Bucaramanga, 28 de noviembre de 2025

Señores
ALCALDÍA MUNICIPAL DE BARRANCABERMEJA
Ciudad

Cordial saludo:

De acuerdo a su amable solicitud estamos presentando el Avalúo Corporativo Comercial No. 094-2025, correspondiente al inmueble urbano, identificado como Villa Pastora con matrícula inmobiliaria No. 303-56628, ubicado en el municipio de Barrancabermeja, departamento de Santander, república de Colombia.

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

Cordialmente,

LUIS ALFREDO CRIADO MANJARREZ
Director Ejecutivo

Proyectó: Andrea Katherine García Sepúlveda – Secretaria Dpto De Avalúos
Revisó: Juan Pablo Martínez Martínez – Coordinador Dpto Avalúos

DATOS GENERALES DEL AVALÚO CORPORATIVO
No. 094-2025

CLASE DE AVALÚO	CORPORATIVO COMERCIAL
SOLICITANTE	ALCALDÍA MUNICIPAL DE BARRANCABERMEJA
DATOS DEL INMUEBLE	FINCA VILLA PASTORA, VEREDA EL CENTRO, MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER
CLASE DE INMUEBLE	FRANJA DE TERRENO DEFINADA POR LA ADOPCION DEL PLAN PARCIAL "SUR-ESTE" UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA – DECRETO N° 307 DEL 23/12/2011
USO DEL AVALÚO	DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL
PROPIETARIO	ODILIO MARIN MARIN, MONICA LILIANA PALOMINO MALDONADO, OSCAR ANDRES PALOMINO MALDONADO
AVALUADOR DESIGNADO	EC. EDGAR FERNANDO MORALES GOMEZ
FECHA DE INSPECCIÓN	15 DE NOVIEMBRE DE 2025

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo con la solicitud, el presente informe se refiere al Avalúo Corporativo Comercial de la "FRANJA DE TERRENO" demarcada por la adopción del "PLAN PARCIAL SUR ESTE" - DECRETO N° 307 del 23/12/2011, identificado con nomenclatura RURAL: FINCA VILLA PASTORA #; con Matrícula Inmobiliaria No. 303-56628, ubicado en la Vereda El Centro, Municipio De Barrancabermeja, departamento de Santander, república de Colombia.

1.2. ENCARGO VALUATORIO

El presente informe se refiere al Avalúo Corporativo Comercial de UNA FRANJA DE TERRENO demarcada por la adopción del "PLAN PARCIAL SUR ESTE" - DECRETO N° 307 del 23/12/2011 – que hace parte del predio de mayor extensión denominado FINCA VILLA PASTORA; ubicado en la Vereda El Centro, Municipio de Barrancabermeja, departamento de Santander, según Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 303-56628 y Código Catastral No. 68081 0002 0003 1497 000.

La franja de terreno a valorar es la denominada **LOTE 2; con un área de 5 HECTÁREAS + 2.263 m^2**; de acuerdo a lo manifestado por el Arq. Mauricio Vera, funcionario de la Alcaldía de Barrancabermeja.

1.3. DEFINICIÓN

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

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

1.4. MARCO JURIDICO Y NORMATIVO

- Constitución Política de Colombia
- Código Civil Colombiano
- Ley 9° de 1989 y ley 388 de 1997

- Decreto 1420 de 1998
- Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008
- Ley 546 de 1999
- Ley 550 de 1999 y decreto 422 de 2000
- Ley 1564 de 2012
- Ley 1673 de 2013 Decreto 556 de 2014
- Decreto N° 307 del 23 de diciembre del 2011 – municipio de Barrancabermeja. Plan Parcial "Sur-Este" – municipio de Barrancabermeja.

2. LIMITACIONES DEL AVALÚO

Las siguientes especificaciones y condiciones límites se aplican al avalúo aquí presentado.

1. La entidad contratante suministró la información de la propiedad, incluyendo la dimensión general del predio y la documentación legal.

2. Las fotografías y características generales se tomaron de la observación personal de los Peritos que realizan la visita de inspección.

3. De acuerdo con el conocimiento y la opinión del Avaluador designado, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.

4. La aplicación de las normas urbanísticas aplicables al predio en cuanto a uso y normatividad general de densidad y edificabilidad, fueron tomadas de los documentos aportados por el contratante sobre el tema.

5. Los datos y antecedentes suministrados por el contratante y propietario del predio, no han sido verificados legalmente; y los planos, las imágenes incluidas en este informe, son a manera ilustrativa y no asume responsabilidad alguna por su exactitud.

6. Ningún tipo de estudio de suelos o geológico fue realizado en el presente proceso valuatorio, tampoco sustituye a la visita de inspección adecuada con la asistencia de expertos en laderas o aguas profundas, ductos de petróleo, gas, u otro tipo de minerales y sus respectivos derechos de uso o explotación.

7. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del Avaluador.
8. De acuerdo con el conocimiento, la opinión del Avaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.

9. El presente informe es propiedad intelectual de la Lonja de Propiedad Raíz de

Santander y, por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en él, sin la aprobación escrita de la Lonja.

10. Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, los Avaluadores que en él intervinieron, y para el (los) usuarios a quien (es) se dirige y que la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, ni los Avaluadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.

11. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.

12. La descripción del avalúo en este informe se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.

13. La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del Avaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los Avaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está avaluando.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

El predio denominado en ficha predial Bellavista se identifica, en la consulta VUR del folio de matrícula 303-56628, que hace parte del predio de mayor extensión denominado FINCA VILLA PASTORA; ubicado en la Vereda El Centro, municipio de Barrancabermeja, departamento de Santander.

- La franja de terreno marcada en el Plan Parcial, hace parte de los suelos de expansión urbana del Distrito de Barrancabermeja, adoptado mediante el Decreto 307 de fecha 23 de diciembre de 2.011, Plan Parcial Sur – Este de la zona de expansión del Distrito, con el fin de ayudar a disminuir los desequilibrios territoriales existentes en materia de infraestructura pública y estructura urbana de la zona oriental y occidental de la ciudad, a sí mismo generar la nueva COMUNA 8 DEL ÁREA URBANA de la ciudad.
- Dentro del área de cesión pública para equipamiento se incluyen **52.262 m^2** destinados para la construcción del Terminal de Transportes Intermunicipal del Municipio.
- **El Artículo 30 del Plan Parcial Sur – Este**, define las cesiones urbanísticas tipo A destinadas para equipamientos públicos, las cuales son determinadas por manzanas y su unidad de gestión, correspondiendo al terreno destinado para el Terminal de transporte Intermunicipal de la ciudad, **la unidad de gestión 2 manzana 29 con área de 5 hectáreas + 2.263 m^2**; **hace referencia al LOTE 2.**

4. EL PREDIO.

Según el PLANO CARTOGRÁFICO elaborado por el Ing. ELVIRO CUMPLIDO MUÑOZ con TP: 01-12565 C.N.P.T; el área demarcada es la sumatoria de dos lotes de terreno, describiendo el área y linderos a del LOTE 2 a valorar, así:

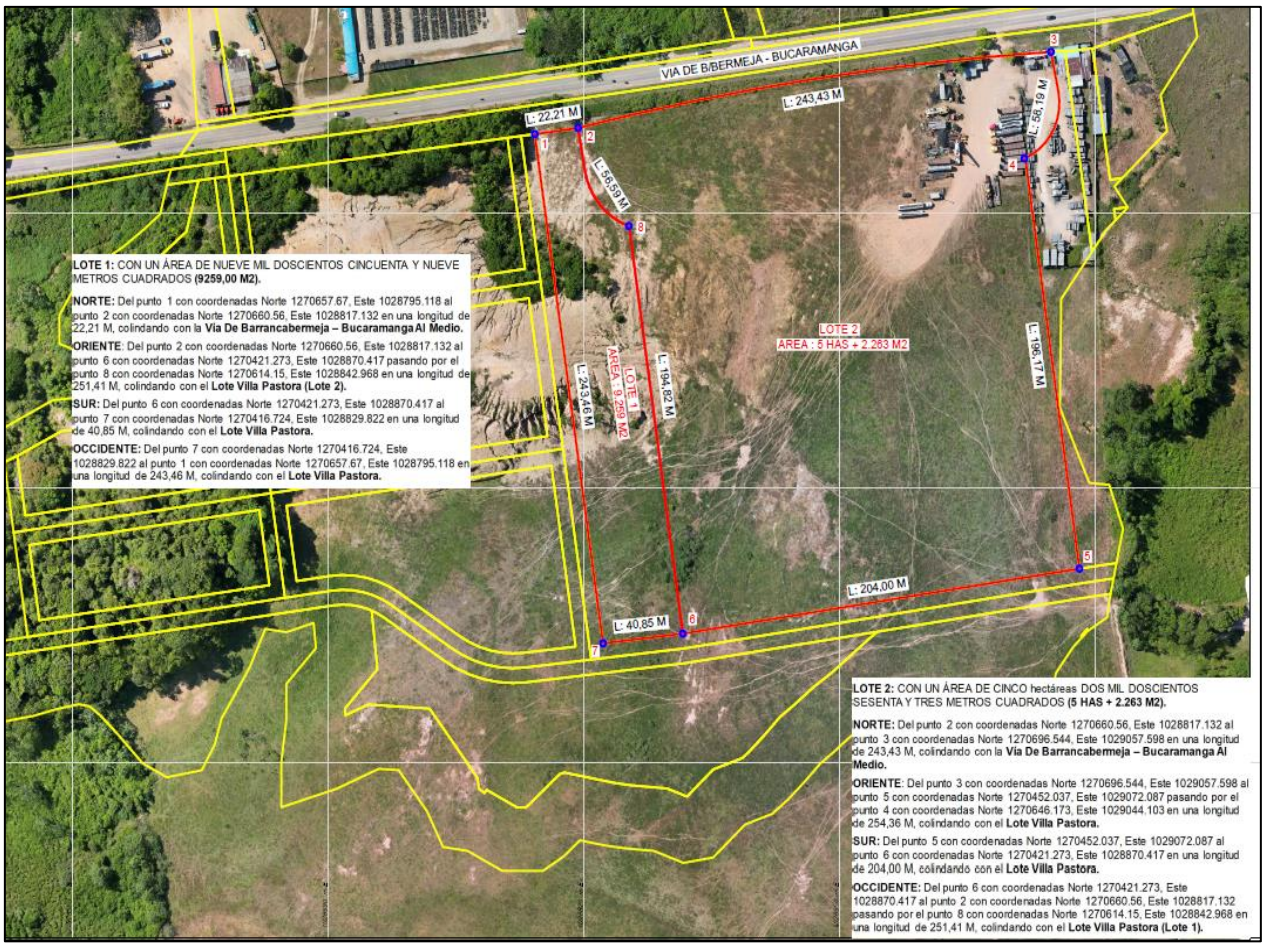
LOTE N° 2: con un área de 5 HECTÁREAS + 2.263 m² y sus linderos son:

NORTE: Del punto 2 con coordenadas Norte 1270660.56, Este 1028817.132 al punto 3 con coordenadas Norte 1270696.544, Este 1029057.598 en una longitud de 243,43 M, colindando con la Vía De Barrancabermeja – Bucaramanga Al Medio.

ORIENTE: Del punto 3 con coordenadas Norte 1270696.544, Este 1029057.598 al punto 5 con coordenadas Norte 1270452.037, Este 1029072.087 pasando por el punto 4 con coordenadas Norte 1270646.173, Este 1029094.103 en una longitud de 254,36 M, colindando con el Lote Villa Pastora.

SUR: Del punto 5 con coordenadas Norte 1270452.037, Este 1029072.087 al punto 6 con coordenadas Norte 1270421.273, Este 1028870.417 en una longitud de 204,00 M, colindando con el Lote Villa Pastora.

OCCIDENTE: Del punto 6 con coordenadas Norte 1270421.273, Este 1028870.417 al punto 2 con coordenadas Norte 1270660.56, Este 1028817.132 pasando por el punto 8 con coordenadas Norte 1270614.15, Este 1028842.968 en una longitud de 251,41 M, colindando con el **Lote Villa Pastora (Lote 1).



Fuente: Levantamiento Topográfico. Ver Anexo 2

4.1. MATRICULA INMOBILIARIA, CEDULA CATASTRAL, PROPIETARIOS.

De acuerdo con la información extraída del Plan Parcial "Sur-Este" de la franja de terreno a valorar, que hace parte del predio de mayor extensión denominado "VILLA PASTORA"; la identificación predial, la dirección, municipio, departamento y los propietarios son los siguientes:

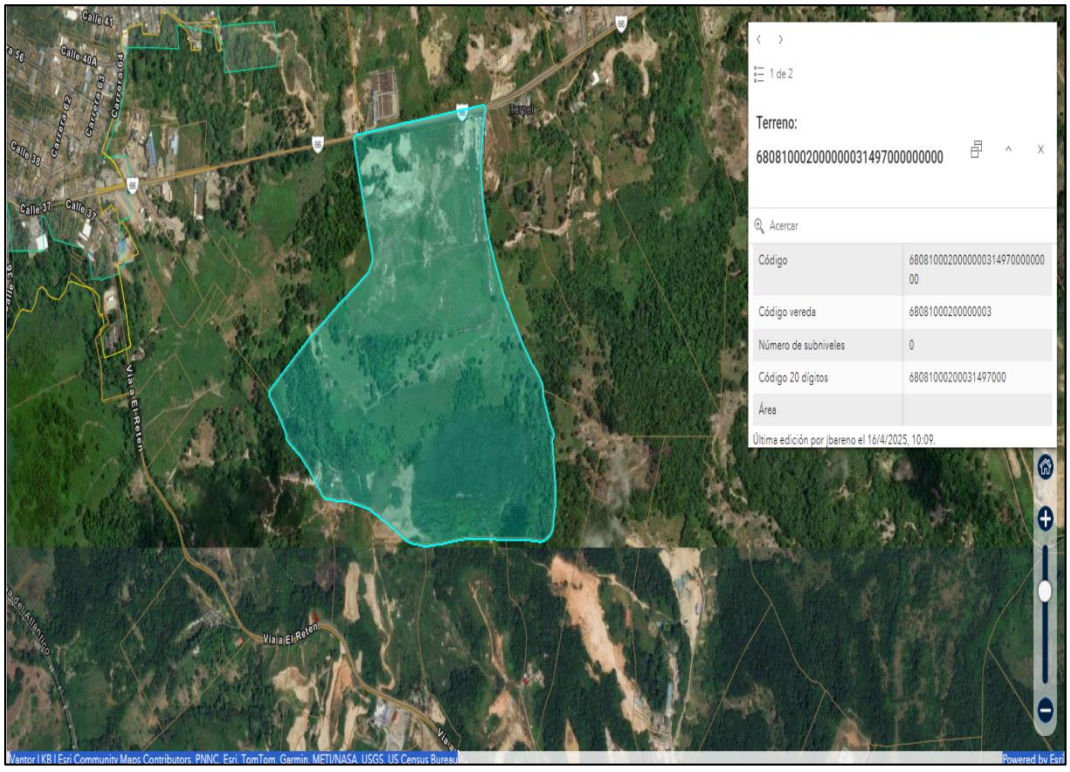
DIRECCION DE INMUEBLE	MUNICIPIO	VEREDA	DEPARTAMENTO	MATRICULA INMOBILIARIA	NUMERO CATASTRAL
FINCA VILLA PASTORA #	BARRANCABERMEJA	EL CENTRO	SANTANDER	303-56628	68081 0002 0003 1497 000

PREDIO DE MAYOR EXTENSION

PROPIETARIO(S)	TITULOS DE PROPIEDAD	AVALUO CATASTRAL	ÁREA m^2 TERRENO	ÁREA m^2 CONSTRUIDA
ODILIO MARIN MARIN - 50% C.C. 13.700.544 MONICA LILIANA PALOMINO MALDONADO - 25% C.C. 1.020.746.314 OSCAR ANDRES PALOMINO MALDONADO - 25% C.C. 1.090.481.817	1) Escritura N° 2103 del 05/08/2009 - Notaría N° 11° de Bogotá 2) Escritura N° 3157 del 21/12/2022 - Notaría N° 1° de Barrancabermeja	$ 259.497.000	653.245,00	226,00

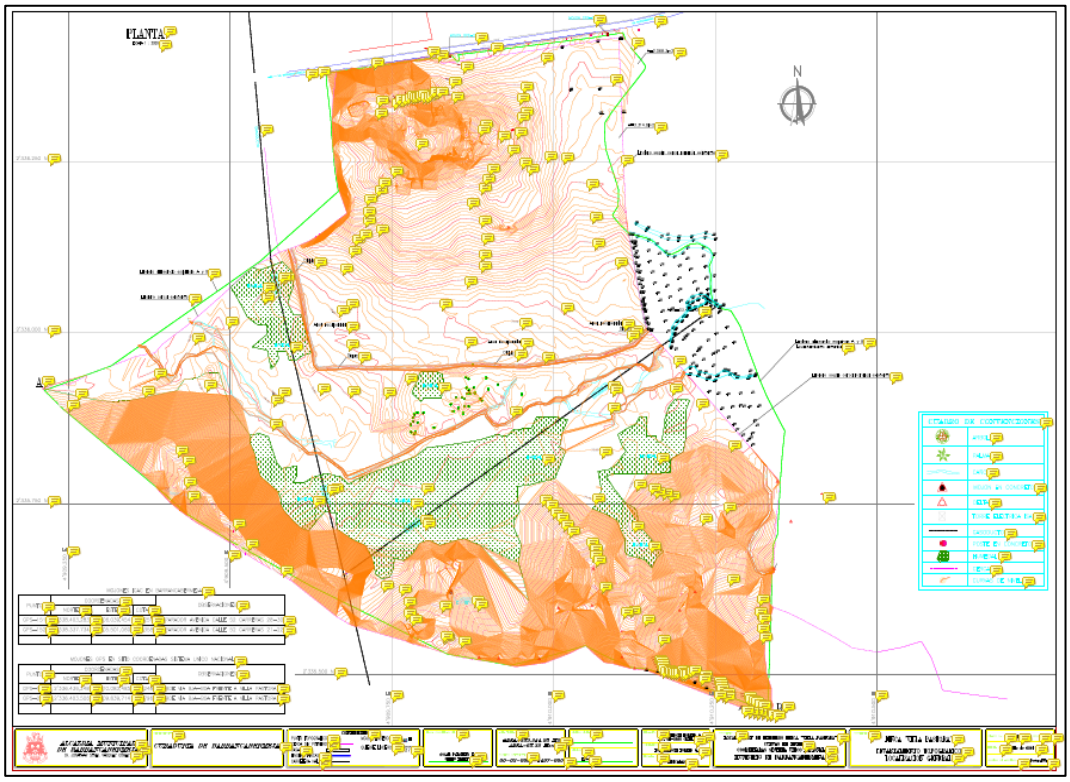
PREDIO DE MAYOR EXTENSION

4.2. UBICACIÓN GEOGRAFICA



FUENTE: GEOPORTAL BARRANCABERMEJA – PREDIO DE MAYOR EXTENSION

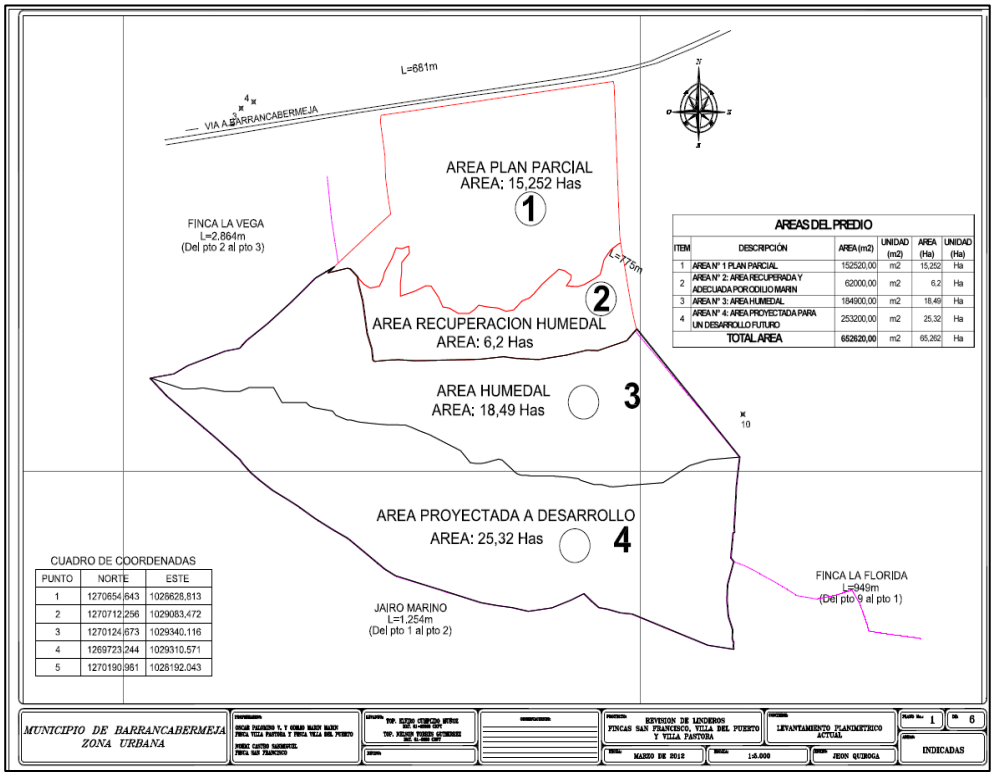
4.3. COORDENADAS GEOGRAFICAS



PREDIO DE MAYOR EXTENSION
Fuente: Ficha técnica del Predio VILLA PASTORA

5. NORMATIVIDAD URBANISTICA

Con base al DECRETO 307 del 23/12/2011 mediante el cual se adopta EL PLAN PARCIAL SUR-ESTE, de la zona de expansión del municipio de Barrancabermeja, en el marco de lo previsto por los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 2181 de2006 y el Capítulo de Planes Parciales del Acuerdo Municipal 018 de 202; el uso normativo de la franja de terreno a valorar, es el siguiente:


L=681m
VIA A BARRANCABERMEJA
AREA PLAN PARCIAL
AREA; 15,252 Has
1
FINCA LA VEGA
L=2.864m
(Del pto 2 al pto 3)
L=775m
2
AREA RECUPERACION HUMEDAL
AREA: 6,2 Has
AREA HUMEDAL
AREA; 18,49 Has
3
AREA PROYECTADA A DESARROLLO
AREA: 25,32 Has
4
FINCA LA FLORIDA
L=949m
(Del pto 9 al pto 1)
JAIRO MARINO
L=1,254m
(Del pto 1 al pto 2)
AREAS DEL PREDIO
ITEM | DESCRIPCIÓN | AREA (m2) | UNIDAD (m2) | AREA (Ha) | UNIDAD (Ha)
1 | AREA N° 1 PLAN PARCIAL | 152520,00 | m2 | 15,252 | Ha
2 | AREA N° 2: AREA RECUPERADA Y ADECUADA POR ODILIO MARIN | 62000,00 | m2 | 6,2 | Ha
3 | AREA N° 3: AREA HUMEDAL | 184900,00 | m2 | 18,49 | Ha
4 | AREA N° 4: AREA PROYECTADA PARA UN DESARROLLO FUTURO | 253200,00 | m2 | 25,32 | Ha
TOTAL AREA | 652620,00 | m2 | 65,262 | Ha
CUADRO DE COORDENADAS
PUNTO | NORTE | ESTE
1 | 1270654,643 | 1029628,813
2 | 1270712,256 | 1029083,472
3 | 1270124,673 | 1029340,116
4 | 1269723,244 | 1029310,571
5 | 1270190,961 | 1026192,043
MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA
ZONA URBANA
REVISION DE LINDEROS
FINCAS SAN FRANCISCO, VILLA DEL PUERTO
Y VILLA PASTORA
LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO
ACTUAL
MARZO DE 2012
1:5.000
JEON QUIROGA
INDICADAS


Manzaneo Plan Parcial
USO
Comercio
Comercio Zonal
Servicios Empresariales
Dotacional Mixto
Dotacional Privado
Equipamientos
Espacio Público
24
30
32
28
27
29
34
35
36
38
39
37
31

AREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL

Se adopta el siguiente cuadro de áreas generales para el desarrollo del presente plan parcial:

ÁREAS	Hectáreas (Ha)	Metros cuadrados (m2)	% Área Bruta	% Área Neta	% Área Útil
ÁREA TOTAL DEL POLÍGONO	214,1	2.141.029			
Preexistencia Vía Barrancabermeja - Bucaramanga	1,9	19.004			
Preexistencia por Estación de Servicio	0,22	2.249			
ÁREA BRUTA	211,98	2.119.776	100%		
Suelo de protección ambiental	12,81	128.080	6,04%		
Ampliación vía Barrancabermeja - Bucaramanga	1,98	19.832	0,94%		
Vía Central propuesta de 32,5 m de sección	5,97	59.660	2,81%		
ÁREA NETA BASE DEL CACULO DE CESIONES	191,22	1.912.205	90,21%	100%	
Espacio público	21,18	211 841	9,09%	11,08%	
Equipamientos públicos *	21,65	216.519	10,21%	11,32%	
Vías intermedias y locales	38,1	380.979	17,97%	19,92%	
ÁREA ÚTIL	110,29	1.102.866	52,03%	57,68%	100%
Dotacional Privado (Centro de Ferias)	4,06	40.597	1,92%	2,12%	3,68%
Vivienda de interés prioritario -VIP	17,53	175 302	8,27%	9,17%	15,90%
Vivienda de interés social -VIS	9,58	95.779	4,52%	5,01%	8,68%
Vivienda tipo 3	13,99	139.929	6,60%	7,32%	12,69%
Vivienda tipo 4	16,05	169.486	8,00%	8,88%	15,37%
Vivienda tipo 5 en tipologia multifamiliar	4,38	43.782	2,07%	2,29%	3,97%
Vivienda tipo 5 en parcelación con predios de 600 m2	3,16	31.613	1,49%	1,65%	2,87%
Vivienda tipo 5 en parcelación con predios de 1200 m2	5,49	54.893	2,59%	2,87%	4,98%
Comercio de Escala Urbana	8,93	89 301	4,21%	4,67%	8,10%
Servicios Empresariales y Especializados	22,47	224 657	10,60%	11,75%	20,37%
Comercio de Escala Zonal	3,75	37.526	1,77%	1,96%	3,40%

* Dentro del área de cesión pública para equipamientos están incluidos los 52.262 m2 destinados para la implantación del Terminal de Transportes Intermunicipal del Municipio.

Parágrafo. Las áreas incluidas dentro de la tabla pueden ser precisadas de acuerdo con los resultados de los diseños y estudios técnicos de la infraestructura vial.

SUBCAPÍTULO II. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Articulo 17. FUNCIÓN DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

El sistema de servicios públicos domiciliarios del Plan Parcial Sur Este del Municipio de Barrancabermeja cumple con la función de garantizar el abastecimiento y tratamiento adecuado del recurso hídrico, asi como del acceso a los servicios de energía eléctrica y aseo, bajo el principio de preservación de los elementos ambientales que conforman el área.

Articulo 24. ÁREAS DESTINADAS AL ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO

Las cesiones urbanisticas tipo A destinadas a conformar el sistema de espacio público construido deben corresponder a las áreas que se listan a continuación, las cuales están relacionadas con el número de manzana y la unidad de gestión respectiva. Ver plano FR 5.

ÁREAS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO		
Unidad de gestión	No. Manzana	Área en m2
	22	1.954
	23	3.337
	24	3.427
	26	4.243
	27	1.995
	28	1.842
	29	2.788

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO

Articulo 36. ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO

El régimen de usos del suelo de este plan parcial esta formulado a partir de la determinación de de áreas de actividad, a través de las cuales se orienta la vocación funcional de cada sector y la norma que determina la asignación de los usos permitidos: principales, compatibles y complementarios, en concordancia con el modelo urbano propuesto.

Se han establecido las siguientes áreas de actividad en coherencia con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial -POT.

ÁREAS DE ACTIVIDAD	
Áreas	Zonas
Residencial	Residencial II Tipo VIP
	Residencial II Tipo VIS
	Residencial II Tipo 3 y 4
	Residencial I Neta Tipo 5 y 6
Comercial y de Servicios	Comercio y servicios Zonales
	Comercio y servicios Urbanos
Dotacional	Dotacional (pública, privada o mixta)

El régimen de usos del suelo se determina de conformidad con lo establecido en el Subtítulo IV. Usos generales del suelo y el Subtítulo V. Áreas de Actividad, del Plan de Ordenamiento Territorial en el cual se definen las relaciones de compatibilidad y complementariedad entre las diferentes actividades. Para el caso del presente Plan Parcial se determinan las siguientes condiciones:

Artículo 39. ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL

Las áreas de actividad dotacional son aquellas que designan suelo para la localización de equipamientos de uso público, privado o mixto, destinados a la satisfacción de necesidades colectivas y prestación de servicios a la comunidad.

Las áreas de actividad dotacional se rigen por lo establecido en las normas para equipamientos contenidas dentro del capítulo de sistemas generales y régimen de usos del suelo, no obstante en los aspectos no determinados en el presente Decreto, aplican las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial y del Plan Maestro de Equipamientos (Dotacional) del municipio de Barrancabermeja.

En el sistema de reparto se incluyen como usos que tienen obligaciones urbanísticas únicamente las áreas dotacionales determinadas como privadas. Las demás zonas dotacionales públicas o mixtas, están conformadas por las correspondientes áreas de cesión Tipo A o cesiones públicas obligatorias.En las áreas de actividad dotacional no están permitidos los usos de vivienda.

En el siguiente cuadro de Régimen de Usos del Suelo se indican los usos permitidos en el ámbito del Plan Parcial, entendiéndose como principal el determinado según el área de actividad de cada manzana y los demás como complementarios.

Artículo 40. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN

Índices de ocupación: En el presente plan estos índices secalculan sobre área útil y representan el área máximaconstruida en primer piso bajo cubierta o lo que se denomina la huella del edificio; están definidos dependiendo del uso y de la tipología edificatoria y se expresan en términos de área útil del predio, así:

- Viviendas de interés social en tipología unifamiliar (en cualquiera de sus modalidades VIP o VIS) tienen un índice de ocupación máximo del 0,75
- Edificaciones para comercio y servicios (independiente del uso específico o pormenorizado) y hasta 3 pisos de altura tienen un índice de ocupación máximo del 0,6.
- Edificios en altura para vivienda multifamiliar o de comercio y servicios mayores a 3 pisos, tienen un índice de ocupación máximo del 0,5.
- Las edificaciones que superan los 8 pisos de altura tienen un índice de ocupación máximo del 0,4 independiente del uso.
- Equipamientos de naturaleza pública, privada o mixta, tienen un índice de ocupación máximo del 0,4.
- Viviendas unifamiliares tipo 5 o 6 tienen un índice de ocupación máximo del 0,33.

Índices de construcción. Estos índices secalculan sobre área útil y representanla cantidad máxima de metros cuadrados construidos permitida por la norma urbanística en un predio, incluyendo el área de mezzanines, atrillos, semisótanos, voladizos y demás establecidas.

En el presente Plan Parcial los índices de construcción son el producto del reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas, por lo tanto no son homogéneos por uso ni por tipología edificatoria. Al respecto se deben revisar los índices promedio para el Plan Parcial consignados en el artículo 43 de este Decreto y los específicos para cada Unidad de Gestión que se presentan en el artículo 47 del presente Decreto.

Artículo 43. EDIFICABILIDAD PERMITIDA EN EL PLAN PARCIAL

La edificabilidad promedio permitida para la totalidad del ámbito de planificación del plan parcial es la siguiente:

Número máximo de unidades de vivienda permitidas en el plan parcial	25.200
Índice de Construcción - I.C., (Sobre Área Neta Urbanizable) promedio del plan parcial	2,848
Índice de Ocupación - I.O. del plan parcial	Según el uso
m2 de construcción máximos permitidos en el plan parcial	3.142.051

Área de actividad	m2 de construcción máximos permitidos
Residencial en VIP	182.395
Residencial en VIS	108.174
Residencial en tipo 3	774.537
Residencial en tipo 4	895.068
Residencial en tipo 5	262.333
Comercio y servicios	738.945
Dotacional privado	90.000

Área de actividad	Índice de Construcción máximo sobre área útil
Residencial en VIP	2,5
Residencial en VIS	3
Residencial en tipo 3	6
Residencial en tipo 4	6
Residencial en tipo 5	2,5
Comercio y servicios	3
Dotacional privado	1

Artículo 44. UNIDADES GESTIÓN

El presente Plan Parcial se desarrollará a partir de 3 Unidades de Gestión, las cuáles se encuentran identificadas en el Plano No. PR-4, "Unidades de Gestión", que hace parte del presente Decreto

2.5.2 Unidades de gestión

El presente Plan Parcial en suelo de expansión del Municipio de Barrancabermeja se desarrollará a partir de 3 Unidades de Gestión, de acuerdo con el siguiente plano.

Los propietarios que conforman cada una de las Unidades de Gestión son:

Unidad de Gestión	Predios / Propietarios
UNIDAD DE GESTIÓN 1	Municipio
	Millán Reyes Glena-Patricia Villa Juliana
	Codiesel
	Pedro Carreño
UNIDAD DE GESTIÓN 2	Ospaco - Ltda
	Terminal
	Arturo Vesga
UNIDAD DE GESTIÓN 3	Plata
	Corporación Centro de Convenciones y Ferias

Unidad de gestión 2:

USO	ÁREA ÚTIL m2	m2 CONSTRUIDOS	I.C/Área útil
VIP	0	0	0,00
VIS	0	0	0,00
ESTRATO 3	20.036	120.215	6,00
ESTRATO 4	87.425	437.127	5,00
ESTRATO 5	30.000	54.000	1,80
COMERCIO Y SERVICIOS	227.138	475.207	2,09
DOTACIONAL PRIVADO	50.000	50.000	1,00
TOTAL	414.599	1.136.549	2,74

Parágrafo 1. Dentro de los índices de construcción no se contabilizarán las áreas destinadas a estacionamientos ubicados en semisótano, sótano y en un piso como máximo, zonas de instalaciones mecánicas y puntos fijos.

Parágrafo 2. La edificabilidad de los equipamientos se calculará sobre el área destinada a ese uso.

UNIDAD DE GESTIÓN	ÁREA ÚTIL DESTINADA A VIS M2	% DE ÁREA ÚTIL VIS SOBRE ÚTIL TOTAL	ÁREA ÚTIL DESTINADA A VIP M2	% DE ÁREA ÚTIL VIP SOBRE ÚTIL TOTAL
UNIDAD DE GESTIÓN 1	43.278	28,4	84.388	55,5
UNIDAD DE GESTIÓN 2	20.036	4,8	0	0,0
UNIDAD DE GESTIÓN 3	171.572	30,4	87.269	15,4
TOTAL	234.886	20,6	171.657	15,1

Para el desarrollo de cada Unidad de Gestión se deben complementar las cesiones y obligaciones mínimas establecidas por la normatividad de la siguiente manera:

1. Cada Unidad de Gestión podrá ser objeto de un proyecto urbanístico independiente para su desarrollo, acorde con la estructura urbana de vías, espacio público y equipamientos definida por este plan parcial.

2. Se deberán prever, como mínimo, las siguientes áreas, con destino a la conformación de espacio público y al cumplimiento de las obligaciones de Vivienda de Interés Social:

- 15% del suelo útil para Vivienda de Interés Prioritario VIP o 25% del suelo útil de cada Unidad de Gestión para VIS.
- El área de cesión de suelo para componentes de carga general, establecida para cada Unidad de Gestión.

Los criterios de partida para el desarrollo del Plan Parcial en cuanto a cesiones de equipamientos y espacio público son:

- DENSIDAD PROMEDIO: 120 viviendas / hectárea
- NUMERO INICIAL DE VIVIENDAS: 26,622 unidades
- NUMERO INICIAL DE HABITANTES: 103,825 personas
- M2 DE ESPACIO PUBLICO / HABITANTE: 2,8
- M2 DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO / HABITANTE: 2,3

2.5.4.2 Determinación de beneficios: Usos

De acuerdo con el planteamiento urbanístico, se definen los productos inmobiliarios y los beneficios del Plan Parcial. Los beneficios corresponden al valor del suelo urbanizado con norma. Se estimaron los valores de venta de los productos inmobiliarios terminados de

acurdo con sus características y su potencial de venta en el mercado inmobiliario. Los usos, las áreas, y la estimación de las ventas, es decir los beneficios se presentan en la siguiente tabla:

USOS	M2 CONSTRUIDOS	M2 VENDIBLES	VALOR VENTAS M2 ($)	VALOR TOTAL VENTAS ($)
VIP	182.395	167.205	850.000	142.124.166.899
VIS	198.174	178.356	1.300.000	231.863.208.408
ESTRATO 3	774.537	697.083	1.500.000	1.045.624.747.493
ESTRATO 4	895.668	761.318	1.800.000	1.370.371.654.285
ESTRATO 5	262.333	212.733	2.000.000	425.466.666.667
COMERCIO Y SERVICIOS	738.945	448.107	2.600.000	1.165.077.863.037
DOTACIONAL PRIVADO	90.000	45.000	2.600.000	117.000.000.000
TOTAL	**3.142.051**	**2.509.802**		**4.497.528.306.788**

Como se observa el valor estimado de beneficios de este Plan Parcial es de 4,9 billones de pesos corrientes. Es importante considerar que las estimaciones de beneficios son indicativas, y que los valores de venta de los productos inmobiliarios deben ser estimados en el momento el que se aprueben las licencias de urbanismo, de acuerdo con los parámetros establecidos en este Plan Parcial y a las condiciones existentes de mercado.

La edificabilidad de los predios sometidos al presente plan parcial es resultante del reparto de cargas y beneficios, cumpliendo con los estándares de espacio público. Los beneficios urbanísticos que se autorizan en el presente Plan Parcial, corresponden a los metros cuadrados de construcción autorizados, que son los que se señalan a continuación representados en índices de construcción para cada una de las Unidades de Gestión:

Los beneficios por UG de acuerdo con la edificabilidad, los aprovechamientos y los valores de venta de los productos inmobiliarios son los siguientes:

USO UG2	ÁREA ÚTIL M2	M2 CONSTRUIDOS	M2 VENDIBLES	VALOR VENTA M2	VALOR TOTAL VENTAS
VIP	0	0	0	850.000	0
VIS	0	0	0	1.300.000	0
ESTRATO 3	20.036	120.215	108.193	1.500.000	162.290.206.800
ESTRATO 4	87.425	437.127	371.558	1.800.000	668.804.547.150
ESTRATO 5	30.000	54.000	44.400	2.000.000	88.800.000.000
COMERCIO Y SERVICIOS	227.138	475.207	299.465	2.600.000	778.610.067.560
DOTACIONAL PRIVADO	50.000	50.000	25.000	2.600.000	65.000.000.000
TOTAL	**414.599**	**1.136.549**	**848.617**		**1.763.504.821.510**

Los beneficios por UG de acuerdo con la edificabilidad, los aprovechamientos y los valores de venta de los productos inmobiliarios son los siguientes:

UG 2 - TERMINAL

USO	M2 CONSTRUIDOS	M2 VENDIBLES	VALOR VENTA M2	VALOR TOTAL VENTAS
VIP	0	0	850.000	0
VIS	0	0	1.300.000	0
ESTRATO 3	0	0	1.500.000	0
ESTRATO 4	0	0	1.800.000	0
ESTRATO 5	0	0	2.000.000	0
COMERCIO Y SERVICIOS	39.137	39.137	2.600.000	101.755.758.780
DOTACIONAL PRIVADO	50.000	25.000	2.600.000	65.000.000.000
TOTAL	**89.137**	**64.137**		**166.755.758.780**

Así las cosas; de acuerdo al "PLAN PARCIAL VILLA PASTORA",

el INDICE DE CONSTRUCCION = 1
el INDICE DE OCUPACION = 4

USO UG2	ÁREA ÚTIL M2	M2 CONSTRUIDOS	M2 VENDIBLES	VALOR VENTA M2	VALOR TOTAL VENTAS
VIP	0	0	0	850.000	0
VIS	0	0	0	1.300.000	0
ESTRATO 3	20.036	120.215	108.193	1.500.000	162.290.206.800
ESTRATO 4	87.425	437.127	371.558	1.800.000	668.804.547.150
ESTRATO 5	30.000	54.000	44.400	2.000.000	88.800.000.000
COMERCIO Y SERVICIOS	227.138	475.207	299.465	2.600.000	778.610.067.560
DOTACIONAL PRIVADO	50.000	50.000	25.000	2.600.000	65.000.000.000
TOTAL	**414.599**	**1.136.549**	**848.617**		**1.763.504.821.510**

6. GENERALIDADES

El predio se encuentra ubicado en el área de Expansión Urbana del Distrito de Barrancabermeja, en el Corregimiento El Centro, sector Campo 45, del Distrito Especial de Barrancabermeja, Santander, sobre la carretera que comunica a Barrancabermeja con la capital del departamento de Santander (Bucaramanga); en la margen derecha de la vía a una distancia aproximada de 1,3 Km; hasta llegar al predio objeto del avalúo.

6.1. VÍAS DE ACCESO

Autopista que desde el municipio de Barrancabermeja se comunica con la ciudad de Bucaramanga; y viceversa.

6.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN

El estado de conservación y mantenimiento de estas vías es bueno en términos generales.

6.3. ELEMENTOS

La malla vial se encuentra toda pavimentada. Estado de conservación bueno.

6.4. SERVICIOS PÚBLICOS.

El predio cuenta con servicios públicos, como la Energía Eléctrica; suministrado por la Electrificadora de Santander S.A. (ESSA).

Es importante informar que **EL PLAN PARCIAL ACUERDO #307**, tiene concepto favorable para la prestación de los servicios (Agua Potable y Alcantarillado).

6.5. ESTRATO

No aplica (N/A).

7. ASPECTOS ECONÓMICOS.

7.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE.

El predio en la actualidad tiene algunas construcciones Temporales similares a bodegas y áreas para parqueadero de Maquinaria pesada y petrolera; se observa un cerramiento perimetral parcial en malla eslabonada y cercas en postes de madera y concreto con Alambre de Púas de tres y cuatro hilos.

7.2. TOPOGRAFIA

Ligeramente plana.

7.3. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA.

En su entorno se encuentran Fincas agropecuaria y parcelas Rurales, y terrenos en Áreas de Expansión, y terrenos protegidos por la presencia de Humedales.

7.4. DELIMITACION DEL SECTOR

Sus linderos son:
Norte: Con Área de Expansión Acuerdo #307;
Sur: Con Terrenos Agroforestales, Humedales y El Aeropuerto Yariguies;
Oriente: Con Terrenos Agroforestales, Humedales y Área de Expansión Acuerdo N° 307;
Occidente: Con Terrenos Agroforestales y Área Urbana Sur Oriente.

8. ÁREAS DEL PREDIO

DESCRIPCIÓN	CERTIFICADO DE PLANEACION	DECRETO N° 307 23/11/2011
AREA DEL PREDIO m^2	52.262	52.262,33
FUENTE: CTL - DECRETO N° 307 del 23/11/2011		

Nota 1: La Lonja de Propiedad Raíz de Santander asume como ciertas las áreas descritas en la información que suministra el solicitante.

Nota 2: La Lonja de Propiedad Raíz de Santander no se responsabiliza por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en planos, escrituras o demás documentos aportados por el solicitante.

Nota 3: Las condiciones en detalle con respecto a lo reglamentación urbanística del predio se pueden ver en el Anexo 3. "Norma Urbanística".

Nota 4: Condiciones especiales del predio, Ver Anexo 4 "Estudio de Títulos"

9. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente avalúo se analizaron previamente los documentos suministrados por el solicitante, de los que se tomó parte de la información contenida en el presente informe, por lo tanto, se considera que las declaraciones de hecho

presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales; además se tuvo en cuenta la siguiente información:

- Solicitud de elaboración del avalúo, recibida mediante Contrato de Prestación de Servicios Profesionales No. 4429-25 – Alcaldía Distrital de Barrancabermeja fecha 04 de noviembre de 2025.
- Consulta VUR del folio de matrícula 303-56628 con fecha de impresión 29/10/2025; N° de Consulta: 732596218.
- Consulta VUR del folio de matrícula 303-56628 con fecha de impresión 29/10/2025; N° de Consulta: 732595530.
- Certificado de Tradición N° 303-56628 impreso el 12/11/2020 a las 11:13:51 AM
- Estudio de Títulos elaborado por el Abg. DAYRON OSWALDO AGUILERA CARDENAS – Secretario Jurídico del municipio de Barrancabermeja.
- Copia de la Escritura Publica No 2103 del 05 de agosto de 2009 de la Notaría Once de Bogotá.
- Certificación de la Secretaría Distrital de Planeación SP. N° 0536-25 – firmada por EDWIN ADRIAN GARCIA AVILA.
- Se consultó el Plan Parcial Acuerdo #307 del 23 de diciembre de 2011 del Distrito de Barrancabermeja, Santander.
- Se consultó el Plan de Ordenamiento Territorial POT del Distrito de Barrancabermeja, Santander, Acuerdo 018 DE 2002.
- Se consultó el Geo portal de Catastro de Barrancabermeja, Santander.
- Se efectuó la visita al predio el día 15 de noviembre de 2025, y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.
- Secuencia fotográfica.
- Estado de cuenta de impuesto predial vigencia 2025 – Valor $0,00
- Valor del Avalúo Catastral: $259.497.000,00
- Plano del LEVANTANIENTO TOPOGRAFICO – "LOTE POSIBLE TERMINAL DE TRANSPORTE – Distrito de Barrancabermeja – Elaborado por ELVIRO CUMPLIDO MUÑOZ – T.P. 01-12565 C.N.P.T. – julio 2025.

10. CONSIDERACIONES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR

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

1. Ubicación, relieve y zona de influencia.

2. Vías de acceso y comunicación.

3. Para efectos de conformación del precio de locales Comerciales avaluado entre otros criterios se han tenido en cuenta los conceptos de valuadores, igualmente

se hizo consulta sobre valores de terrenos con los residentes en ese sector del municipio, ofertas públicas de mercado y ofertas en la web.

4. Los precios de oferta para este tipo de terrenos dentro del actual mercado de finca raíz.

5. La valoración del inmueble del sector en las circunstancias económicas actuales.

6. Las consideraciones en cuanto al orden público de la zona.

7. A la fecha de este avalúo el valor general de los diferentes tipos de transacciones está condicionada a la coyuntura que tenga comprador y vendedor.

8. El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

9. Los conceptos y valores determinados en este avalúo están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.

10. Las descripciones que se encuentran consignadas en el certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria se tomaron como punto de referencia.

11. Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrículas inmobiliarias son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado.

12. El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en el municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

13. 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 ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

14. En caso de que el presente avalúo requiera sustentación ante juzgados o cualquier otra entidad que lo requiera, se deberán pactar los honorarios correspondientes partiendo de la base del salario mínimo legal mensual vigente

a la fecha de la sustentación, el cual deberá ser pactado y cancelado con la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

15. Se certifica que la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander, sus directivos y los Avaluadores que participaron en la presente valoración, no tienen intereses financieros, ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

16. Estuvieron en el Comité de Revisión de Avalúos los valuadores Mario Fernando Soto Gómez, Miguel Rueda Ramírez, Omar León Cañas, Álvaro Archila Moreno y Edgar Fernando Morales – Avaluador Designado para la elaboración del presente informe, Peritos con Registro Abierto de Avaluadores R.A.A vigente, quienes de acuerdo con las características del predio determinaron la correspondiente valoración. El Coordinador del Departamento de Avalúos de la Entidad Juan Pablo Martínez Martínez.

11. METODOLOGÍA VALUATORIA.

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

11.1. METODO VALUATORIO PARA VALORACIÓN DE TERRENO.

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

Definición:

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

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

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.
Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver cálculos).

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

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

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

12. DETERMINACIÓN DE LOS VALORES

12.1. VALORACION TERRENOS EN PLAN PARCIAL - (Acuerdo #307 del 23 de diciembre de 2011).

Un predio dentro de un plan parcial en Colombia, según la ley, adquiere características legales específicas que determinan su uso, aprovechamiento y desarrollo. Y la norma urbana, se define en el plan parcial; que es un instrumento de planificación intermedia que desarrolla y complementa el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

Entre las características más relevantes que se reglamentan están la definición de los usos específicos del suelo, área de actividad y edificabilidad, obligaciones de cesión y construcción, y la dotación de equipamientos y servicios públicos.

Ahora bien, por tratarse de un Inmueble o franja de terreno que hace parte de un predio de mayor extensión incluido dentro de un Plan Parcial, para el cálculo valuatorio se establece en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, que dice:

Artículo 14º.- 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.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

- **Sistema de servicios públicos (Acueducto).** De conformidad con el Decreto 307 de 2011, el desarrollo del predio está sujeto a la validación de capacidad del servicio de agua potable por parte de la empresa Aguas de Barrancabermeja ESP SA.
- **Sistema de servicios públicos (Alcantarillado).** Por otra parte, el servicio de Alcantarillado está sujeto el auto abastecimiento por parte de los propietarios del suelo.
- **Sistema de equipamientos.** de conformidad con el artículo 25 del Decreto 307 de 2011, el sistema de equipamientos puede ser:

Áreas de cesión obligatoria Tipo A para que la Administración Municipal pueda construir en ellas los equipamientos colectivos de escala local y urbana necesarios para atender a la población residente en el Plan Parcial y en sus alrededores.
Áreas para equipamientos privados mixtos abiertos al público, de escala regional, como la Terminal de Transportes y el Centro de Exposiciones y Ferias.

- **Régimen de usos para el sistema de equipamientos.** En suelos determinados como áreas de actividad dotacional, además de los

equipamientos, se permiten usos que no hacen parte del programa arquitectónico o de servicios de la estructura funcional del equipamiento, pero que pueden favorecer su articulación con la estructura urbana y de manera específica con el entorno inmediato.
De acuerdo con el potencial de articulación y compatibilidad, en las áreas de actividad dotacional se permite, según lo detallado en el Cuadro de Usos del Suelo, la siguiente distribución de usos permitidos en lo concerniente a la relación entre el uso dotacional y otros usos:

Uso principal: El uso dotacional debe desarrollarse en un área igual o superior al 50% de la totalidad del área construida del inmueble, para que sea considerado como uso predominante y proveedor del carácter del predio.

Uso complementario: El uso que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, es aquel cuyo desarrollo solo se permite en un área inferior al 50% de la totalidad del área construida del inmueble y cuya actividad corresponde a una escala igual o de menor impacto urbanístico que la actividad del uso principal. Se consideran usos complementarios las áreas del inmueble destinadas a las siguientes actividades: Actividades dotacionales diferentes al uso principal, por ejemplo, un comedor comunitario (servicio de bienestar social) en las instalaciones de un equipamiento educativo; comercio y servicios, por ejemplo, una papelería en un equipamiento cultural.

- **Prioridades para el sistema de equipamientos.** De conformidad con el artículo 29 del Decreto 307 de 2011, El área de cesión para equipamiento público que genera la Unidad de Gestión 2, interior del predio denominado Terminal, será destinada para la ubicación del Terminal intermunicipal de Barrancabermeja, así, este equipamiento será de propiedad mixta, toda vez que el municipio al recibir el suelo como parte de las obligaciones urbanísticas para equipamiento lo aporta al proyecto, pasando a ser socio del terminal en la proporción correspondiente al valor del suelo útil urbanizado, a su vez los promotores privados entran como socios en la proporción correspondiente al valor de las construcciones asociadas a esta infraestructura.

Índice de ocupación. Para usos dotacionales este será máximo:

USOS índices de ocupación:
Dotacional 0.40
Comercial 0.70

USOS índices de construcción
Dotacional 1.00
Comercial 3.50

• Cerramientos. 1.20 con transparencia 90%.
• Sótanos. Se permite
• Tipología edificatoria: Continua.

Alturas. para cada piso: Altura en metros entre pisos
Dotacional 3.50
Comercial 4.50
• Cargas locales. Estas hacen referencia al sistema vial, de espacio público y equipamientos que hacen parte de la distribución espacial de cada predio.

Normatividad Plan Parcial #307 Fuente: Datos suministrados por Propietario -Plan Parcial #307 del 23 de diciembre de 2011

Se procede a iniciar el cálculo mediante la Técnica "Residual".

Una vez tomados los datos de Oferta del mercado Inmobiliario de este tipo de inmuebles, se procedió a desarrollar la metodología valuatoria "Residual" conforme a lo estipulado en el Art. 14 de la resolución 620 de 2008 del IGAC.

El valor resultante de esta técnica, es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción (Proyectada) sobre él a edificar, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Para calcular los valores allí indicados, se procede a realizar un análisis y cálculo de los costos de Una Construcción de Comercio y Servicios Empresariales (Locales y Comercio de Logística), dadas las características de desarrollo del sector y lo contemplado en el PLAN PARCIAL N° 307 vigente. (Acuerdo 018 de 2002).

Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se utilizó el método de comparación o de mercado a partir del estudio de las ofertas vigentes de bienes ubicados en el municipio.

Las ofertas fueron clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial; Se aplicó un factor de negociación dado que nuestra cultura comercial, especialmente en comercio de inmuebles evidencia que el valor de oferta es diferente al valor de cierre de la negociación, para este caso en particular se adopta entre el 5% al 7% para inmuebles tipo comercio y 5% para lotes.

Finalmente, se aplicó un factor de ajuste por ubicación, pues la práctica comercial y tal como se registra en diferentes estudios técnicos de avalúos, ha demostrado que, a mayor extensión el valor unidad de medida es menor y de forma inversa a menor área, mayor valor por unidad de medida.

Para la determinación del valor se han tomado como referencia ofertas de predios que de alguna manera son comparables sobre el predio objeto del presente avalúo, los cuales presentan especificaciones similares al del predio valuado.

A continuación, se presenta el estudio de mercado y los valores estimados de las construcciones existentes en los predios ofertados, así:

12.2. ESTUDIO DE MERCADO DE PREDIOS OFERTADOS EN EL SECTOR

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es del 7.07%, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al r < 7,5% y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable. Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; el promedio obtenido se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

METODO DE COMPARACION DE MERCADO - TABLA DE INMUEBLES COMPARABLES								
					FACTORES DE HOMOLOGACION			
MUESTRA N°	NOMBRE DE LA FUENTE	VR COMERCIAL DEL INMUEBLE	AREA m2 PRIVADA	VALOR m2 UNITARIO	Factor (F1) Negociac	Factor (F3) Ubicación	Factor (F2) Tamaño	VALOR m^2 HOMOGEN
1	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-pueblo-nuevo-barrancabermeja/192345596	$ 223.000.000	69,00	$ 3.231.884	0,95	1,05	0,95	$ 3.062.614
2	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-barrancabermeja/192780152	$ 467.000.000	113	$ 4.132.743	0,95	0,90	1,00	$ 3.533.496
3	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-barrancabermeja/192783554	$ 490.000.000	130	$ 3.769.231	0,95	1,00	1,00	$ 3.580.769
4	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-torcoroma-barrancabermeja/191867805	$ 350.000.000	88	$ 3.977.273	0,95	0,95	0,98	$ 3.517.699
5	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-colombia-barrancabermeja/191942037	$ 330.300.000	99	$ 3.336.364	0,95	1,00	1,00	$ 3.169.545

OBSERVACIONES: Para establecer el valor comercial del bien, se realizó a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo; ubicados en el mismo sector, con características constructivas similares y lo más importante dentro del rango de área construida y la antiguiedad del inmueble.

MEDIA ARITMETICA	$ 3.372.825
MODA	#N/D
DESVIACION ESTANDAR (S)	$ 238.536
COEFICIENTE DE VARIACION (V)	7,07%
COEF DE ASIMETRIA	-0,677579455
LIMITE SUPERIOR	$ 3.611.361
LIMITE INFERIOR	$ 3.134.289
VALOR REDONDEADO	$ 3.400.000

% DE DSCTO	FACTOR (Fn) NEGOCIAC	UBICACIÓN DEL PUNTO DE INVESTIGACION CON RESPECTO AL INMUEBLE AVALUADO	% DE VARIACION EN VALOR	FACTOR (Fu) UBICACIÓN	(Ao/A)	FACTOR TAMAÑO (ft) ESTIMADO PARA LA HOMOGENIZACION POR TAMAÑO	MUESTRA N°	AREA	(Ao/A)	INTERVALO DE FACTORES
0%	1,00	Mucho mejor ubicado	20,00%	1,11 - 1,25	Menos de 0,6	0,7071 - 0,952	1	69,00	0,69	0,7071 - 0,952
1%	0,99	Mejor Ubicado	10,00%	1,00 - 1,11	0,6 - 0,7	0,7746 - 0,9650	2	113,00	1,13	1 - 1,0414
2%	0,98	Similar	0,00%	1,00	0,7 - 0,8	0,8367 - 0,9779	3	130,00	1,30	1 - 1,0414
3%	0,97	Peor Ubicado	-10,00%	0,91 - 1,00	0,8 - 0,9	0,8944 - 0,9895	4	88,00	0,88	0,8944 - 0,9895
4%	0,96	Mucho Peor Ubicado	-20,00%	0,83 - 0,91	0,9 - 1,0	0,9487 - 1	5	99,00	0,99	0,9487 - 1
5%	0,95				1,0 - 1,5	1 - 1,0414	MEDIA	**99,80**		
6%	0,94	Fu varía entre 1,25 y 0,83 dependiendo de si está peor o mejor ubicado que el inmueble que se valora			1,5 - 2,0	1,0718 - 1,2247				
7%	0,93				2,0 - 3,0	1,1161 - 1,4142				
8%	0,92				3,0 - 5,0	3,0 - 1,7321				
9%	0,91				Más de 5,0	1,584 - 2,2361				
10%	0,90									

- Teniendo en cuenta lo anterior, el valor CALCULADO por m^2 para predios Comerciales objeto de estudio es de **$3.400.000,00 – PREDIOS USADOS**
- Para efectos de la estimación del valor unitario del metro cuadrado para un local **nuevo**, se tomó como base el promedio de mercado obtenido para **locales usados**, equivalente a **$3.400.000/m²**. A este valor se le aplicó un **ajuste por vida útil remanente** y **condición de conservación**, utilizando el método de **depreciación inversa** según el cual:

$V_n = V_u / (1 – D)$,

donde V_n = es el valor del inmueble nuevo,

V_u = el valor observado en usados y

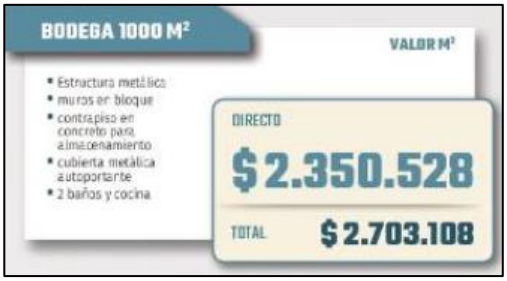
D = la depreciación acumulada típica para inmuebles de similar tipología.

Considerando una depreciación promedio entre el **18 y 20 %** para locales comerciales con más de 10 años de construidos (se optó por D = 0,18), se obtiene:
$V_n = 3.400.000 / (1 – 0,18) = 3.400.000 / 0,82 = $4.146.341/m²$,
Valor que se asemeja al valor estimado por el IGAC en su estudio de valores de reposición publicado en 2024 y actualizado a noviembre de 2025 en $4.174.083 por tanto por efectos de cálculo se adopta el valor de $4.175.000.

- Por lo anterior; para el cálculo del m2 por el Método Residual, El Perito toma el VR m^2 a "NUEVO"; utilizando los valores del APU-IGAG para la tipología constructiva similar a la que se va a desarrollar y los costos directos de la Revista Construdata # 216

NOTA 1: El valor de $4.174.083 m^2 utilizado para VR Venta en el Residual; se extrae del APU-IGAC actualizado a nov_2025 para Estación Sistema _Transporte_Plus_Tipo_60 para el Magdalena Medio.

TIPOLOGÍA				VIDA ÚTIL (años)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR ($) REGIÓN AMAZONI a octubre de 2025	VALOR ($) REGIÓN CENTRAL a octubre de 2025	VALOR ($) REGIÓN INSULAR a octubre de 2025	VALOR ($) REGIÓN a octubre de 2025	VALOR ($) REGIÓN MAGDALEN a octubre de 2025
Anexos.Estacion_Sistema_Transporte_Plus_Tipo_60	Instalación que permite el tránsito de personas y la conexión con sistemas de transporte como buses, metro, tren, tranvía, terminales y estaciones, destinadas para la movilidad de las personas. Incluye únicamente zonas interiores cubiertas (módulos de venta de tiquetes, de servicios, comerciales y espacios internos de circulación y espera). NO incluye espacios exteriores de andenes, zonas duras, vías ni cubiertas de llegada de vehículos, ni cerramientos (tratarlos como anexos independientes).	Estructura: Mampostería confinada (Vigas y columnas), mampostería estructural confinada, placas en concreto y metálica Muros: ladrillo, bloque, placas en concreto y metálicos. Cubierta: Estructura metálica, teja en fibrocemento, teja tipo arquitectónica, teja autoportante, policarbonato y placa en concreto. Fachada: Estuco y pintura, ladrillo a la vista, revestimiento en mármol, revestimiento en granito, fachada flotante Piso: Cerámica - (No incluye vías, zonas duras y/o estacionamiento, cerramiento).		100	m²	$ 4.170.241	$ 4.137.328	$ 6.073.057	$ 4.177.966	$ 4.174.083



13. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

De acuerdo con las consideraciones anteriores y el estudio realizado, el Perito utilizará el **METODO RESIDUAL**; para determinar el valor comercial estimado para la fracción de terreno objeto del presente avalúo es:

METODO RESIDUAL						
AREAS			**Factor**	**Area**	**TOTAL**	
Area Bruta			1,00	52.262,33	52.262	
Afectaciones :						
Reserva Forestal			0%	-	52.262	
Ronda de Río			0%	-	52.262	
Vías			0%	-	52.262	Area Neta
Cesiones Tipo A			0%	-	52.262	
Cesiones Tipo C			0%	-	52.262	
Cesiones tipo B			0%	-	52.262	Area Util
Indice de ocupación			0,40		20.905	
Indice de Construcción			1	52.262,33	3	No. Pisos
Area Vendible			48%		25.000	
VALORES	**%/ventas**	**%**	**Vr./M²**	**Valor**	**Vr. Neto**	
Vr. Ventas	100,00%		4.174.083	104.352.945.373	104.352.945.373	
Costos :	100,00%					
Urbanismo	11,02%		220.000	11.497.712.756	92.855.232.617	
Directos	56,31%		2.350.528	58.763.690.128	34.091.542.489	
Indirectos	4,50%	8%		4.701.095.210	29.390.447.278	
Ventas	3,00%	3%		3.130.588.361	26.259.858.917	
Financieros	5,03%	7%		5.247.374.867	21.012.484.051	
Beneficios	12,00%	12%		12.522.353.445	8.490.130.606	
VALOR LOTE	8,14%				8.490.130.606	
VR. RESIDUAL POR M²	**100,00%**				**162.452**	

NOTA 1: El valor de $2.350.528 m^2 utilizado para VR Costo Directo en el Residual; se extrae de la Revista Construdata # 216 – Bodega 1.000 m2

NOTA 2: De acuerdo con la "Certificación Urbanística del 17/07/2025 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación (Página # 3 – final del parágrafo) (…) *El área de cesión correspondiente a la manzana N° 29 de la Unidad de Gestión 2 de la tabla anterior, es la destinada para la implantación de la Terminal de Transporte Intermunicipal del Municipio"* por lo tanto no tiene áreas de cesión.

USO UG2	ÁREA ÚTIL M2	M2 CONSTRUIDOS	M2 VENDIBLES	VALOR VENTA M2	VALOR TOTAL VENTAS
VIP	0	0	0	850.000	0
VIS	0	0	0	1.300.000	0
ESTRATO 3	20.036	120.215	108.193	1.500.000	162.290.206.800
ESTRATO 4	87.425	437.127	371.558	1.800.000	668.804.547.150
ESTRATO 5	30.000	54.000	44.400	2.000.000	88.800.000.000
COMERCIO Y SERVICIOS	227.138	475.207	299.465	2.600.000	778.610.067.560
DOTACIONAL PRIVADO	50.000	50.000	25.000	2.600.000	65.000.000.000
TOTAL	**414.599**	**1.136.549**	**848.617**		**1.763.504.821.510**

NOTA 3: De acuerdo al cuadro anterior; los m^2 construidos serán 50.000; y los m^2 vendibles serán 25.000; por tal razón en el Residual se utilizarán estos valores para el cálculo.

VALOR DEL m^2 DE LA FRANJA DE TERRENO DOTACIONAL – TERMINAL DE TRANSPORTES DE BARRANCABERMEJA SON: CIENTO SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($162.452,00).

14. RESULTADOS DEL AVALUO

VALOR DEL AVALUO			
DESCRIPCIÓN	**AREAS**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
Lote de Terreno	52.262,33	$ 162.452	$ 8.490.130.606
VALOR DEL INMUEBLE			$ 8.490.130.606
VALOR ADOPTADO - REDONDEADO			$ 8.490.100.000

VALOR DEL PREDIO – DOTACIONAL: OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES CIEN MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

El Comité Técnico de Revisión está de acuerdo con lo consignado en el presente Avalúo Corporativo, el cual ha sido elaborado bajo coordinación de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y cumplido el trámite institucional establecido por los Estatutos y Reglamento Interno de Avalúos Corporativos, se le declara incorporado a los archivos de la institución autorizando su entrega al destinatario. Bucaramanga, 28 de noviembre de 2025.

De acuerdo con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, compilado por el Decreto 1170 de mayo 28 de 2015, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble.

Cordialmente,

EC. EDGAR FERNANDO MORALES GOMEZ
Avaluador Designado
R.A.A. AVAL-91200385

JUAN PABLO MARTINEZ MARTINEZ.
Coordinador Dpto. de Avalúos
R.A.A. AVAL-13720739

REGISTRO FOTOGRÁFICO
Avalúo 094-25

UNA FRANJA DE TERRENO DEMARCADA POR LA ADOPCIÓN DEL "PLAN PARCIAL SUR ESTE" - DECRETO N° 307 DEL 23/12/2011 – QUE HACE PARTE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO
FINCA VILLA PASTORA;
VEREDA EL CENTRO,
MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA,
DEPARTAMENTO DE SANTANDER.

Bucaramanga, noviembre del 2025



FRENTE DEL LOTE



ENTORNO AUTOPISTA



ENTORNO AUTOPISTA



VISTA INTERIOR





VISTA INTERIOR




VISTA INTERIOR

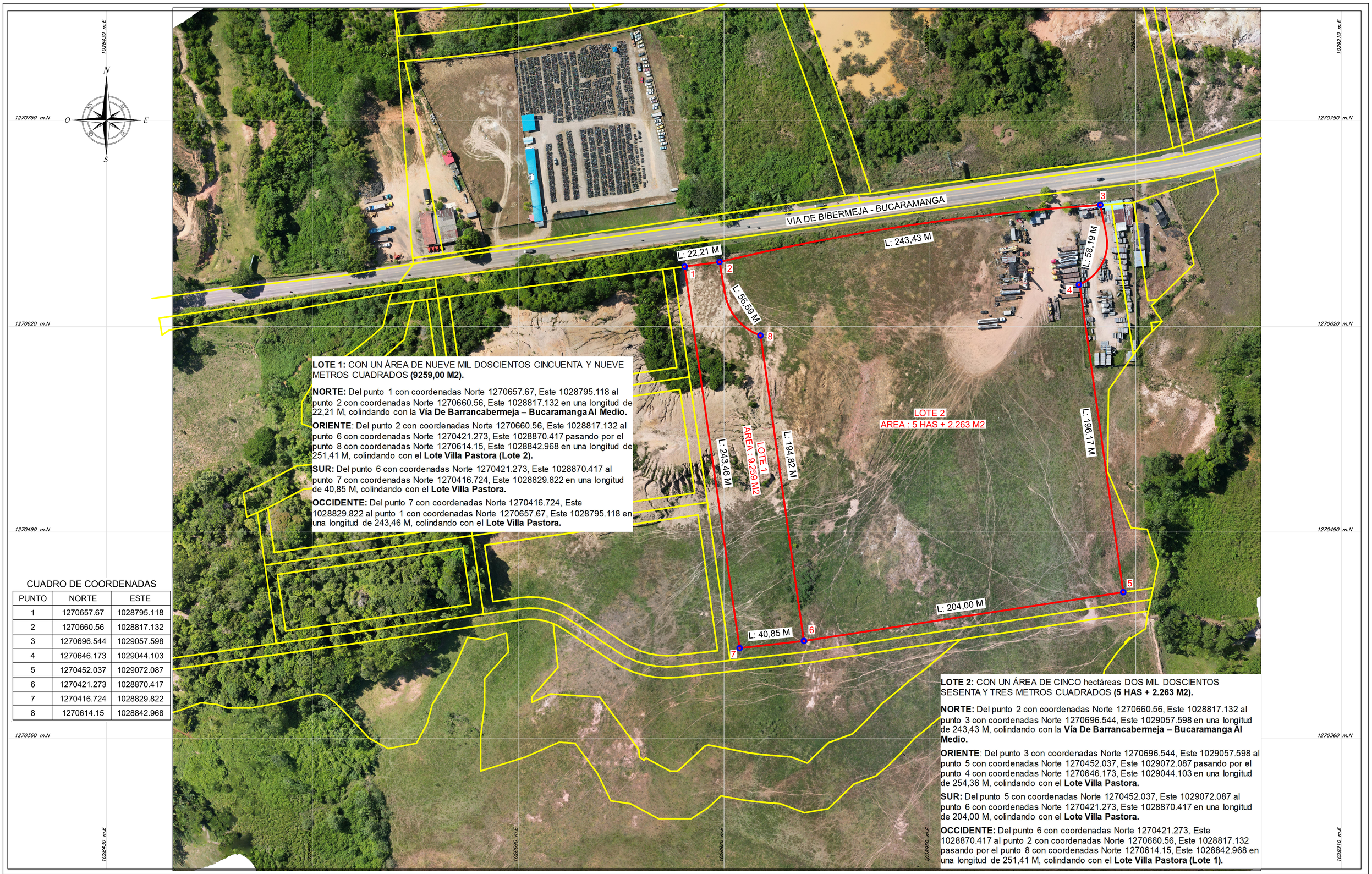



VISTA INTERIOR




VISTA INTERIOR


15 nov. 2025 9:13:20 a. m.
7.04384147N 73.81483967W
181° S
Vía Barrancabermeja - Bucaramanga
Barrancabermeja
Santander
Altitud:102.7msnm
Velocidad:0.0km/h
15 nov. 2025 9:13:57 a. m.
7.04359574N 73.81481681W
203° SW
Vía Barrancabermeja - Bucaramanga
Barrancabermeja
Santander
Altitud:99.4msnm
Velocidad:0.0km/h



LOTE 1: CON UN ÁREA DE NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS **(9259,00 M2).**

NORTE: Del punto 1 con coordenadas Norte 1270657.67, Este 1028795.118 al punto 2 con coordenadas Norte 1270660.56, Este 1028817.132 en una longitud de 22,21 M, colindando con la **Vía De Barrancabermeja – Bucaramanga Al Medio.**

ORIENTE: Del punto 2 con coordenadas Norte 1270660.56, Este 1028817.132 al punto 6 con coordenadas Norte 1270421.273, Este 1028870.417 pasando por el punto 8 con coordenadas Norte 1270614.15, Este 1028842.968 en una longitud de 251,41 M, colindando con el **Lote Villa Pastora (Lote 2).**

SUR: Del punto 6 con coordenadas Norte 1270421.273, Este 1028870.417 al punto 7 con coordenadas Norte 1270416.724, Este 1028829.822 en una longitud de 40,85 M, colindando con el **Lote Villa Pastora.**

OCCIDENTE: Del punto 7 con coordenadas Norte 1270416.724, Este 1028829.822 al punto 1 con coordenadas Norte 1270657.67, Este 1028795.118 en una longitud de 243,46 M, colindando con el **Lote Villa Pastora.**

CUADRO DE COORDENADAS

PUNTO	NORTE	ESTE
1	1270657.67	1028795.118
2	1270660.56	1028817.132
3	1270696.544	1029057.598
4	1270646.173	1029044.103
5	1270452.037	1029072.087
6	1270421.273	1028870.417
7	1270416.724	1028829.822
8	1270614.15	1028842.968

LOTE 2: CON UN ÁREA DE CINCO hectáreas DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS **(5 HAS + 2.263 M2).**

NORTE: Del punto 2 con coordenadas Norte 1270660.56, Este 1028817.132 al punto 3 con coordenadas Norte 1270696.544, Este 1029057.598 en una longitud de 243,43 M, colindando con la **Vía De Barrancabermeja – Bucaramanga Al Medio.**

ORIENTE: Del punto 3 con coordenadas Norte 1270696.544, Este 1029057.598 al punto 5 con coordenadas Norte 1270452.037, Este 1029072.087 pasando por el punto 4 con coordenadas Norte 1270646.173, Este 1029044.103 en una longitud de 254,36 M, colindando con el **Lote Villa Pastora.**

SUR: Del punto 5 con coordenadas Norte 1270452.037, Este 1029072.087 al punto 6 con coordenadas Norte 1270421.273, Este 1028870.417 en una longitud de 204,00 M, colindando con el **Lote Villa Pastora.**

OCCIDENTE: Del punto 6 con coordenadas Norte 1270421.273, Este 1028870.417 al punto 2 con coordenadas Norte 1270660.56, Este 1028817.132 pasando por el punto 8 con coordenadas Norte 1270614.15, Este 1028842.968 en una longitud de 251,41 M, colindando con el **Lote Villa Pastora (Lote 1).**

ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA

PROYECTO: LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO
LOTE POSIBLE TERMINAL DE TRANSPORTE
DISTRITO DE BARRANCABERMEJA

LEV. CAL. DIBUJO: ELVIRO CUMPLIDO MUÑOZ
T.P. 01-12565 C.N.P.T.

OBSERVACIONES:

UBICACION: DISTRITO DE BARRANCABERMEJA

CONTIENE: PLANTA GENERAL

PLANO No: 1 DE 1

AREA:

SECRETARIA GENERAL:

DIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS: DR. JOSE MIGUEL QUINTANA ZAPATA

FECHA: JULIO 2025

ESCALA: 1 :1300

ARCHIVO: ACAD

PROPIETARIO: ODILIO MARIN MARIN
MONICA LILIANA PALOMINO MALDONADO
OSCAR ANDRES PALOMINO MALDONADO

SP. No 0536-25

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

CERTIFICA

Que el predio denominado "Villa Pastora- Terminal" con escritura pública No 3157 del 21 de Diciembre del 2022, registrado con Matricula Inmobiliaria No 303-56628 inscrita en la oficina de registros públicos de Barrancabermeja e identificado con cedula catastral No 68081000200000000314970000 se encuentra ubicado en la zona de expansión Sur Este del Distrito Especial de Barrancabermeja, reglamentada por el Decreto 307 del 23 de diciembre de 2011 "Por el cual se adopta el Plan Parcial "Sur Este" ubicado en la zona de expansión del Municipio de Barrancabermeja.", instrumento el cual fue adoptado en los términos de la Ley 388 de 1997 "*Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.*", el Decreto Nacional 2181 de 2006 "por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística" y el Acuerdo Municipal 018 de 2002 "Por medio del cual se adopta el plan de ordenamiento territorial del municipio de Barrancabermeja y se dictan otras disposiciones", marco jurídico vigente para la fecha de adopción del instrumento relacionado, el cual designa para la localización del TERMINAL INTERMUNICIPAL DE BARRANCABERMEJA un área de 5,226233071 has, localizada en la Unidad de Gestión 2 correspondiente al área de cesión en la manzana 29 ubicada al interior del predio en mención como se describe en los artículos 29 *'PRIORIDADES DE ASIGNACIÓN SECTORIAL DEL SUELO GENERADO PARA EQUIPAMIENTOS'* y 30 *'ÁREAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS' del plan parcial adoptado.*

Se incluye transcripción textual de los artículos 29 y 30 del decreto 307 del 23 de diciembre del 2011 para fines pertinentes.

Artículo 29. PRIORIDADES DE ASIGNACIÓN SECTORIAL DEL SUELO GENERADO PARA EQUIPAMIENTOS

El nuevo suelo generado para equipamientos públicos de escala local producto de las cesiones obligatorias de las actuaciones urbanísticas de este plan, se ha asignado a los diferentes sectores según las necesidades colectivas asociadas al uso generador.

El área de cesión para equipamiento público que genera la Unidad de Gestión 2, al interior del predio denominado Terminal, será destinada para la ubicación del Terminal Intermunicipal de Barrancabermeja; así, este equipamiento será de propiedad mixta, toda vez que el municipio al recibir el suelo como parte de las obligaciones urbanísticas para equipamiento lo aporta al proyecto, pasando a ser socio del terminal en la proporción correspondiente al valor del suelo útil urbanizado, a su vez los promotores privados entran como socios en la proporción correspondiente al valor de las construcciones asociadas a esta infraestructura.

Para la asignación de los usos dotacionales en las demás áreas de cesión para equipamiento público, se presenta la siguiente tabla indicativa con niveles de prioridad sectorial, como marco de referencia para tal asignación:

Scanned with CamScanner

Uso generador de suelo	Sector con prioridad en la asignación del suelo generado	Nivel de prioridad para efectos de la asignación
Predominantemente residencial	Salud	1
	Educación	2
	Bienestar social y comunitario	3
	Deporte	4
	Cultura	5
	Otros sectores	6
Predominantemente de comercio y servicios	Salud	1
	Cultura	2
	Deporte	3
	Otros sectores	4

La Oficina Asesora de Planeación Municipal definirá la asignación del nuevo suelo generado por las actuaciones urbanísticas para equipamientos de escala local, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

1. El impacto social y urbanístico que genera un equipamiento que vincule dos o más sectores.
2. El nivel de prioridad planteado en la tabla indicativa presentada en este punto como resultado del diagnóstico del Plan Maestro Dotacional.
3. El requerimiento de un sector para suplir o disminuir déficit de necesidades colectivas de escala local o vecinal identificadas.
4. Proyectos que cuenten con estudios, diseños y viabilidad técnica.
5. Proyectos que cuenten con viabilidad financiera.

En la asignación de nuevo suelo generado para la localización de un equipamiento de escala comunal y urbana, tendrán prelación los proyectos del sistema de equipamientos urbanos definidos en el POT vigente, tal como en el caso de la implantación de la Terminal de Transportes.

Artículo 30. ÁREAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

Las cesiones urbanísticas Tipo A destinadas para equipamientos públicos deben corresponder a las áreas que se listan a continuación, las cuales están relacionadas con el número de manzana y la unidad de gestión respectiva. Ver plano FR 5.

ÁREAS DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS		
Unidad de gestión	**No. Manzana**	**Área en Ha**
Unidad de gestión 1	2	1,67423967
	5	0,323939928
	9	0,224276144
	18	1,82203862

Scanned with CamScanner

Subtotal Unidad de gestión 1		4,044494362
Unidad de gestión 2	6	1,368646676
	16	0,348038698
	17	0,461464092
	29	*5,226233071
Subtotal Unidad de gestión 2		7,404382536
Unidad de gestión 3	5	1,347142066
	12	0,357723193
	18	0,650971858
	19	1,800280388
	26	0,851030426
	43	1,62495825
	44	2,208583383
	45	1,362311518
Subtotal Unidad de gestión 3		10,20300108
Total Plan Parcial		21,65187798

**El área de cesión correspondiente a la manzana número 29 de la Unidad de Gestión 2 de la tabla anterior, es la destinada para la implantación de la Terminal de Transporte Intermunicipal del Municipio.*

El presente certificado se emite a los Diecisiete (17) días del mes de Julio del 2025, por solicitud del Doctor **DAYRON OSWALDO AGUILERA CÁRDENAS** en calidad de Secretario Jurídico Distrital.

En constancia de lo anterior firma,

EDWIN ADRIAN GARCIA AVILA
Secretario Distrital de Planeación

	NOMBRE FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Elaboró	Ricardo Andres Herrera Jaramillo		17-07-2025
Revisión Técnica	Ricardo Andres Herrera Jaramillo		17-07-2025
Aprobó	Edwin Adrian Garcia Avila		17-07-2025
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 la firma.			

Scanned with CamScanner

RESUMEN ESTADO JURIDICO PREDIO VILLA PASTORA

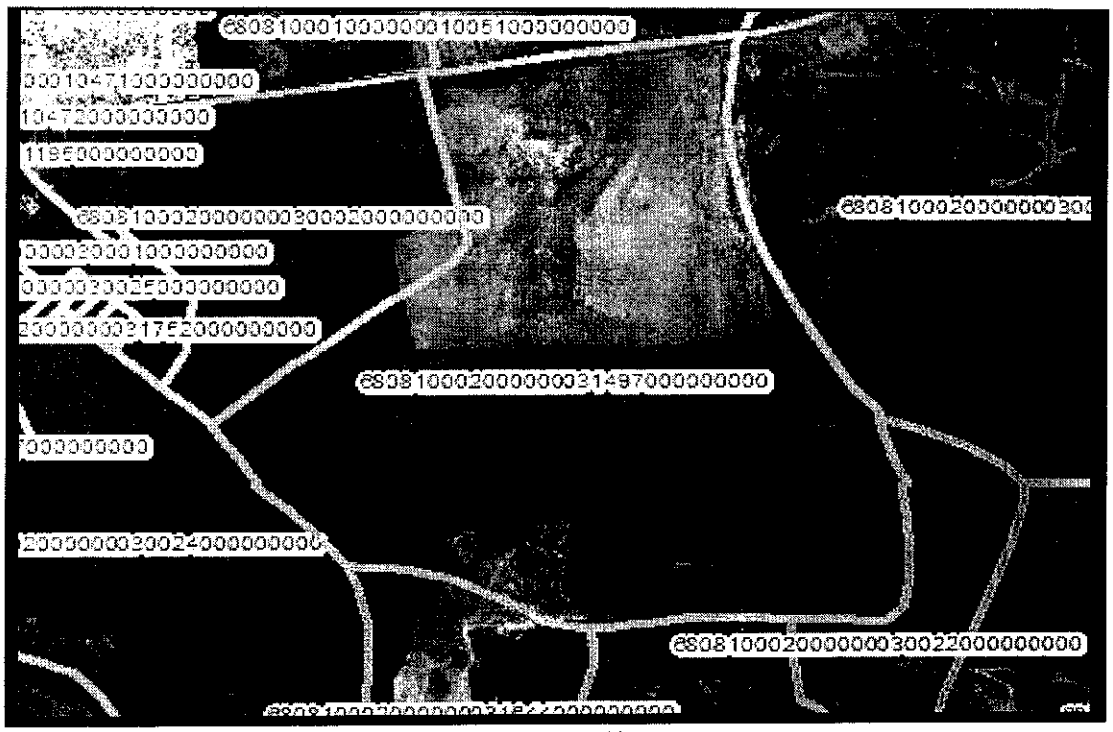
I. ESTUDIO DE TÍTULOS

1. INFORMACIÓN BÁSICA:

Con respecto al inmueble:

Identificación	Predio Expansión Urbana
Ubicación	FINCA VILLA PASTORA Distrito de Barrancabermeja, sobre la vía que de Barrancabermeja, conduce a la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander.
Área terreno	**65.3245 Hts**
Área Construida	**226 mts2**
Folio de Matrícula	**303-56628**
Folio Matriz	**303-2689**
Oficina de Registro	Barrancabermeja
Registro Catastral o IGAC	00-02-0003-1497-000
TITULAR	**ODILIO MARIN MARIN MARIN 50%** **C.C. 13.700.544** **MONICA LILIANA PALOMINO MALDONADO 25% C.C. 1.020.746.314** **OSCAR ANDRES PALOMINO MALDONADO 25%** **C.C. 1.090.481.817.**

(TERMINAL DE TRANSPORTES)



Fuente: Base catastral (Catastro Multipropósito 2.023)

1.1. LINDEROS GENERALES:

Terreno denominado Finca VILLA PASTORA con un área de terreno de 65.3245 hectáreas, área construida 226 metros cuadrados, cuyos linderos y medidas son:

NORTE, con la autopista Barrancabermeja – Bucaramanga;

POR EL ORIENTE, con los predios 00-02-0003-0004-000, 00-02-0003-0022-000;

POR EL SUR, con los predios 00-02-0003-0022-000, 00-02-0003-1644-000 y 00-02-0003-0024-000;

POR EL OCCIDENTE, con el predio 00-02-0003-0002-000.

Dicha información fue tomada de la Escritura Pública No. 3.157 de fecha 21 de diciembre de 2.022 de la Notaria Primera de Barrancabermeja.

2.- TRADICIÓN:

Predio adquirido por los actuales propietarios así:

a) **ODILIO MARIN MARIN,** Adquiere el 50% del bien objeto de revisión por compra en común y proindiviso con el señor **OSCAR PALOMINO VELANDIA (Q.E.P.D)** según consta en la escritura publica número dos mil ciento tres (2.103) de fecha cinco (5) de agosto del dos mil nueve (2.009) otorgada en La Notaria once (11) del Circulo de Bogotá, por compra a los señores MARIA EUGENIA LOPEZ DE TORRES, YIIRA ILIANA TORRES LOPEZ, DIANA MARIA TORRES LOPEZ, JUAN PABLO TORRES LOPEZ Y JAIRO ALONSO TORRES LOPEZ, debidamente registrada ante la oficina de registro de instrumentos públicos de Barrancabermeja.

b) **MONICA LILIANA PALOMINO MALDONADO Y OSCAR ANDRES PALOMINO MALDONADO** adquieren el 50% en proporción del 25% cada uno dentro del proceso de Sucesión intestada liquidación de herencia de su padre OSCAR PALOMINO VELANDIA , tal como reza en la escritura pública número tres mil ciento cincuenta y siete (3.157) de fecha veintiuno (21) de diciembre del dos mil veintidós (2.022), otorgada en la Notaria Primera de la ciudad de Barrancabermeja, debidamente inscrita ante la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos y Privados de la ciudad, el 25 de de al folio de matrícula inmobiliaria 303-56628.-

2.1.- COMPLEMENTO DE TRADICION:

a) Por Escritura 755 el 26-07-78 otorgada en la Notaria 1 de Envigado, registrada el 21-08-78 por Compraventa que suscribieron SALAZAR VDA DE ACEVEDO LUZ NELLY, en favor de LOPEZ DE TORRES MARIA EUGENIA, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria 2689.-- **PARAGRAFO:** El predio objeto de revisión formo parte de uno de mayor extensión adjudicado al señor Rubén Acevedo Garzón, según Resolución número 23 del 20-01-1957 emanada del Ministerio de Agricultura de Bogotá, Registrada el 31-01-1958 registrada al folio de matrícula inmobiliaria 303-2689.

3 .- GRAVAMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO.-

3.1 SERVIDUMBRES. -

a) **Anotación 1.-** Servidumbre de tránsito activa constituida por Rubén Acevedo Garzón a **INTERCONEXION ELECTRICA S.A.**, según consta en la escritura número 220 de fecha 29 de marzo de 1.973 otorgada en la Notaria Segunda de BARRANCABERMEJA. -

b) Anotación 2.- Servidumbre de Oleoducto sobre franja de terreno de 14 metros por 1.193 metros , constituida por María Eugenia López de Torres a la **EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS,** según escritura 166 del 27 de abril de 1.983 otorgada en la Notaria Única de Boyacá.

c) Anotación 3.- Servidumbre Legal de Oleoducto y Transito con ocupación permanente petrolera sobre 6.412 metros cuadrados, de María Eugenia López de Torres a la EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS "ECOPETROL" según consta en la escritura pública número 896 del 09 de marzo de 1.992 otorgada en la Notaria 1 de Bucaramanga

d) Anotación 4: Servidumbre Gasoducto y transito ocupación permanente en predio de 27.200 mts2, de María Eugenia López de Torres en favor de **ECOPETROL,** según consta en Sentencia de fecha 23 de noviembre de 1995 emanada del Juzgado 1 Civil del Circuito.

e) Anotación 5: Servidumbre de Gasoducto y transito sobre faja de 6.600 metros cuadrados, de María Eugenia López de Torres a **MERILECTRICA S.A. E.S.P.** según consta en la escritura pública número 5.246 del 23 de septiembre de 1.996 otorgada en la Notaria 37 de Santafé de Bogotá

f) Anotación 6: Servidumbre Eléctrica Gasoducto y transito ocupación permanente petrolera sobre predio de 100 metros cuadrados, de María Eugenia López de Torres a **ECOPETROL,** según consta en la escritura 1.369 del 06 de noviembre de 1996 de la Notaria Única de Mariquita Tolima.

g) Anotación 7 : Servidumbre Energía sobre 900 metros cuadrados, de María Eugenia López de Torres a **MERILECTRICA I.S.A S.A.,** según escritura 137 del 16 de febrero de 1.998, otorgada en la Notaria Única de la Calera (Cund).-

h) Anotación 12.- Ecopetrol cede a titulo gratuito de Bienes Ficales parcial y proindiviso legal de Gasoducto y Transito este y otro, en favor de **ECOGAS,** según escritura 1.009 de fecha 22 de julio de 2.004 otorgada en la Notaria Única de Girón.

i) Anotación 13.- Ecopetrol cede a titulo gratuito de bienes fiscales servidumbre legal de gasoducto y transito este y otro en favor de **ECOGAS**, según escritura 1.009 de fecha 22 de julio de 2.004 otorgada en la Notaria Única de Girón.

j) Anotación 16.- ECOGAS cede el contrato de servidumbre en favor de la TRANSPORTADORA DE GAS DEL INTERIOR S.A. ESP., según consta en la escritura 630 de fecha 20 de marzo de 2.009 otorgada en la Notaria Octava de Bucaramanga. -

k) Anotación 21.- Ecopetrol S.A. cede contrato de derechos de servidumbres legal de hidrocarburos en favor de CENIT TRASNPORTE Y LOGISTICA DE HIDROCARBUROS S.A.S., según escritura 213 de fecha 09 de febrero de 2.016 otorgada en la Notaria Dieciocho de Bogotá.

3.2.- EN CUANTO A HIPOTECA.-

a) Anotación 22.- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA SOBRE DERECHO DE CUOTA 50%, otorgada por ODILIO MARIN MARIN, en favor de Guillermo Forero Marín, según consta en la escritura pública número 1.308 de fecha 14 de junio de 2.022 de la Notaria Primera de Barrancabermeja, la cual fue aclarada por escritura pública 1.733 de fecha 28 de julio de 2.022 otorgada en la Notaria Primera de Barrancabermeja. -

3.3.- IMPUESTOS.-

No presenta deuda en cuanto a Impuesto predial y complementarios. –

3.4.- CONDICIONES RESOLUTORIAS. -

No figuran condiciones resolutorias expresamente registradas en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de este estudio.

4.- CONDICION ESPECIAL:

- Hace parte de los suelos de expansión urbana del Distrito de Barrancabermeja, adoptado mediante el Decreto 307 de fecha 23 de diciembre de 2.011, Plan Parcial Sur – Este de la zona de expansión del Distrito, con el fin de ayudar a disminuir los desequilibrios territoriales existentes en materia de infraestructura pública y estructura urbana de la zona oriental y occidental de la ciudad, a si mismo generar la nueva comuna 8 del área urbana de la ciudad.
- Dentro del área de cesión publica para equipamiento se incluyen 52.262 metros cuadrados destinados para la construcción del Terminal de Transportes Intermunicipal del Municipio.
- El Artículo 30 del Plan Parcial Sur – Este, define las cesiones urbanísticas tipo A destinadas para equipamientos públicos, las cuales son determinadas por manzanas y su unidad de gestión, correspondiendo al terreno destinado para el Terminal de transporte Intermunicipal de la ciudad, la unidad de gestión 2 manzana 29 con área de 5 hts 226233071mts2.

OBSERVACIONES:

a) En atención a que el predio destinado para el Terminal de Transportes, y que hace parte de las cesiones obligatorias del plan parcial sur-este, hace parte de un predio de mayor extensión, se requiere el proceso de división material a fin de individualizar el área requerida y destinada para el Terminal de Transportes.-
b) Dado que el predio de mayor extensión soporte hipoteca abierta de cuantía indeterminada (Anotación 22 del CLT) en favor de terceros, se debe llevar a cabo proceso de saneamiento de dicho gravamen hipotecario.
c) La tradición muestra la constitución de 7 Servidumbres, que afectan al predio objeto de estudio, haciendo el análisis de los años de su constitución se puede inferir que las mismas se constituyeron sobre el predio de mayor extensión, y que la afectación que ejercen sobre el predio de menor extensión que nos ocupa, gravan el mismo por extensión del folio matriz, por tal razón se debe hacer una revisión técnica a fin de confirmar si las servidumbres no gravan el predio objeto de estudio y solicitar su cancelación a la empresa titular del derecho de las mismas.
d) Revisada la trazabilidad registral, se observa que Ecopetrol llevo a cabo 4 cesiones de derechos sobre servidumbres constituida enunciadas anteriormente, cesiones que no es posible determinar con tan solo la lectura del folio, para lo cual se hace necesario solicitar copia de las escrituras de cesión de derechos a fin de determinar qué derechos fueron cedidos y de esta manera conocer de manera precisa la titularidad de los derechos sobre dichas servidumbres.

DAYRON OSWALDO AGUILERA CARDENAS
Secretario Jurídico
dayron.aguilera@barrancabermeja.gov.co
310-7689565
Calle 49 No. 3-61 Palacio Municipal
Barrancabermeja, Santander
www.barrancabermeja.gov.co

	NOMBRE FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó	EDELMIRA MORENO DE GONZALEZ JESSICA PRADA ARGUMEDO GRUPO INMOBILIARIO		06/05/2024
Revisó	MITCHELL ALEXIS VILLABONA ESCUDERO Grupo Gestión Publica		06/05/2024
Aprobó	DAYRON OSWALDO AGUILERA CARDENAS Secretario Jurídico		06/05/2024
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			

PIN de Validación: babe0b2e

https://www.raa.org.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDGAR FERNANDO MORALES GOMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91200385, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91200385.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDGAR FERNANDO MORALES GOMEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
14 Feb 2018	**Régimen de Transición**	**07 Feb 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
14 Feb 2018	**Régimen de Transición**	**07 Feb 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
20 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
11 Oct 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Régimen
20 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
20 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Régimen
20 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Régimen
19 Jul 2018	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Régimen
19 Jul 2018	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
20 Feb 2020	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0736, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0358, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 30 de Septiembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CIR 35 # 72 - 98 T2 OFIC 906
Teléfono: 3176794292
Correo Electrónico: efmorales@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Economista - La Universidad Santo Tomas.
Especialización en Derecho Urbano - Universidad del Rosario.

Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDGAR FERNANDO MORALES GOMEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91200385.

El(la) señor(a) EDGAR FERNANDO MORALES GOMEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

babe0b2e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal