Barrancabermeja, 09 diciembre de 2025

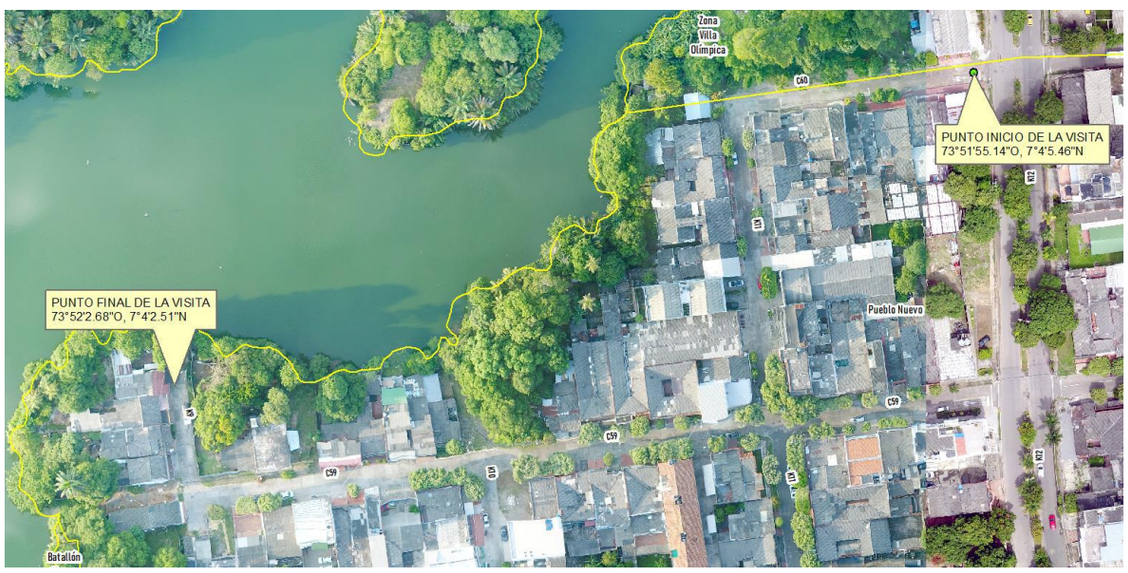
Doctor
OSCAR MAURICIO REINA GARCIA
Dirección de defensa jurídica
ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA

ASUNTO: INFORMACIÓN PARA AVALUOS - SECTOR CALLEJÓN DE LOS PERROS BARRIO PUEBLO NUEVO ACCIÓN POPULAR RADICADO 2019-00411-00

Cordial saludo:

CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA, Arquitecto de profesión actuando como contratista externo de la Alcaldía Distrital de Barrancabermeja, mediante contrato de prestación de servicios profesionales No: 4526-25, OBJETO**:** PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO INGENIERO Y/O ARQUITECTO CON ESPECIALIZACION PARA APOYAR Y/O ASESORAR LAS ACTIVIDADES DERIVADAS DEL GRUPO INMOBILIARIOS DE LA SECRETARÍA JURÍDICA, EN DESARROLLO DEL PROYECTO FORTALECIMIENTO A LA GESTION JURIDICA DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA.

De acuerdo con la información aportada por la Secretaría Jurídica, para adelantar el censo de las viviendas colindante a la Ciénaga Miramar en el sector conocido como “callejón de los perros” en el barrio Pueblo Nuevo; ello en cumplimiento a lo ordenado en el fallo proferido por el Tribunal Administrativo de Santander y confirmado por el Consejo de Estado dentro de la Acción Popular radicada al No. 2019-411, donde funge como accionante la DEFENSORIA DEL PUEBLO y accionados MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA – AGUAS DE BARRANCABERMEJA Y CORPORACION AUTONOMA DE SANTANDER



Revisada y contrastada con el Censo aportado por EDUBA, y las conclusiones establecidas en la mesa de trabajo el día 3 de diciembre de 2025

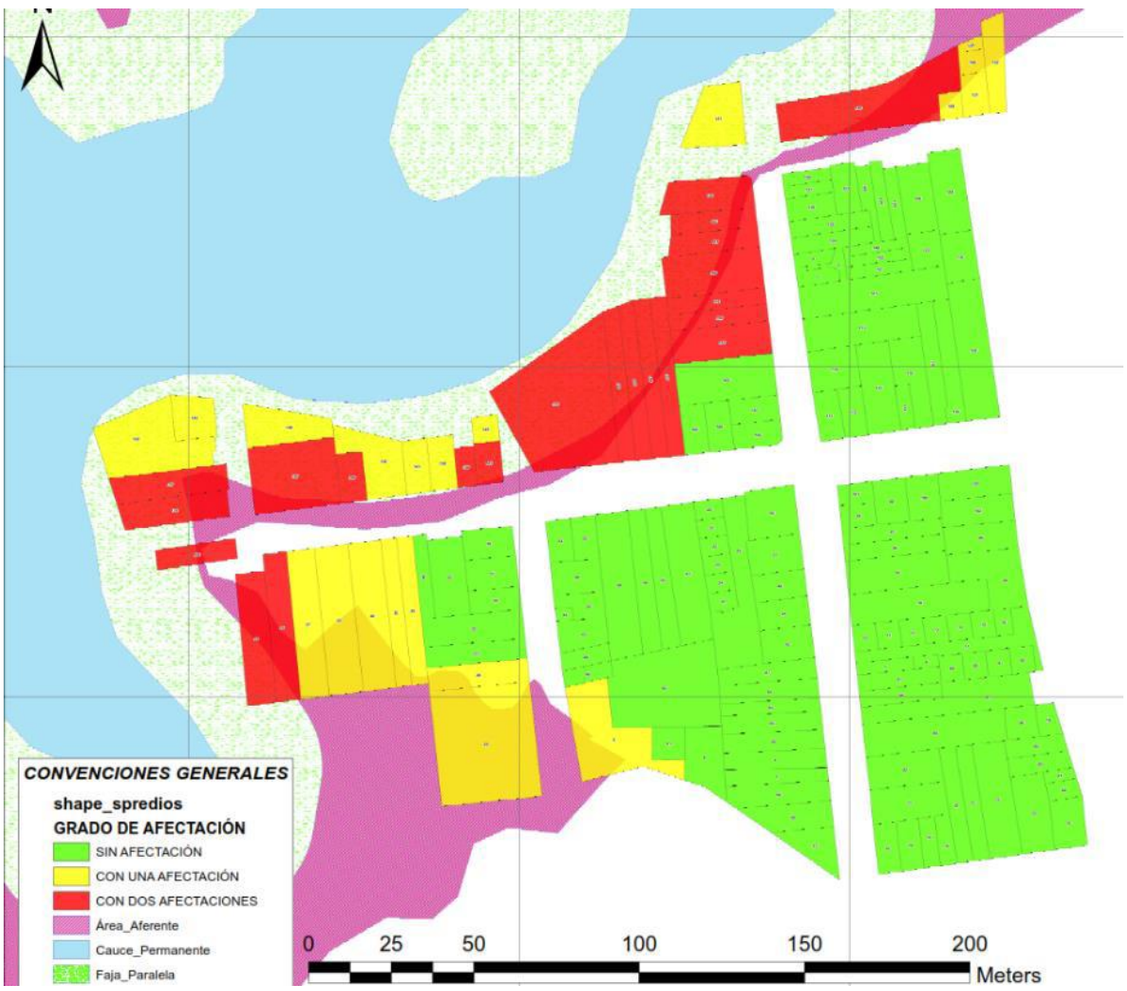
Se pudo definir, el listado de los predios a considerar, el cual se anexa en archivo de Excel, definidos considerando los planos aportados por la CASD, EDUBA y el informe de la Dirección de Espacio público y Control Urbano.

Para un avalúo, se requieren documentos que acrediten la propiedad (escrituras, certificados de libertad y tradición), información catastral (cédula catastral, impuesto predial), y datos del propietario y contacto para la visita de inspección, incluyendo recibos de servicios públicos recientes para verificar la legalidad y estado físico del predio, fundamental para determinar su valor comercial y legal.

Documentos legales y de propiedad

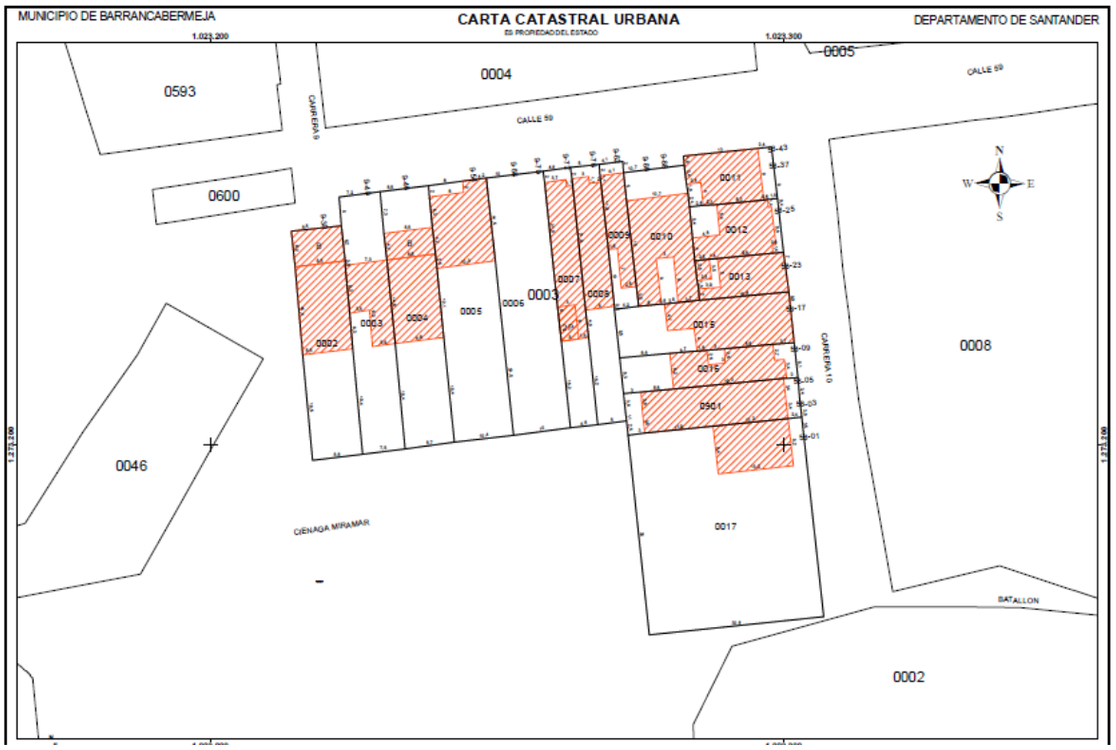
- **Escritura Pública:** Copia de la escritura de propiedad registrada.
- **Certificado de Libertad y Tradición:** Reciente (no mayor a 3 meses) y con información verificable.
- **Cédula Catastral o Ficha Catastral:** Información del predio.
- **Impuesto Predial:** Copia de la última Liquidación.

Establecidos los predios a considerar, algunos carecen de información debido a esto presento relación de lo mismos



Manzana 003

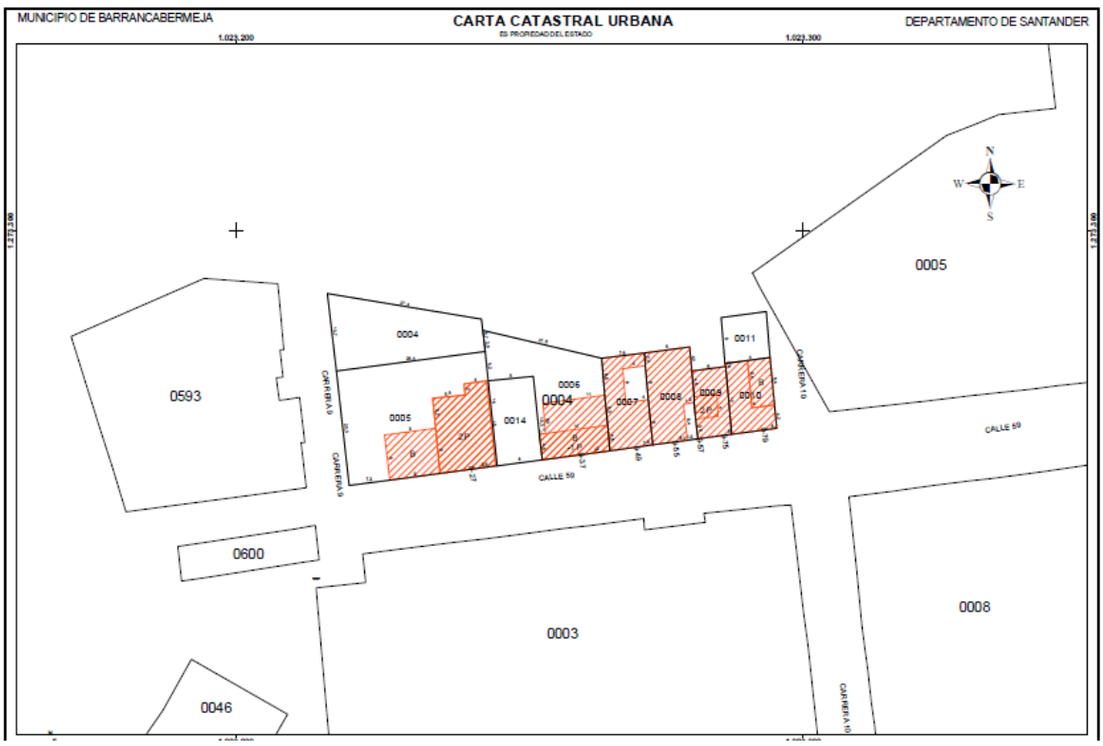
De esta manzana 003, se identifican (9) predios con afectaciones, se excluyen los predios, 0009, 0010, 0011, 0012, 0013, 0015, 0016, 0901



ID	Casa No	Folio de matricula	Cedula Catastral	Direccion	Titulo de propiedad	Titular del Derecho	Observaciones
40	104	N-R	01-02-0003-0002-000	Calle 59 9-30		HERLINDA SIERRA NAVARRO	CEDULA CATASTRAL DIRECCION CORRESPONDEN A INFORMACION POR UBICACIÓN Y DEDUCCION DE SECUENCIA..... EN BASE CATASTRAL NO REGISTRA FOLIO DE MATRICULA . NO FUE POSIBLE UBICAR MAS INFORMACION POR EL NOMBRE QUE REGISTRA EN BASES CATASTRALES
41	28	303-7839	01-02-0003-0003-000	Calle 59 9-46	ESC.1047 29-05-1997 NOT 2	ROBINSON DIAZ NIEVES	CEDULA CATASTRAL DIRECCION CORRESPONDEN A INFORMACION POR UBICACIÓN Y DEDUCCION DE SECUENCIA..... EN BASE CATASTRAL
42	29	303-7838	01-02-0003-0004-000	Calle 59 9-40	SENT. 16-11-2018 JUZ. 2 CIVIL DEL CIRCUITO BCABJA	MARGARITA YADIRA NAVARRO CALDERON	CEDULA CATASTRAL DIRECCION CORRESPONDEN A INFORMACION POR UBICACIÓN Y DEDUCCION DE SECUENCIA..... EN BASE CATASTRAL.-
43	31	303-27576	01-02-0003-0005-000	Calle 59 No 9-54	ESC. 298 17-04-1950 NOT. |	EPIFANIO PEDROZO MARTINEZ	PRESENTA VIGENTE PATRIMONIO DE FAMILIA, POR LA FECHA DE ADQUISICION SE PRESUNTE EL TITULAR ES FALLECIDO. SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICION LA DIRECCION ES LOTE
44	33	303-4447	01-02-0003-0006-000	Calle 59 9-68/72/76	ESC. 603 08-03-2011 NOT. 2	JAVIER ALONSO BAYONA ARIAS	CEDULA CATASTRAL DIRECCION CORRESPONDEN A INFORMACION POR UBICACIÓN Y DEDUCCION DE SECUENCIA . PREDIO ABARCA EXTENSION DE 20 MTS SOBRE LA CALLE 59 .
45	40	303-311	01-02-0003-0007-000	Calle 59 9-72	ESC. 1747 04-12-1981 NOT. 2	FRUCTUOSO REYES HERNANDEZ	PRESENTA DIFERENCIA EN DIRECCION RESPECTO A LA INSCRIPCION REGISTRAL .."CALLE 20 A 9-40"
46		303-26368	01-02-0003-0008-000	Calle 59 9-76	ESC. 1825 12-07-2010 NOT.1	CARLOS ALBERTO MENESES SUAREZ	PRESENTA DIFERENCIA EN DIRECCION RESPECTO A LA INSCRIPCION REGISTRAL "CALLE 59 9-86 .- **ESTE PREDIO NO FIGURA CARACTERIZADO**
50	25	303-7756	01-02-0003-0017-000	Carrera 10 No 58-01	ESC.1927 17-11-2005 NOT. 2	DIAMANTINA PARRA ORTIZ	
51	5	303-26461	01-02-0003	Carrera 10 No 58-00	ESC. 1873 09-09-1991 NOT. 1	GLORIA ESPERANZA RAMIREZ ARIZA	PRESENTA DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA DE CARLOS ARTURO NAVARRO MUÑOZ

Manzana 004

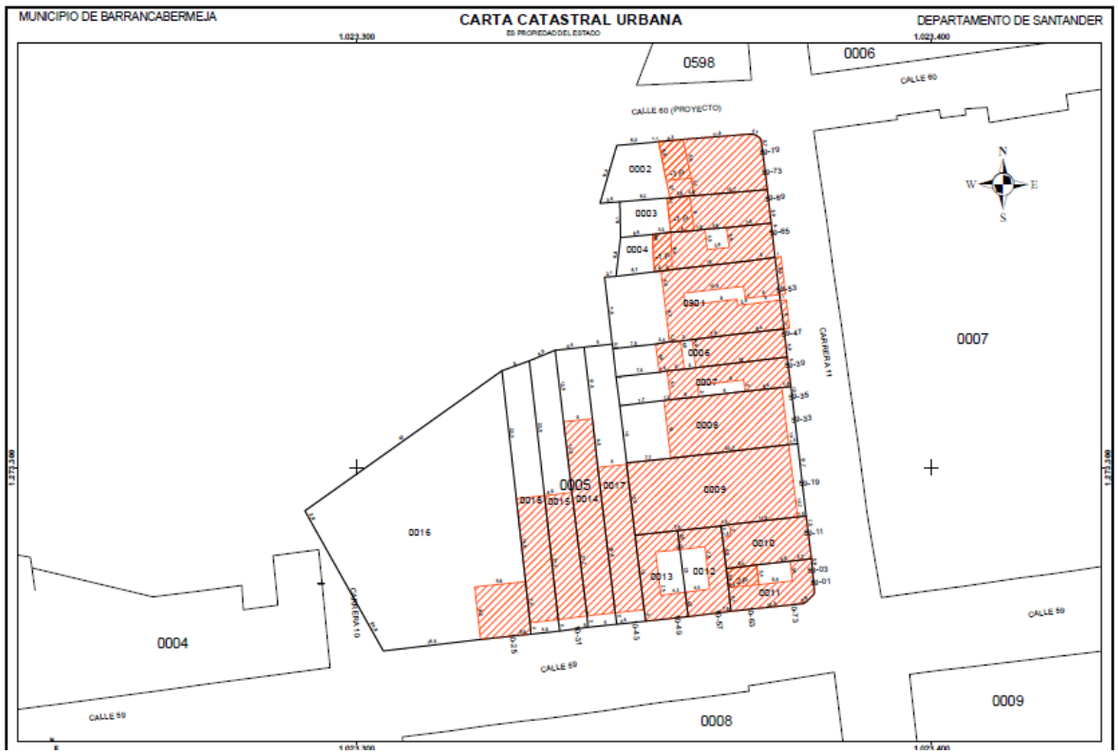
De esta manzana 004, se identifican (9) predios con afectaciones, de los cuales carecen de información los predios 0004 y 0011



ID	Casa No.	Folio de matricula	Cedula Catastral	Direccion	Titulo de propiedad	Titular del Derecho	Observaciones
28	135	303-5638	01-02-0004-0005-000	Calle 59 No 09-27	ESC. 360 27-08-2020 NOT. 2	LEONEL AGUDELO CASTRO	
29	140	303-5049	01-02-0004-0014-000	Calle 59 No 9-31	ESC. 1140 06-06-2025 NOT 2	OSWALDO OLAYA MORENO	EL PREDIO QUE SE ENCUENTRA ENTRE LA NOMENCLATURA 9-37 Y 937 SOLO REGISTRA NOMENCLATURA C 59 37 SEGÚN REGISTRO CALLE 59 9-31
30	136	303-13093	01-02-0004-0006-000	Calle 59 No 09-45	ESC. 1668 25-11-1981 NOT. 2	MARIA CONCEPCION DELAGADO DE CAMARGO	SEGÚN VENTANILLA UNICA LA DIRECCION 59 09-45 LE CORRESPONDE LA INFORMACION REGISTRADA
31	141	303-9590	01-02-0004-0008-000	Calle 59 9-55	ESC. 2318 29-10-2007 NOT. 1	LUIS ALBERTO JARAMILLO	INFORMACION TOMADA DE LA PLATAFORMA ARC MAP POR DIRECCION CONSECUTIVA
32	138	303-20159	01-02-0004-0009-000	Calle 59 No 09-57/75	ESC. 1779 07-06-2012 NOT. 2	CARLOS MANUEL ZUÑIGA GUERRERO	PRESENTA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR
33	139	N-R	01-02-0004-0007-000	Calle 59 No. 9-59		DELIA ISABEL LEON SOLIS	INFORMACION TOMADA DE LA BASE CATASTRAL SEGÚN UBICACIÓN
34	142	303-16175	01-02-0004-0010-000	Calle 59 No 09-79	ESC. 391 08-06-1968 NOT. 1	MARTHA RIVERO ROJAS	ESTE PREDIO SEGÚN EL VUR REFLEJA NOMENCLATURA CALLE 20 A 9-79
35	145		01-02-0004-0011-000				Nadie responde al momento de la visita **(IMPORTANTE DETERMINAR AL MENOS DIRECCION Y ASI UBICAR EN BASES CATASTRALES)**
	146		01-02-0004-0004-000				

Manzana 005

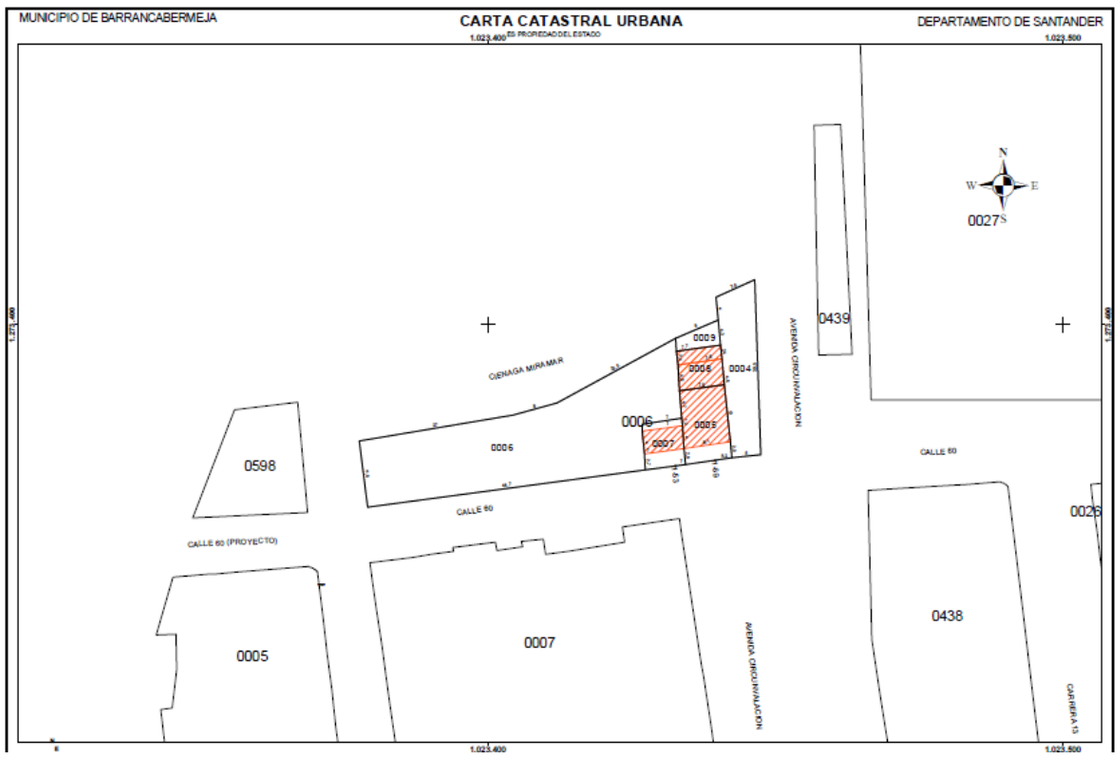
De esta manzana 005, se identifican (12) predios con afectaciones, de los cuales carece de información el predio 0017



ID	Casa No.	Folio de matricula	Cedula Catastral	Direccion	Titulo de propiedad	Titular del Derecho	Observaciones
15	155	303-46405	01-02-0005-0007-000	Carrera 11 No 59-39	ESC. 513 03-08-1960 NOT. 1.-	FIDELINO NAVARRO SOLANO	Informacion registral adquirida por aplicación del nombre inscrito en catastro
16	156	303-16907	01-02-0005-0006-000	Carrera 11 No 59-47	ESC. 1481 10-10-2001 NOT. 1.-	ROBERTO ENRIQUE AVILA VILORIA	Afectado a Vivienda Familiar vigente con la señora TERESA MEJIA ALVAREZ
17	164	303-14436	01-02-0005-0004-000	Carrera 11 No. 59-65/69	ESC. 621 12-04-2024 NOT. 1	CARMEN ELISA RUEDA URIBE	(Edificio de dos pisos - No atienden la visita) INFORMACION TOMADA BASE CATASTRAL DEL PREDIO - SUJETO A P-H.-)
19	161	303-14896	01-02-0005-0003-000	Carrera 11 No 59-69	ESC. 0691 17-05-1985 NOT. 1	RAMON DIAZ	
20	162	303-5018	01-02-0005-0002-000	Carrera 11 No 59-73/79	SENT. 03-10-1988 JUZ. 2 CIVIL MPAL	MARIA NUBIA ARGOTA MONCADA Y OTROS	SEGÚN CATASTRO Y REGISTRO ES UN SOLO PEDIO CON DOS NOMENCLATURAS
21	168	303-5018	01-02-0005-0002-000				
22	152	N-R	01-02-0005-0016-000	Calle 59 No 10-25	N-R	RICARDO PINZON LARROTA	NO REGISTRA DOMINIO SOBRE EL INMUEBLE CATASTRALMENTE FIGURA COMO PROPIETARIO RICARDO PINZON LARROTA, SE CONSULTA VENTANILLA VUR Y REGISTRA DOS PROPIEDADES UNA COMO BARRIO URIBE URIBE SIN NOMENCLATURA Y OTRO EN LA CALLE 18 CON CARRERA 10
23	159	303-19671	01-02-0005-0018-000	Calle 59 No 10-29	ESC. 439 03-03-1992 NOT. 1	CARLOS ARTURO MAYORGA URIBE	INFORMACION TOMADA DE LA PLATAFORMA ARC MAP POR DIRECCION CONSECUTIVA
24	153	303-1385	01-02-0005-00015-000	Calle 59 10-31/29	ESC. 2323 03-11-2009 NOT. 2	YADIRA CATAÑO SALAZAR	INFORMACION TOMADA DE LA PLATAFORMA ARC MAP POR DIRECCION CONSECUTIVA
25	158	303-26446	01-02-0005-0014-000	Calle 59 10-41	ESC. 3.189 26-10-1995 NOT 1	PEDRO MANUEL PACHECO BARRIOS	INFORMACION TOMADA DE LA PLATAFORMA ARC MAP POR DIRECCION CONSECUTIVA
26	157	303-24306	01-02-0005-0013-000	Calle 59 No 10-49	ESC. 61 27-01-1976 NOT. 1	CARMEN GRACIELA PINTO DE TORRES	
27	146	303-19927	01-02-0005-0012-000	Calle 59 No. 10-57	ESC. 1979 17-09-1991 NOT. 1	VICTOR GONZALEZ COBOS	INFORMACION TOMADA DE LA PLATAFORMA ARC MAP POR DIRECCION CONSECUTIVA
			01-02-0005-0017-000	Calle 59 No. 10-43			

Manzana 006

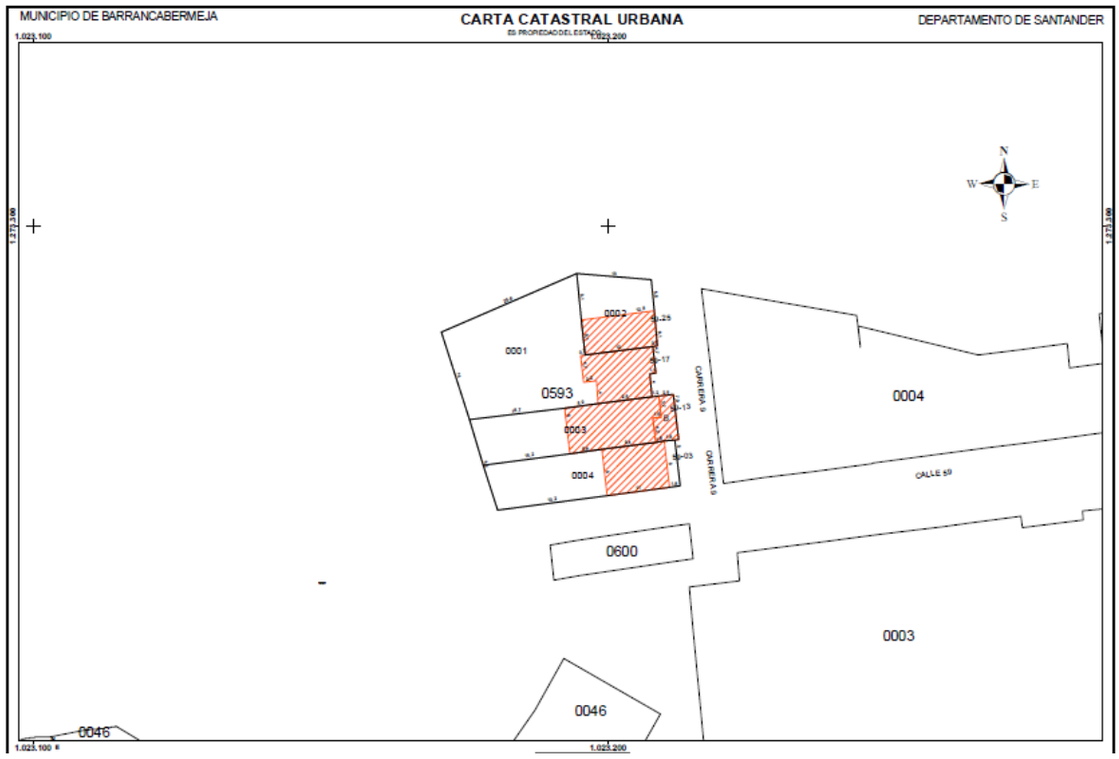
De esta manzana 006, se identifican (06) predios con afectaciones, de los cuales carece de información el predio 0009



ID	Casa No	Folio de matricula	Cedula Catastral	Direccion	Titulo de propiedad	Titular del Derecho	Observaciones
10		303-2438	01-02-0006-0004-000	Calle 60 11 IMP.	PROVIDENCIA DE FECHA 24 01 -2007 TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SDER	MUNICIPIO BCABJA	
11		303-54457	01-02-0006-0005-000	Calle 60 11-69	ESC. 685 14-05-1999 NOT. 2 ACL. 1570 02-09-2015 NOT 1	ASENETH CABALLERO PUERTA	
12		N-R	01-02-0006-0006-000	Calle 60 11-29		MUNICIPIO BCABJA	
13		303-7230	01-02-0006-0007-000	Calle 60 11-53	ESC. 1502 28-12-1976 NOT. 1	ENOC BARROS ARIAS Y OTROS	
14	132	303-90832	01-02-0006-0008-000	Carrera 12 No 60-17	ESC. 2297 30-12-2015NOT. 1	IGLESIA CRISTIANA CENTRO FAMILIAR DE ADORACION	TRADICION INDICA QUE LA IGLESIA ES PROPIETARIA DEL 50% EL OTRO 50% ES DE DORIS DE JESUS PUERTA CABALLERO
			01-02-0006-0009-000				

Manzana 593

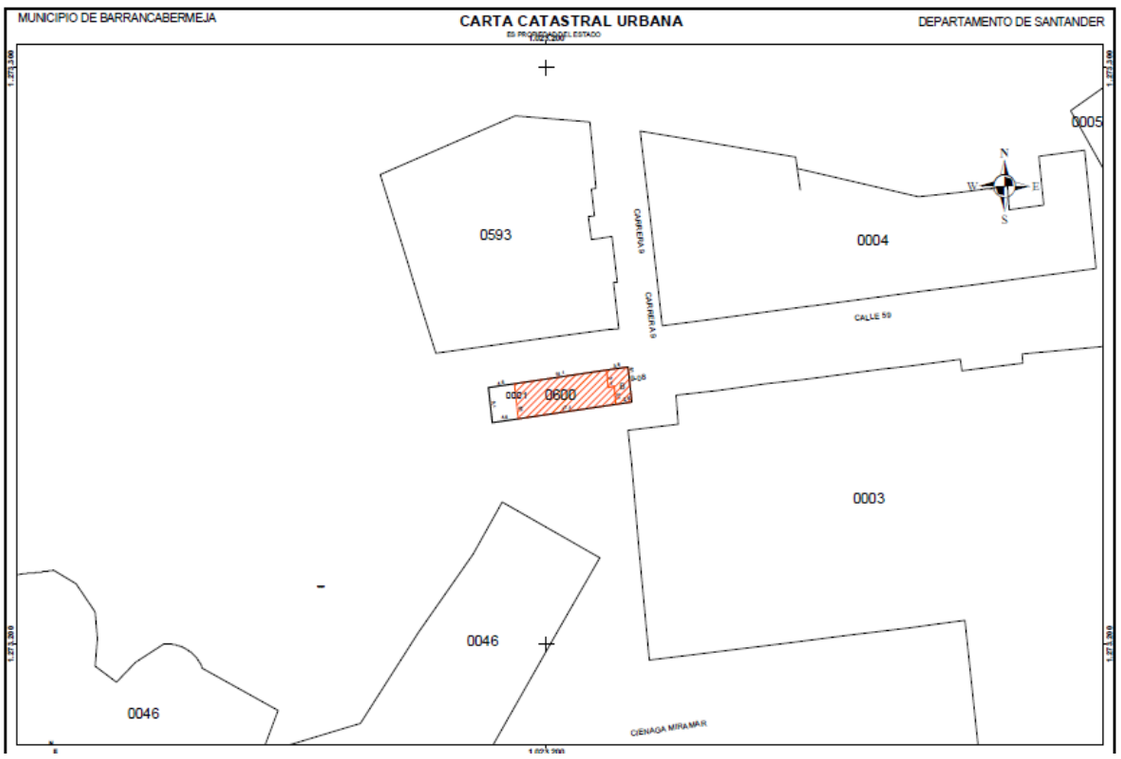
De esta manzana 593, se identifican (04) predios con afectaciones,



ID	Casa No	Folio de matricula	Cedula Catastral	Direccion	Titulo de propiedad	Titular del Derecho	Observaciones
36	144	303-51112	01-02-0593-0002-000	Carrera 9 No 59-25	ESC. 1045 09-04-2012 NOT. 2	MARIA DORIS MENDOZA DE GONZALEZ	SEGÚN EL VUR REFLEJA NOMENCLATURA CARRERA 9 A 59-29
37	143	303-694	01-02-0593-0001-000	Carrera 9 No 59-17	ESC. 804 03-06-1978 NOT.1	GILBERTO ANTONIO VILLORINA CLIMACO	CURSA PROCESO DE PERTENENCIA ENTABLADA POR BERNARDO CUELLAR SUAREZ
38	137	303-695	01-02-0593-0003-000	Carrera 9 No 59-13	ESC. 2395 30-12-2020 NOT. 2	DIANA SOFIA HERRERA LEON	
39	134	303-696	01-02-0593-0004-000	Carrera 9 No 59-03	ESC. 593 09-04-2003 NOT 1.	MARIA DEL ROSARIO CAÑIZARES LINAREZ	PRESENTA DIFERENCIA EN DIRECCION RESPECTO A LA INSCRIPCION REGISTRAL .."CARRERA 9.-A 59-03"

Manzana 600

De esta manzana 600, se identifica (01) predio con afectaciones, el cual carece de información



ID	Casa No	Folio de matricula	Cedula Catastral	Direccion	Titulo de propiedad	Titular del Derecho	Observaciones
			01-02-0600-0001-000				

Resumiendo, los predios con afectación son (41) y los que no se cuenta con ningún dato (5)

ACCIÓN POPULAR RADICADO 2019-00411-00		
MANZANA	PREDIO AFECTADOS	PREDIOS SIN INFORMACION
003	9	-
004	9	2
005	12	1
006	6	1
0593	4	-
0600	1	1
TOTAL	**41**	**5**

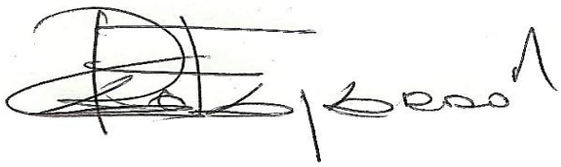
También es de resaltar que se observan varios predios, de apartamentos hecho que debería considerarse si cuentan con Reglamento de Propiedad Horizontal, lo cual modificaría el número de predios afectados.

Otro aspecto a considerar es un estudio de títulos, que permita un análisis jurídico exhaustivo de los antecedentes de un inmueble para verificar la legitimidad de su propietario y asegurar que no tenga cargas, gravámenes (hipotecas, embargos) o problemas legales que afecten su compra, venta o uso.

es un paso esencial y preventivo en cualquier transacción inmobiliaria para asegurar que el título esté "limpio" y sea transferible sin futuros problemas legales.

Agradezco se suministre la información solicitada, con el fin de adelantar los procesos avaluatorios de los predios afectados

Cordialmente,



CARLOS ROBERTO FAJARDO PEÑA
CPS No. 4526-25

ANEXO. ARCHIVO EXCELL – CARACTERIZACION DEFINITIVA DIC 11