUNIO DE 1954, LIBRO 1, TOMO 2, PDA 371, FOLIO 221.-

3. **IDENTIFICACION DE AREAS DE CESION ENTREGADAS AL MUNICIPIO POR ECOPETROL.-**

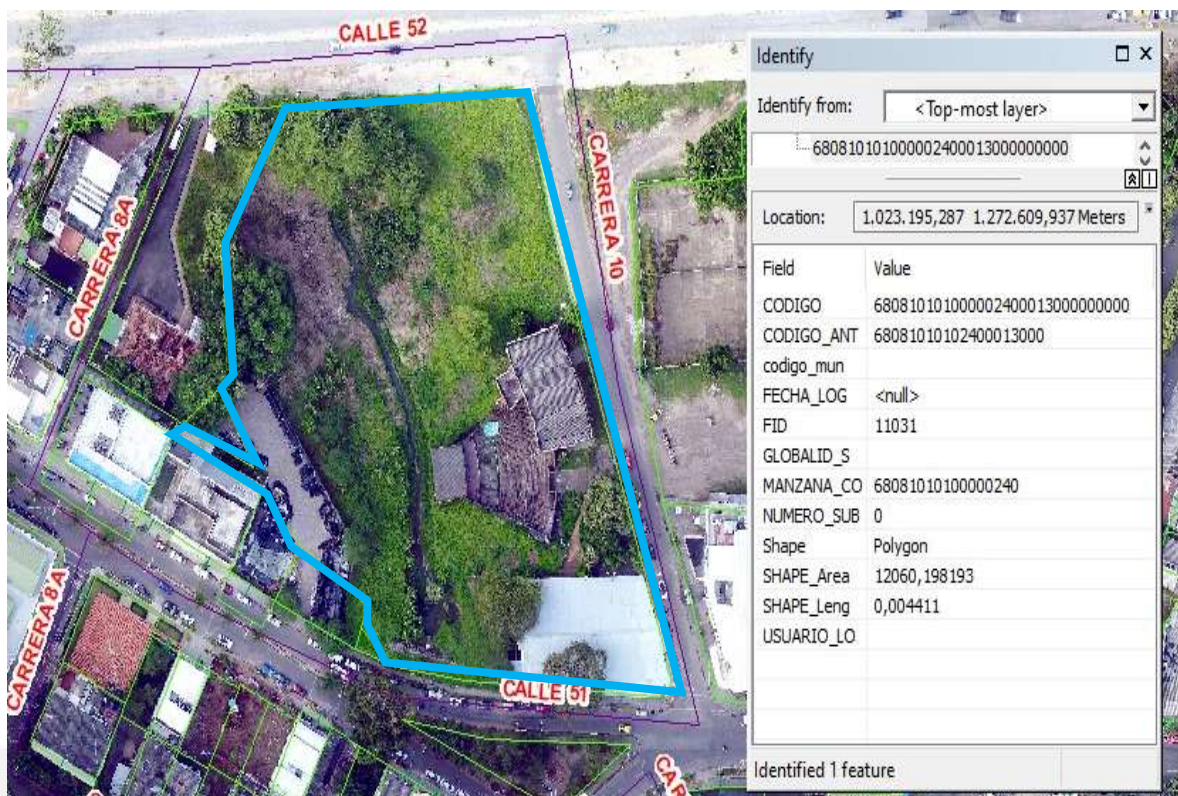


Figura 01 ortofoto igac.

- El predio inscrito bajo el numero catastral 01-01-0240-0013-000 ubicado en la calle 52 8-A-98 Con Carrera 10-51, se identifica en el plano de la urbanización CINCUENTENARIO como MANZANA H, con destinación a CULTURA, hace parte del área entregada al Municipio de Barrancabermeja por parte de Ecopetrol como Cesión obligatoria dentro del proyecto urbanístico URBANIZACION CINCUENTENARIO, área inmersa en el folio de matrícula inmobiliaria número 303-31443.
- El área del polígono de mayor extensión está determinada en la escritura de adición número 1.128 de fecha 24 de noviembre de 1.977 otorgada en la Notaria Segunda de Barrancabermeja, en 51.238.69 metros cuadrados. careciendo de alinderamiento. Así mismo el área ocupada por la Manzana H (Zona Cultura) según ortofoto del geo portal del IGAC, es contemplada en 12.060.1982 mts², según títulos a la manzana H le corresponde un área de 9.624.30 metros cuadrados,
- polígono que incluye el área desde la Avenida del Ferrocarril hasta el área ocupada por las casetas denominadas LA PLAYITA y toda el área del costado posterior (Fig. 01)

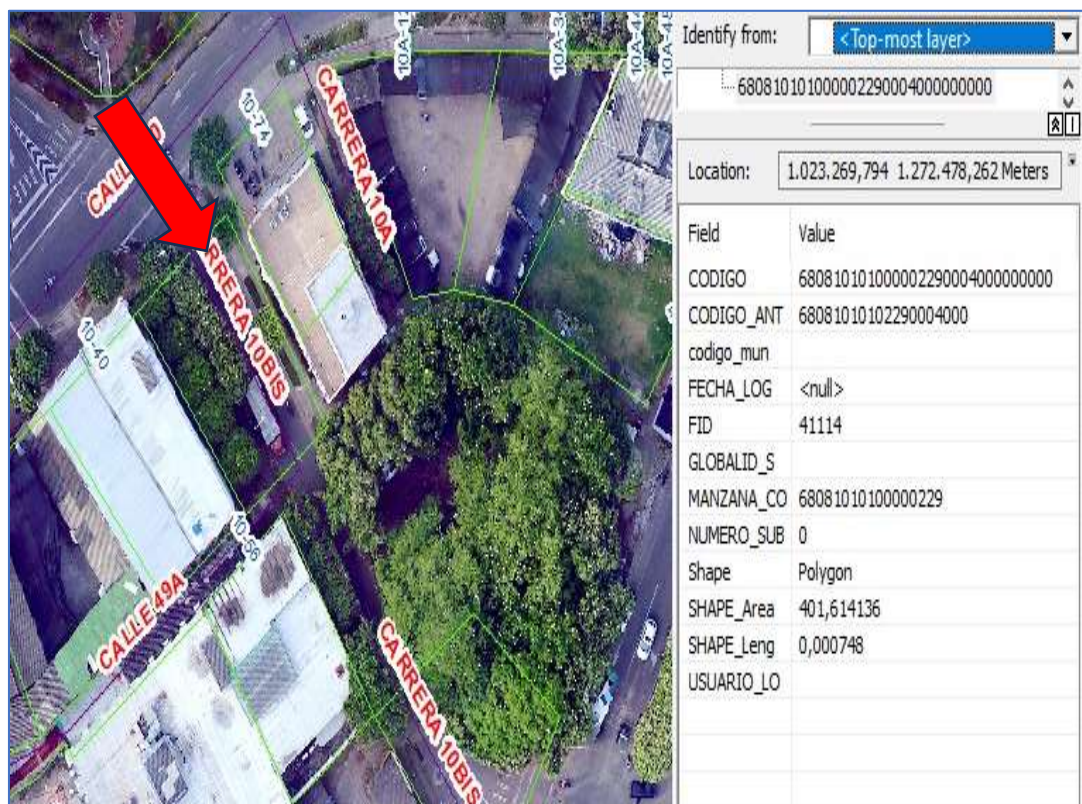


Fig. 2 ortofoto Igac.-

- Así mismo, el Municipio de Barrancabermeja, adquiere el predio identificado catastralmente con el numero 01-01-0229-0004-000, matricula inmobiliaria número 303-256 distinguido como lote 24 de la manzana F, según escritura 2.994 de 30 de octubre de 1996 otorgada en la notaría Segunda de esta

ciudad, con un área de 193 mts² para prolongación de la actual carrera 10 bis, compra autorizada por Acuerdo Municipal número 030 del 13 de septiembre de 1.995. (Fig. 2)

- e) Dentro del área de 51.238.69 determinada como cesión obligatoria se encuentran incluidas:

VIAS.-

- A) Carrera 6, 6 A, 6 B, 6C.
- B) Carreras 7, 8, 8 A, 8B, parte de la carrera 9, parte de la carrera 10
- C) Calles Parte de las calle 49, 50, 51 . (Se debe determinar si parte de la Avenida 52 hace parte del área en mención)

PARQUEADEROS:

- A) PARQUEADERO UNO (01) . (Al costado del Banco Occidente).
- B) PARQUEADERO DOS (02) (Detrás del Banco Bogotá principal)
- C) PARQUEADERO TRES (03) (Al costado de la DIAN, frente al palacio de Justicia)
- D) PARQUEADERO CUATRO (04) (Al costado del Palacio de Justicia, pega con Edificio Granahorrar)
- E) PARQUEADERO CINCO (05) (Al costado de Superestrellas, frente al CPC)
- F) PARQUEADERO SEIS (06) (Al costado de Cotramagdalena, frente a Plaza de Mercado Central)
- G) PARQUEADERO SIETE (07) : Según plano de urbanismo, se encuentra al costado de la zona de la manzana H lindando sobre la vía calle 52, en consulta a la plataforma del IGAC, hoy existe la construcción de Medicina Legal, la cual fue entregada por parte del Municipio de Barrancabermeja, a título de donación al Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses, según escritura pública 3.545 de fecha 27 de diciembre de 1.994 de la Notaria Segunda de esta ciudad, registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 303-47930 .-



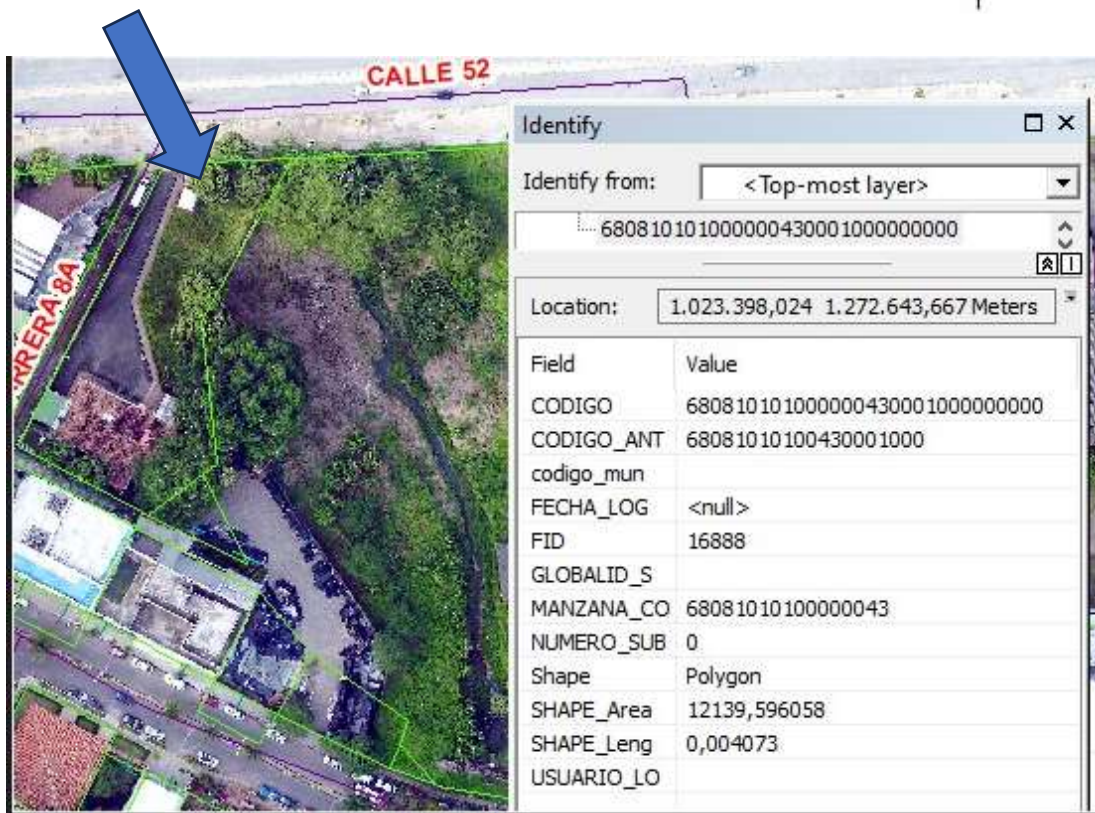


Fig. 3 ortofoto Igac.-

H) **PARQUEADERO:** Según plano urbanístico no se identifica con número. Por ubicación se deduce trata del área donde está ubicado el monumento Mano Rotaria.



Fig. 4 ortofoto Igac.-

ZONAS VERDES:

Se identifican como tales las siguientes:

- ZONA VERDE 1.-** Ubicada en la parte posterior de la denominada manzana H destinación Cultura, en consulta a la georreferenciación del Igac, se puede determinar que esta zona verde está contemplada dentro del terreno

identificado con la cedula catastral 01-01-0240-0013-000, es decir esta unificado con la identidad catastral de la manzana H “Casa de la Cultura”



Fig. 5 ortofoto Igac.-

- b) **ZONA VERDE 2.-** Ubicada según plano urbanístico, en zona contigua a la anteriormente señalada, identificada catastralmente con el numero 01-01-0240-0007-000.

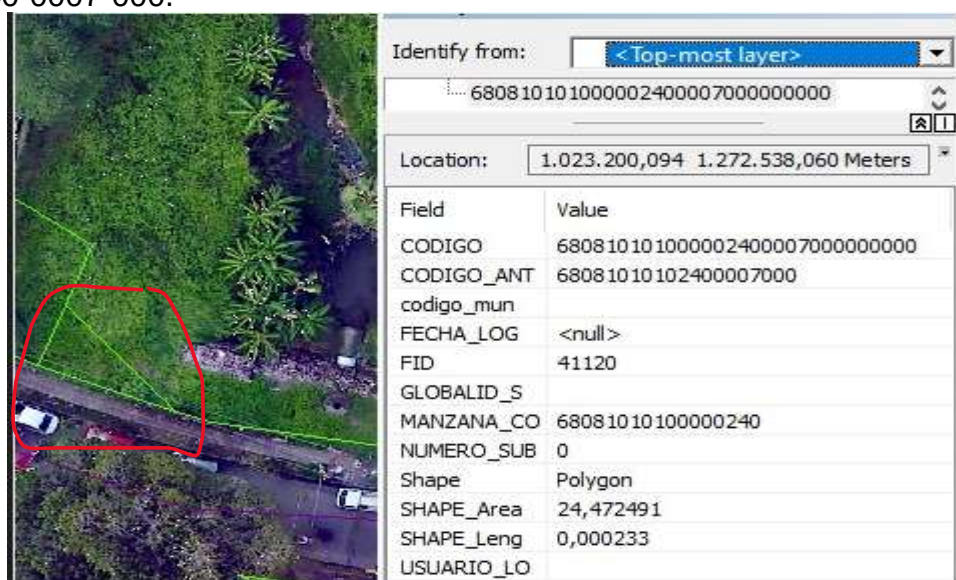


Fig. 6 ortofoto Igac.-

ZONA VERDE 3.- Ubicada según plano urbanístico a un costado del parqueadero determinado con el número 7, el cual en consulta a la Ortofoto del Igac se pudo determinar que se encuentra construido la edificación de medicina legal , identificada con la cedula catastral 01-01-0240-0015-000.

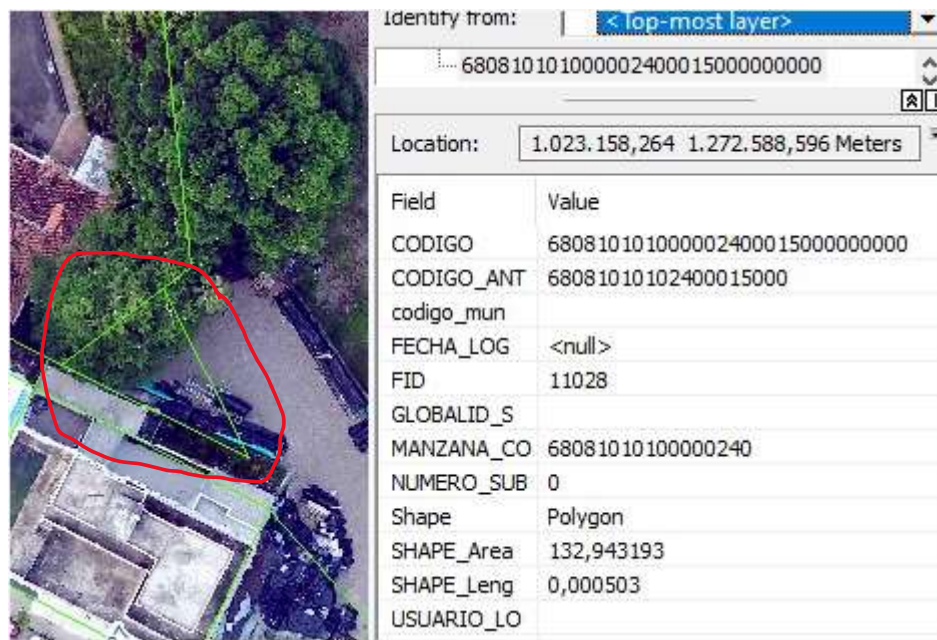


Fig. 7 ortofoto Igac.-

- c) **ZONA VERDE 4.-** Ubicada según plano urbanístico sobre la vía H (occidental) y la vía A (avenida del ferrocarril) . Esta zona según catastro se encuentra identificada bajo las cédulas catastrales números 01-01-0238-0014-000 y 01-01-0238-0001-000, de igual manera anexo hay dos áreas que se identifican con los números 01-01-0238-0013 y 0015-000.-



Fig. 8 ortofoto Igac.-

4.- RESUMEN.-

a) El predio objeto de estudio hizo parte de uno de mayor extensión conformado por 20 hectáreas, el cual fue objeto del proyecto urbanístico conocido como URBANIZACION CINCUENTENARIO.

b) A título de cesión obligatoria en cumplimiento a las normas urbanísticas existentes en la época ECOPETROL como titular del derecho y por ende urbanizador, entrego al Municipio de Barrancabermeja, inicialmente un área de 41.029.39 mts² según escritura 726 de 1973 otorgada en la Notaria segunda de Barrancabermeja, la cual fue aclarada por escritura 1.128 de fecha 24 de noviembre de 1.977 otorgada en la Notaria segunda de Barrancabermeja, adicionando área a la anteriormente mencionada, estableciéndose por tanto un área total de cesión de 51.238.69 mts².

c) Resultado del análisis efectuado predio a predio, se puede presumir que la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Barrancabermeja, abrió doble folio al área de cesión, presunción que se fundamenta en los siguientes hallazgos.

- Revisada la trazabilidad registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 303-1 (Folio matriz), del cual se deriva el folio 303-31443 (siendo esta la antepenúltima anotación); revisado dicho folio se puede evidenciar que corresponde a la cesión de vías vehiculares peatonales, aceras, parques zonas verdes y comunales. Entregadas al Municipio, pues en la descripción de cabida y linderos reza : " UN GLOBO DE TERRENO DE AREA APROXIMADA DE CUARENTA Y UN MIL VEINTINUEVE METROS CON TREINTA Y NUEVE CENTIMETROS (41.029,39) MTS² QUE CORRESPONDEN A LAS AREAS DESTINADAS A VIAS PARA VEHICULOS Y PEATONES, ACERAS, PARQUES, ZONAS VERDES Y COMUNALES, ZONAS DE PARQUEADEROS, TODO LO CUAL DE ACUERDO CON EL MONTAJE, EXTENSION, PLANOS Y DISEÑOS APROBADOS POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL Y LOS CUALES HAN SIDO PROTOCOLIZADOS POR MEDIO DE LA ESCRITURA 726:77 ACLARACION SEGUN ESCRITURA 1128 DE 24-11-77 NOTARIA 2. DE BBERMEJA.- TERRENOS DE UN AREA APROXIMADA DE CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON SESENTA Y NUEVE CENTIMETROS DE METROS CUADRADOS (51238,69) QUE CORRESPONDEN A LAS AREAS DESTINADAS A VIAS PARA VEHICULOS Y PEATONES, ACERAS, PARQUES, ZONAS VERDES Y COMUNALES, ZONA CULTURAL, ZONA DE PARQUEADEROS."
- Como se ha expresado se hizo un rastreo a cada una de las zonas de cesión, lo cual permite evidenciar que mediante escritura pública 3.545 de 27 de diciembre de 1994 otorgada en la notaría segunda de Barrancabermeja, el Municipio de Barrancabermeja DONO al Instituto de Medicina Legal y Ciencias Forenses un área de 3.432.37 mts², área que según plano urbanístico corresponde al parqueadero 7 allí determinado. Teniendo a la vista copia de la mencionada escritura se dio lectura a la tradición en esta mencionada donde reza así: " Que el globo de terreno antes citado fue adquirido en mayor extensión por cesión que le hiciera la Empresa Colombiana de Petróleos "ECOPETROL" por medio de la escritura 726 de tres(3) de septiembre de 1.973 otorgada en la notaría segunda del círculo de Barrancabermeja, registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Barrancabermeja el día 24 de noviembre de 1.977 a la matrícula inmobiliaria 303-47401"... (siendo correcto 47041). Folio que determina en la parte de descripción de áreas y linderos así: "UN AREA APROXIMADA DE 41.029.39 METROS CUADRADOS, CORRESPONDEN A LAS AREAS DESTINADAS A VIAS PARA VEHICULOS Y PEATONES ACERAS, PARQUES, ZONAS VERDES Y COMUNALES, ZONAS DE PARQUEADEROS"; producto de la DONACION se da origen al folio 303-47930 siendo el titular INSTITUTO NACIONAL DE MEDICINA LEGAL Y CIENCIAS FORENSES. Es importante resaltar que bajo este folio 303-47041 solo se menciona el área inicial cedida es decir los 41.029.39 desconociéndose el

contenido de la escritura de aclaración 1.128 de 1.977 con la cual el área de cesión es modificada a 51.238.69.

- d) De igual manera Ecopetrol por escritura pública 1.324 de 15 de agosto de 1.985 otorgada en la Notaria segunda, registrada al folio de matrícula 303-1 llevo a cabo loteo adicional dando origen a 5 lotes correspondiendo a la manzana E de dicha urbanización, mediante este mismo instrumento y en concordancia con la oficina de planeación de la época suscribieron acuerdos en el sentido de unir la vía H oriental con la vía A prolongación calle 10, la vía K con la vía J suprimiendo la vía I. Dando lectura a este instrumento no se evidencia modificación al área entregada en Cesión.
- e) Culminado el proceso de verificación del contenido de las escrituras 726 de 1973 y 1128 de 1977 mencionadas como tradición, se determina que el área de 51.238.69mts2 en ningún momento fue alinderada, solo se hace mención del área total, así las cosas, el área ocupada por la manzana H (zona cultural) se encuentra inmersa en el área total antes definida.
- f) Por no contar con linderos generales del área recibida en cesión, no es procedente el desenglobe de las diferentes áreas de uso público que la conforman, igualmente este proceso no procede en atención a la donación parcial efectuada a Medicina Legal..
- g) Sobre el área nombrada manzana H (Zona Cultural) se encuentra la infraestructura conocida como LA CASA DE LA CULTURA de esta ciudad, compuesta de: a) Edificación de dos plantas y una zona de gradería y tarima (estilo teatro libre), construcciones en material de ladrillo y cemento.

HISTORICO DE LA CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES:

1.- Información basada en archivos históricos y publicaciones de diarios oficiales que relatan.....:

“Fue a finales de 1967 que se empezó a construir y fue por etapas que se hizo. Recuerdo los días en los que por cuatro años se hicieron las conocidas ‘marchas del ladrillo’, que consistía en que los estudiantes de colegios, vestidos de su uniforme de educación física, marchaban con un ladrillo en la mano para edificar la gradería de lo que es la zona de teatro al aire libre”, relató Pedro evocando los instantes de ‘oro’ para La Casa de la Cultura.

La segunda fase, que se trató de erigir la edificación de dos pisos que cuenta con cinco salones en la segunda planta y en la primera con un auditorio, oficina, aula múltiple y batería sanitaria, se hizo mediante una donación de Ecopetrol tras un acuerdo con la Administración Municipal” .(Publicación Vanguardia Liberal Martes 22 de enero de 2019) .-



De igual forma se menciona en documento emitido por la Asociación Casa de Cultura de Barrancabermeja de fecha marzo de 2.016. como aportantes en la construcción de esta infraestructura a:

PRIMERA FASE:

- Empresas contratistas (suministraron materiales y personal)
- Campañas marcha del ladrillo durante los periodos 1.978 a 1982)
- Comité artístico de la ciudad participo con promoción y divulgación de actividades culturales.
- Comunidad en general participo con mano de obra.

SEGUNDA FASE (CONSTRUCCION SEDE PLANTA FISICA)

- Auxilio Concejo y Administración Municipal.
- Auxilio Parlamentario de diputados y particulares.
- Otros auxilios económicos y en especie provenientes de:
 - Acuerdos Municipales
 - Administración de convenios y contratos celebrados por la Asociación con el Municipio, Departamento, Ministerio de Cultura y otras entidades privadas”.

(ESTE DOCUMENTO REPOSA EN LOS ARCHIVOS DE SECRETARIA JURIDICA).-

2.- ACUERDOS MUNICIPALES RELACIONADOS CON LA CASA DE LA CULTURA.-

- ✓ Mediane Acuerdo Municipal 005 de febrero 22 de 1.978 mediante el cual se autoriza al señor alcalde para conceder permiso a la Empresa Colombiana de Petróleos Ecopetrol de cerrar la calle 53 frente a la actual botica de Refinería y se dispone como compensación una partida de tres millones y medio de pesos (3.500.000.00) Mcte, que Ecopetrol girara con destino a la construcción de la casa de la cultura de Barrancabermeja. (Archivo secretaria
- ✓ Jurídica), recursos que fueron fiscalizado por la Contraloría Municipal, según lo expresado en el Artículo 2 parágrafo del Acuerdo 051 de 04 de mayo de 1.979
- ✓ Acuerdo 039 de 1.983 Por medio del cual se autoriza al señor alcalde para celebrar contrato con la casa de la

- ✓ Acuerdo 032 de 1987. Por el cual se da una autorización al señor alcalde Municipal para Realizar nuevo contrato con la Casa de la Cultura de Barrancabermeja.

NOTA: Las mejoras antes mencionadas no se encuentran reconocidas jurídicamente, ni cuentan con inscripción catastral a nombre del Municipio, ni de terceras personas naturales o jurídicas.

ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCION:

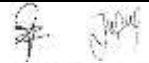


5.- GRAVAMENES Y LIMITANTES:

Revisada la trazabilidad registral del folio 303-31443 No presenta ningún tipo de gravámenes y limitaciones.

6.- RECOMENDACIONES:

- A) En atención que no procede el desglobo de las diferentes áreas de uso publico inmersas en el área de mayor extensión, por cuanto el polígono no fue alinderado en los títulos de cesión estudiados, se debe llevar a cabo el proceso de actualización de linderos con efectos registrales, que trata la Resolución Conjunta No. 1101 IGAC y 11344 SNR de 31 de diciembre de 2.020, de conformidad con el artículo 2.2.2.216 Decreto 1170 de 28 de mayo de 2.015 adicionado por el decreto 148 de 4 de febrero de 2.020, cuya competencia es de la Secretaria de Planeación – Catastro Multipropósito de Barrancabermeja.
- B) Una vez definido este proceso, se debe proceder a desglobar las diferentes áreas de uso público según la destinación que tienen.
- C) Igualmente es importante contemplar la declaración de la construcción existente a fin de lograr la normalización total de este bien.
- D) En relación con la presunción de doble inscripción en la ORIP, es procedente oficiar al respecto a fin de confirmar el hecho.

	NOMBRE FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó	EDELMIRA MORENO DE GONZALEZ JESSICA PRADA ARGUMEDO Grupo Inmobiliario		Octubre de 2024
Revisó	MITCHELL ALEXIS VILLABONA ESCUDERO Grupo Gestión Publica		Octubre de 2024
Aprobó	DAYRON OSWALDO AGUILRA CARDENAS Secretario Jurídico		Octubre de 2024
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad lo presentaremos para firma			