



RADICADO No.: EE-20250726-11001-000015110

Barrancabermeja, 28 julio 2025.

Honorable.

Guillermo Andrés Quintero Diettes.

Juez.

Juzgado primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras Barrancabermeja.

Distrito Especial, Portuario, Industrial, Turístico y Biodiverso de Barrancabermeja - Santander.

**Asunto: Entrega de Dictamen Pericial motivado por el Auto N° 0313-2025 del 07 de mayo de 2025 – Rad. 68081-3121-001-2020-00077-00.**

Cordial saludo,

Conociendo el requerimiento del Juzgado, frente al expediente con Radicado 68081-3121-001-2020-00077-00, y en ejercicio de la colaboración armónica entre entidades, esta Dependencia ha enfocado esfuerzos a la articulación con la U.R.T, con el fin de que se apliquen los estándares técnicos en los procesos de georreferenciación e individualización de los predios o áreas de terreno objeto de restitución. El acuerdo en la aplicación de esos estándares técnicos se materializó mediante la Circular Interadministrativa IGAC-URT de 2013 y su actualización en 2020, nos permitimos exponer a continuación Dictamen Pericial tendiente a la identificación física y de la información jurídica que reposa en la Base de Datos Catastral del predio “CARRERA 52 No 41-148”, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria de mayor extensión N° 303-22889; ubicado en el Distrito de Barrancabermeja/Santander, analizando al mismo tiempo el Informe Técnico Predial I.T.P emitido por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS – UAEGRTD bajo el número de identificación de Registro ID 174366, teniendo en cuenta la información jurídica vinculada a este predio con que cuenta la Dirección de Catastro Multipropósito de Barrancabermeja, la documentación aportada dentro del proceso, la más reciente información gráfica de la Base de Datos Catastral, con ayuda de la Ortofotografía (Presentación fotográfica de una zona de la superficie terrestre, en la que todos los elementos presentan la misma escala, libre de errores y deformaciones, con la misma validez de un plano cartográfico), se procede a conceptuar lo siguiente:

## **II. ANÁLISIS DE INFORMACIÓN PREDIAL CATASTRAL Y LA GENERADA POR LA UAEGRTD, PREDIO "CARRERA 52 No 41-148"**

Revisada la Base de Datos Catastral se encuentra que el predio objeto del presente estudio denominado por la UAEGRTD "CARRERA 52 No 41-148", figura inscrito catastralmente bajo el Número Predial (de mayor extensión) 68-081-01-04-00-00-0644-0001-0-00-00-0000, con dirección K 52 C 41 42, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 303-22889, a nombre del MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, identificado con NIT N° 8902019006, con área de terreno de 3.535m<sup>2</sup>, área construida de 0m<sup>2</sup>, destinación económica LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO y con avalúo catastral vigente de \$54.698.000 para el año 2025.

Adicionalmente, se tiene que el inmueble requerido se relaciona con la mejora N° 68-081-01-04-00-00-0644-0001-5-00-00-0003, a nombre de las señoras OLGA ROSAS FUENTES (solicitante) y ERIKA PATRICIA, identificadas con las cédulas de ciudadanía N° 63290537 y 89041455919 respectivamente, con dirección K 52



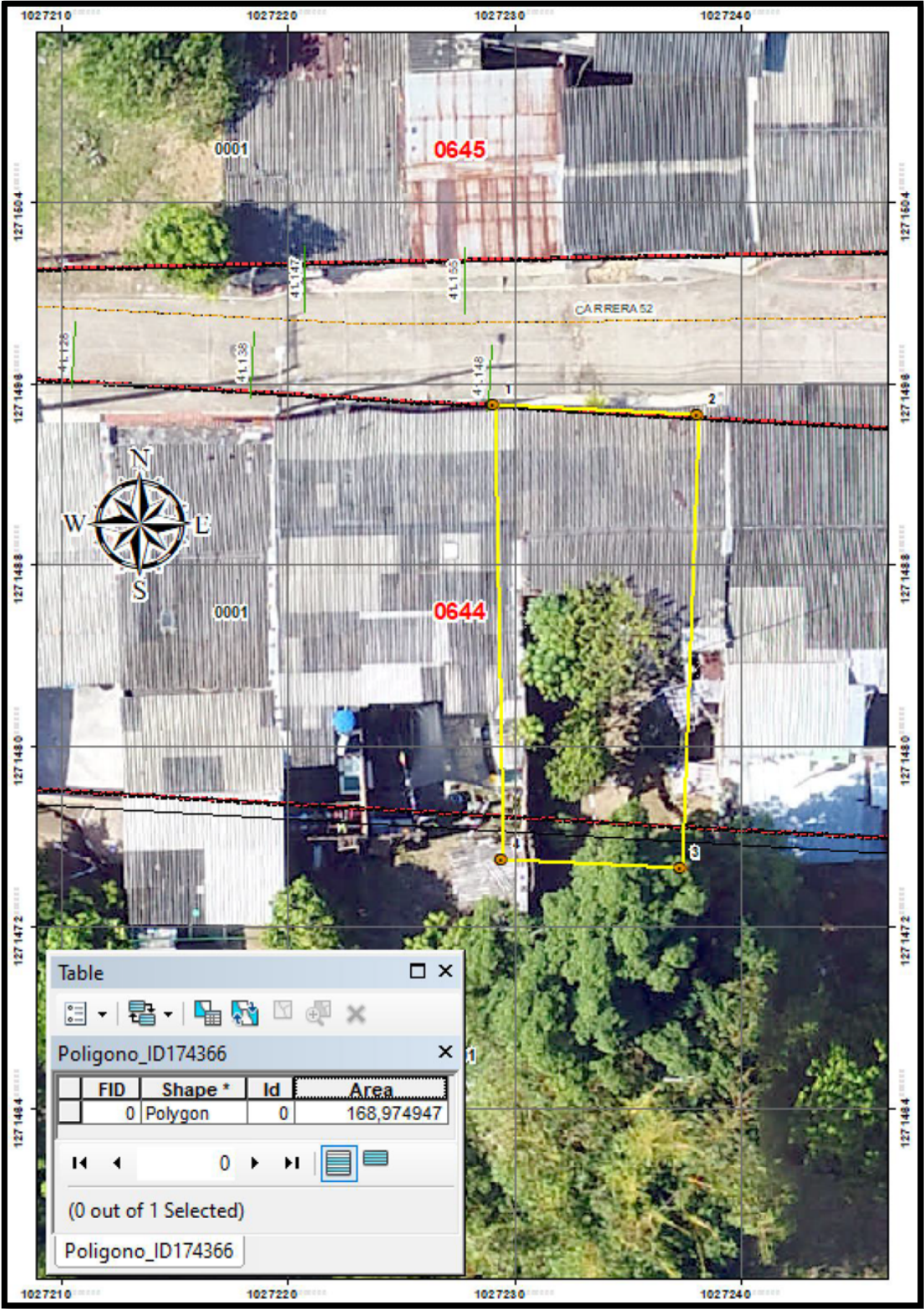
41 148, área de terreno de 0m<sup>2</sup>, área construida de 72m<sup>2</sup>, destinación económica HABITACIONAL y con un avalúo catastral vigente de \$4.800.000 para el año 2025.

#### **COMPONENTE JURÍDICO:**

Comparando la información de los propietarios y el identificador registral expuesto en el Informe Técnico Predial emitido por la UAEGRTD con la información que reposa en la Base de Datos Catastral, se determinó que es coincidente el número de matrícula inmobiliaria 303-22889. En cuanto a la dirección del predio no es coincidente ya que en el Informe Técnico de la UAEGRTD señala que la dirección del inmueble es "CARRERA 52 No 41-148" y en la Base de Datos Catastral indica "K 52 C 41 42".

#### **COMPONENTE FÍSICO:**

Después de la debida inspección ocular por parte de la UAEGRTD y el levantamiento de información en campo, se produjo un plano georreferenciado en coordenadas planas, el cual se sobrepuso a la Cartografía Oficial Catastral, utilizando los vértices obtenidos según la cartera adjunta al Informe Técnico Predial, pudiendo establecer que dicha cabida se ubica sobre el predio de mayor extensión N° 68-081-01-04-00-00-0644-0001-0-00-00-0000 y se traslapa con el predio 68-081-01-04-00-00-0861-0001-0-00-00-0000, el cual figura inscrito en la Base de Datos Catastral con información jurídica independiente; tal como se muestra en el diagrama adjunto donde se traza en color amarillo el polígono de la UAEGRTD, en color negro el límite predial y en color rojo el límite de la manzana de la Cartografía Oficial Catastral.



Es importante mencionar que el plano se encuentra desplazado; tal como se muestra en el diagrama adjunto donde se traza en color amarillo el polígono de la UAEGRTD y en color rojo el polígono (polígono de carácter informativo) donde se localiza el predio objeto de solicitud.



En cuanto al cálculo del área del predio, objeto del Informe Técnico Predial emitido por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS – UAEGRTD, se debe precisar que, según los puntos o vértices citados en el Informe Técnico de Georreferenciación, el área es de 168,97m<sup>2</sup>, la cual coincide con la misma área que resultó al espacializar dichos puntos sobre la Cartografía Oficial Catastral.

### CONCLUSIONES:

Teniendo en cuenta, las discrepancias expuestas anteriormente, es concluyente entonces establecer por parte de esta Dependencia, **NO VALIDAR de los vértices tomados en el proceso de georreferenciación efectuado por la UAEGRTD.**

La revisión y validación por parte de esta oficina de Catastro, debe ser coincidente para sea avalada y comunicada al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS BARRANCABERMEJA – SANTANDER que adelanta el caso, es decir que la inscripción catastral (gráfica y alfanumérica) se mantendrá con las áreas vigentes, hasta que se profiera el acto correspondiente por parte del Juzgado y que se supla su debida inscripción en el registro público inmobiliario y se puedan realizar (con las áreas de terreno avaladas en una última revisión) las inscripciones o rectificaciones correspondientes.

Finalmente reitero la total disposición con que cuenta esta Dependencia que, a través del Área de Conservación, puede en cualquier momento ampliar, aclarar y explicar el concepto técnico aquí expuesto.

Es importante mencionar que, la Unidad de Restitución de Tierras de acuerdo a lo estipulado en el artículo 76 de la Ley 1448 de 2011, tiene la obligación de determinar con precisión las áreas de terreno o predios solicitados por las víctimas para ser ingresados al Registro de Tierras Presuntamente Despojadas y Abandonadas Forzosamente:

(....)

ARTÍCULO 76. REGISTRO DE TIERRAS PRESUNTAMENTE DESPOJADAS Y ABANDONADAS FORZOSAMENTE. Créase el "Registro de tierras despojadas y abandonadas forzosamente" como instrumento para la restitución de tierras a que se refiere esta ley. En el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente se inscribirán también las personas que fueron despojadas de sus tierras u obligadas a abandonarlas y su relación jurídica con estas, determinando con precisión los predios objeto de despojo, en forma preferente mediante georreferenciación, así como el período durante el cual se ejerció influencia armada en relación con el predio.

(....)

De acuerdo a lo anterior, es claro que la Unidad debe realizar la Georreferenciación de los predios para lograr su correcta individualización, lo cual es un requisito de procedibilidad para iniciar la acción de restitución de tierras.

Por ello cualquier ejercicio de análisis comparativo y conclusivo de información predial y ejercicio de campo para individualizar los predios, hecho por la Unidad, debe estar ampliamente soportado en los documentos ITG (Informe Técnico de Georreferenciación) e ITP (Informe Técnico Predial). De la misma manera, la URT en la etapa administrativa del proceso debe complementariamente realizar la investigación y los análisis cartográficos de afectación del bien objeto del proceso, para garantizar la caracterización los mismos, sus contenidos y mejoras.

De lo anterior, se deriva que las falencias técnicas que presente el Informe Técnico Predial de la URT con respecto a la plena individualización de los predios, debe ser corregida por la Unidad de Restitución de Tierras en cualquier etapa del proceso, en consonancia con los acuerdos públicos existentes entre las dos entidades (CATASTRO y URT), respecto de los cuales la URT ha reconocido que en caso de incorrecciones en la plena individualización, la misma entidad debe subsanar las inexactitudes, es decir la Unidad de Restitución de Tierras y no la Oficina de Catastro Multipropósito de Barrancabermeja, a efectos de dejarle a esta Dependencia su papel como perito auxiliar de la justicia a quien le compete desde lo técnico, revisar si la U.R.T aplicó los lineamientos técnicos para realizar su trabajo de georreferenciación. De esta manera se ha venido actuando por parte de las dos entidades en el territorio nacional.

**Nota:** El presente documento será entregado al señor Mario Sergio Villamil Tobo vía correo electrónico institucional, quien desempeña el cargo de Apoyo Catastral en la UAEGRTD-DTMM, con el objetivo de poner en su conocimiento los hallazgos del Gestor Catastral antes de realizar la Visita Conjunta ordenada por el Despacho; se queda a la espera de la confirmación de fecha en la cual se realizarán las actividades de campo una vez la UAEGRTD-DTMM concluya todas las acciones logísticas que lleven a efectuar la ya mentada visita conjunta.

| Proyectó                                                                                                                                                  | Nombre del Funcionario         | Cargo                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Aspecto Técnico                                                                                                                                           | JOHN JAIRO SALAS MADERA        | Reconocedor Catastral |
| Aspecto Jurídico                                                                                                                                          | FERNANDO AUGUSTO RIVERA CASTRO | Abogado               |
| Nota: Los acá inscritos declaramos que hemos desarrollamos las actividades del aspecto en cual aparecen nuestros nombres de acuerdo al cargo y profesión. |                                |                       |

Esta manifestación se da en cumplimiento de las funciones otorgadas al distrito de Barrancabermeja a través de la Resolución 681 de 2022 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC, “Por medio de la cual se habilita como Gestor Catastral al Distrito Especial, Portuario, Industrial, Turístico y Biodiverso de Barrancabermeja en los términos

del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 y el Decreto 1170 de 2015, para que preste el servicio público catastral en su jurisdicción”.

Sin otro en particular, cualquier solicitud o aclaración adicional, con gusto será atendida por un equipo de profesionales a través de la Dirección de Catastro Multipropósito del Distrito de Barrancabermeja, carrera 12 No. 49A-19 Barrio Colombia; o a través del correo electrónico institucional [catastro@barrancabermeja.gov.co](mailto:catastro@barrancabermeja.gov.co)

Respetuosamente.



**EDWIN ADRIAN GARCIA AVILA**  
**DIRECTOR DE CATASTRO MULTIPROPOSITO**

Decreto encargo 306 de 2025  
Aprobado el: 28/julio/2025 06:33:17 a. m.  
Hash: xk6x6KMPgv6TMOzzbXXB9V1u4DoL8uExP+1eJrpDd5c=  
IP: 10.7.88.65

|                    | Nombre del funcionario         | Documento Firmado Digitalmente                  |
|--------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|
| Proyectó y elaboró | Fernando Augusto Rivera Castro | fernando.riverac [26/julio/2025 03:17:56 p. m.] |
| Aprobó             | Edwin Adrian Garcia Avila      | edwin.garcia [28/julio/2025 06:33:17 a. m.]     |

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