



OFICIO O.A.J. 410 - 17

Barrancabermeja, 01 MAR 2017

Señora  
SILVIA JULIANA TÉLLEZ RICO  
Finca San José  
Vereda Legia y Opocinto  
Ciudad

REFERENCIA: NOTIFICACIÓN POR AVISO

Cordial Saludo,

Dando cumplimiento a lo estipulado por el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, me permito notificarle el contenido de la Resolución No. E-032-17, en relación a un lote de terreno y se determina su adquisición, para la **CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO VIAL DENOMINADO CONEXIÓN VIAL PUENTE GUILLERMO GAVIRIA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA** según el procedimiento señalado en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997 o demás normas o procedimientos que le sean aplicables", de fecha 12 0 FEB 2017.


La anterior Resolución fue expedida por el Jefe de la Oficina Asesora Jurídica de la Alcaldía de Barrancabermeja, en uso de las atribuciones otorgadas a través del Decreto Municipal No. 127 de 2012.

Se le hace saber al notificado que contra la citada Resolución no procede recurso alguno, por ser un acto de trámite, según lo preceptúa el Artículo 75 de la Ley 1437 del 2011 y el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Se advierte que la notificación de la Resolución No. E-032-17 se considerará surtida al finalizar el día siguiente de la fecha de entrega de este aviso en el lugar de destino.

Anexo Resolución E-032-17, avalúo, ficha y plano catastral en \_\_\_\_\_ folios.

Atenta a cualquier inquietud,

  
LUZ ELVIRA QUINTERO PÉREZ  
Jefe Oficina Asesora Jurídica  
Alcaldía de Barrancabermeja  
Dec de delegación N° 127 de 2012

Recibí:

C.C. No.

RESOLUCIÓN N° E-032-17

“Por la cual se formula una oferta de compra sobre un inmueble y se determina su adquisición, para la **CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO VIAL DENOMINADO CONEXIÓN VIAL PUENTE GUILLERMO GAVIRIA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA** según el procedimiento señalado en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997 o demás normas o procedimientos que le sean aplicables”.

**El Jefe de la Oficina Asesora Jurídica,**

**En uso de sus facultades otorgadas mediante Decreto 127 del 12 de Julio de 2012, y**

**CONSIDERANDO**

Que según lo establecido por el artículo 315 de la constitución Política, corresponde al Alcalde Municipal “Cumplir y hacer Cumplir la Constitución, la Ley, los Decretos del Gobierno, las Ordenanzas y los Acuerdos del Concejo”.

Que el artículo 58 de la Constitución Política modificado por el Acto Legislativo No. 01 de 1999 consagró lo siguiente: *“se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones”.... “Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado...”*

Que mediante la Ley 9 de 1989 de reforma urbana, se regulan los planes de desarrollo municipal, la adquisición de bienes y en general disposiciones relacionadas con la planificación del desarrollo municipal, modificada por la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 35 de la Ley 105 de 1993, señala que el gobierno nacional y los municipios a través de los alcaldes, podrán decretar la expropiación administrativa con indemnización, para la adquisición de predios destinados a obras de infraestructura de transporte. Para el efecto deberán ceñirse a los requisitos señalados en las normas que regulen la materia.

Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificadorio del artículo 10 de la Ley 9 de 1989 establece que para efectos de decretar su expropiación, se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: “... **literal e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo**”.

Que el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, dispone que son entidades competentes **“Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.”**

Que el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, establece **“que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas en la presente ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad**



corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k), l), y m) del artículo 58 de la presente Ley".(...)

Que las disposiciones contenidas en los artículos 64 y 65 de la Ley 388 de 1997 consagra que las **Condiciones de urgencia**, que dan lugar a autorizar la **Expropiación por vía administrativa**, serán declaradas por la autoridad o instancia que determine el **CONCEJO MUNICIPAL**, exclusivamente bajo los siguientes criterios: 1. *Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles*; 2. *El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio*; 3. *Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirán por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del proyecto*; 4. *La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio*.

Que el artículo 66 de la Ley 388 de 1997 consagró: "La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlos, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria."

Que el artículo 67 de la Ley 388 de 1997 dispone que "En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá al propietario, el cual será igual al avalúo comercial, que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, así como para las condiciones del pago del precio indemnizatorio." (...)

Que el artículo 19 de la ley 1682 de 2013 define como motivo de utilidad pública o interés social, la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, autorizando la expropiación administrativa de los bienes inmuebles requeridos para tal fin.

Que el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014, el cual modifica el artículo 20 de la Ley 1682 de 2013 menciona que la adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9a de 1989 y 388 de 1997.

Que el artículo 4 de la ley 1742 de 2014, el cual modifica el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 establece que la oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y que una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola. Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación Cuando:

- a. Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa,
- b. Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo,
- c. No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.



Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso deben aplicarse las reglas especiales previstas en la ley 1682 de 2013 y en la ley 1742 de 2014.

Que el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 introdujo la figura del permiso de intervención voluntaria, el cual permite a las entidades, previo permiso del propietario, intervenir el inmueble objeto de adquisición, concediéndose este de manera irrevocable.

Que el Honorable Concejo Municipal de Barrancabermeja, con base en las funciones constitucionales y legales que le asisten profirió el Acuerdo No 009 de 2015, donde autorizó en su artículo primero al Alcalde Municipal de Barrancabermeja, para "Ajustar la identificación predial, las áreas de terreno y las áreas construidas, así como la inclusión de nuevas unidades inmobiliarias, que no figuran en el inventario original contenido en el Acuerdo 015 de 2010, y se autoriza para que se declare de Utilidad Pública e interés social la adquisición de todos los predios necesarios para la ejecución del proyecto vial **CONEXIÓN VIAL PUENTE GUILLERMO GAVIRIA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA y que va desde el punto conocido como RANCHO CAMACHO hasta EL PUENTE YONDO, sobre el Río Magdalena (...)**"

Que el Honorable Concejo Municipal de Barrancabermeja en el Acuerdo No 009 de 2015, facultó al Alcalde Municipal de Barrancabermeja, para "...llevar a cabo las condiciones de urgencia contempladas en el artículo 65 de la Ley 388 de 1997, que justifican el uso del procedimiento de expropiación por VÍA ADMINISTRATIVA de los inmuebles requeridos".

Que el municipio de Barrancabermeja, a través de su Alcalde Municipal, expidió el Decreto No 216 del 4 de noviembre de 2015, por el cual declaró de utilidad pública los predios actualmente identificados predialmente, necesarios para la ejecución del PROYECTO VIAL DENOMINADO CONEXIÓN VIAL PUENTE GUILLERMO GAVIRIA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA, así como las condiciones de urgencia que autorizan su expropiación por VÍA ADMINISTRATIVA.

Que el Honorable Concejo Municipal de Barrancabermeja, con base en las funciones constitucionales y legales que le asisten profirió el Acuerdo No 015 del 30 de Diciembre de 2010, donde autorizó en su artículo primero al Alcalde Municipal de Barrancabermeja, para **"DECLARAR de utilidad pública o interés social las áreas específicas que se precisan en las respectivas fichas prediales y cuya localización aparece expresada en los planos, documentos, que hacen parte integral del presente acuerdo; áreas estas que se encuentran ubicadas en jurisdicción de este municipio y que se requieren para la CONSTRUCCION DEL PROYECTO VIAL DENOMINADO CONEXIÓN VIAL PUENTE GUILLERMO GAVIRIA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA y que va desde el punto conocido como RANCHO CAMACHO hasta EL PUENTE YONDO, sobre el Río Magdalena (...)"**

Que a su vez el Honorable Concejo Municipal de Barrancabermeja, en el artículo segundo del Acuerdo No 015 del 30 de Diciembre de 2010, facultó al Alcalde Municipal de Barrancabermeja para **"que de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997, realice todos los procedimientos administrativos y/o judiciales a que haya lugar, para la adquisición de las áreas que hacen parte de los bienes inmuebles referidos en el artículo primero del presente acuerdo y se expidan los actos administrativos requeridos para la enajenación voluntaria o para la expropiación por la vía administrativa. Así como para celebrar los contratos de arrendamiento a que hizo referencia en los considerandos del presente acto administrativo"**.



Que el Honorable Concejo Municipal de Barrancabermeja en el artículo tercero del Acuerdo No 015 del 30 de Diciembre de 2010, facultó al Alcalde Municipal de Barrancabermeja, para ***"DECLARAR DE UTILIDAD PUBLICA, declarando la condición de urgencia, fundamentada en las causales PRIMERA Y SEGUNDA del artículo 65 de la Ley 388 de 1997, como justificación del uso del procedimiento expropiatorio por la VIA ADMINISTRATIVA. Para los efectos, el señor ALCALDE, deberá proceder dentro de los términos de Ley a proferir el correspondiente acto administrativo, el que deberá notificarse a cada uno de los titulares del derecho de propiedad e inscribirse en la oficina de registro de instrumentos Públicos en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria, dentro de los cinco días hábiles siguientes a su ejecutoria, Acto administrativo que constituirá la oferta de compra, tendiente al acuerdo de enajenación voluntaria."***

Que el municipio de Barrancabermeja, a través de su Alcalde Municipal, expidió el Decreto No 074 del 12 de abril de 2011, por el cual declaró de utilidad pública la adquisición de los inmuebles requeridos para la **CONSTRUCCION DEL PROYECTO VIAL DENOMINADO CONEXIÓN VIAL PUENTE GUILLERMO GAVIRIA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA** y que va desde el punto conocido como **RANCHO CAMACHO** hasta el referido puente, sobre el río Magdalena.

Que por constituir el presente acto administrativo Oferta de Compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, la misma debe contener todos los requisitos y notificarse de acuerdo a lo establecido en artículo 4 de la ley 1742 de 2014, que modifica el artículo 37 de la ley 1682 de 2013, así como el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989, y con las modificaciones introducidas por el artículo 61 de la ley 388 de 1997, surtiéndose el trámite para este efecto, constituyendo el presente un acto reglado y de trámite lo cual no da lugar a ser recurrido.

Que posterior a lo anterior, mediante Decreto 127 del 12 de julio de 2012, el Alcalde Municipal de Barrancabermeja en uso de sus facultades Constitucionales, legales y reglamentarias, delegó en el jefe de la Oficina Asesora Jurídica, las funciones otorgadas en los artículos 1° y 2° del mismo.

Que mediante Decreto 128 de 2012 se constituyó, la mesa de negociación como una instancia de concertación para efectos de discutir y definir las condiciones y la forma de pago para la adquisición de los bienes inmuebles y las mejoras requeridas para el proyecto, según lo determinó el Acuerdo 015 de 2010.

Que para dar cumplimiento al inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 67 en concordancia con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, se anexa copia del avalúo comercial citado.

Que en el caso que el propietario no acepte la enajenación voluntaria del inmueble, se procederá a expropiar los ítems objeto de valoración por la vía de la expropiación administrativa o por cualquier procedimiento legal que se encuentre establecido en el ordenamiento jurídico si es el caso.

Que el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989, establece que el acto que contenga la Oferta de Compra deberá contemplar, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación.

Que conforme a lo anterior y con ocasión al proyecto vial **DENOMINADO CONEXIÓN VIAL PUENTE GUILLERMO GAVIRIA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA** que va desde el punto conocido como **RANCHO CAMACHO** hasta el referido puente, sobre el río Magdalena. (**SECTOR CERO, LA VIRGEN- RANCHO CAMACHO**), el cual cuanta con la plena viabilidad técnica y con la apropiación de recursos de las entidades signatarias del Convenio Interadministrativo DHS 179 09 de 2009, se requiere adquirir una zona de terreno que hace parte del predio en mayor extensión **"SAN JOSÉ"** ubicado en la jurisdicción del Municipio de Barrancabermeja (Santander), en la vereda **LEGIA Y OPOCINTO** de la jurisdicción del Municipio de Barrancabermeja (Santander), identificado con la cédula catastral **No 00-02-0004-0008-000** y folio de matrícula inmobiliaria **No. 303 – 13294** de la



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, conforme a la ficha predial **GVY-0-R-060** de fecha 29 de Diciembre de 2016, elaborado por la Ingeniera catastral contratada por la Cámara de Comercio de Bucaramanga y cuya copia se anexa a la presente y donde aparece debidamente delimitado y alinderado el área total de terreno a adquirir de **VEINTISÉIS MIL OCHENTA COMA NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (26.080,94 m2)**, discriminado de la siguiente manera: **LOTE No 1:** con un área de terreno requerida de **SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA COMA TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (7.930,38 m2)**, siendo su abscisado inicial y final **(K12+378,72) – (K12+873,96)** respectivamente y cuyos linderos específicos son: **Por el Norte:** En Extensión de **(21,33 m)** con **PROGRESAN S.A (16-38)**. **Por el Oriente:** En Extensión de **(262,21 m)** con **SERGIO ANDRES TELLEZ RICO Y OTROS (16-24)**. **Por el Sur:** En Extensión de **(100,75 m)** con **VIA A SAN VICENTE (24-30)**. **Por el Occidente:** En Extensión de **(192,47 m)** con **VIA A SAN VICENTE (30-38)**. **LOTE No 2:** con un área de terreno requerida de **TRES MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO COMA TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (3.318,33 m2)** siendo su abscisado inicial y final **(K12+601,85) – (K12+775,80)** respectivamente y cuyos linderos específicos son: **Por el Norte:** En Extensión de **(31,17 m)** con **PROGRESAN S.A (1-15)**. **Por el Oriente:** En Extensión de **(178,95 m)** con **VIA A SAN VICENTE (1-7)**. **Por el Sur:** En Extensión de **(0,00 m)** con **VIA A SAN VICENTE (7)**. **Por el Occidente:** En Extensión de **(178,84 m)** con **SERGIO ANDRES TELLEZ RICO Y OTROS (7-15)**. **LOTE No 3:** con un área de terreno requerida de **CATORCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS COMA VEINTITRES METROS CUADRADOS (14.832,23 m2)** siendo su abscisado inicial y final **(K12+789,19) – (K13+313,54)** respectivamente y cuyos linderos específicos son: **Por el Norte:** En Extensión de **(96,36 m)** con **VIA A SAN VICENTE (60-63)**. **Por el Oriente:** En Extensión de **(453,23 m)** con **VIA A SAN VICENTE (63-52)**. **Por el Sur:** En Extensión de **(0,00 m)** con **VIA A SAN VICENTE (52)**. **Por el Occidente:** En Extensión de **(513,41 m)** con **SERGIO ANDRES TELLEZ RICO Y OTROS (52-60)**. Y cuyos titulares del derecho real de dominio según lo establecido en el estudio de títulos son **JORGE ENRIQUE TÉLLEZ PÁEZ (12.5%)**, **PAOLA ANDREA TÉLLEZ RICO (29.17%)**, **SERGIO ANDRÉS TÉLLEZ (29.17%)** y **SILVIA JULIANA TÉLLEZ RICO (29.16%)**.

Que el valor del precio indemnizatorio que presenta la entidad adquirente es la suma de **CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL DOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$185.790.231)** conforme al avalúo comercial de fecha 06 de Enero de 2017, realizado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA**, que se discriminó de la siguiente manera:

FRANJA DE TERRENO.....	(\$23.564.342)
MEJORAS Y ESPECIES VEGETALES.....	(\$162.225.869)
<b>VALOR TOTAL: .....</b>	<b>(\$185.790.231)</b>

En caso de acordarse con el propietario una enajenación voluntaria, el anterior valor, es decir la suma **CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL DOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$185.790.231)**, se entiende como precio base de la Escritura Pública de Compraventa.

2. Que el valor del precio indemnizatorio que presenta la entidad adquirente por concepto de **COSTOS DE TRANSPORTE y TRASLADO DE EQUIPOS REFERENCIADOS (Red eléctrica interna)** es la suma de **UN MILLON SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.780.000)**, conforme al avalúo comercial de fecha 06 de enero de 2017, realizado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA**.

3. **Valor Costos Notariales:** De conformidad con lo establecido en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, y la Resolución 2684 de 2015 del Ministerio del Transporte 898 de 2014 del IGAC, el valor correspondiente a gastos notariales y de registro será cancelado de acuerdo a los valores liquidados por la Notaria donde se suscriba la Escritura Pública de Compraventa y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.



El referido avalúo comercial fue elaborado por la CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en el Decreto 1420 de 1998 y las Resoluciones 620 de 2008, 898 de 2014 modificada por la Resolución 1044 de 2014.

Que las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, de conformidad a lo exigido en el artículo 66 de la ley 388 de 1997, en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la ley 9 de 1989, son las siguientes:

#### **CONSTITUCIÓN POLÍTICA.**

Artículo 58 de la Constitución Política modificado por el Acto Legislativo No. 01 de 1999 consagró lo siguiente: "se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones".... "Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa..."

#### **LEY 9 DE 1989.**

Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.

#### **CAPÍTULO III**

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

Artículo 9º.- El presente capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente Ley.

Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales.

**Artículo 13º. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previas las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.**

(...) El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

(...) Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

Artículo 14º.- Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13, de la presente Ley.

Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato.

El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición".

Artículo 15º.- El inciso primero de esta norma debe entenderse sustituido por los incisos del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo.

La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Facultase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

Inciso 4 modificado por el artículo 35 de la Ley 3 de 1991, El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente Ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 16º.- Para los efectos de la presente Ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de no existir dependencias u oficinas del Bienestar Familiar.

Artículo 17º.- Si la venta no se pudiere perfeccionar por falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuenta del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

El notario podrá autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

(...)

#### **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.



## CAPÍTULO VII

### Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.

**Artículo 58°.-** Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.

**Artículo 59°.-** Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades."

**Artículo 60°.-** Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9 de 1989, quedará así: "Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente Ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa."

**Artículo 61°.-** Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

**Parágrafo 1°.-** Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso.

**Parágrafo 2°.-** Para todos los efectos de que trata la presente Ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

## CAPÍTULO VIII

### Expropiación por vía administrativa

**Artículo 63°.-** Motivos de utilidad pública. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la presente Ley.

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el Capítulo VI de la presente Ley.

**Artículo 64°.-** Condiciones de urgencia. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

**Artículo 65°.-** Criterios para la declaratoria de urgencia. De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

**Artículo 66°.-** Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlos, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

**Artículo 67°.-** Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente Ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.



**Parágrafo 1º.-** El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

**Parágrafo 2º.-** El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente Capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.

**Artículo 68º.-** Decisión de la expropiación. Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.
4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.
5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

**Artículo 69º.-** Notificación y recursos. El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

**Artículo 70º.-** Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa. Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.
2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.
3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.
4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.
5. La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

**Artículo 71º.-** Proceso contencioso administrativo. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.
2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.
3. Numeral declarado **INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante sentencia 127/98.**
4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.
5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.



6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio. **Numeral derogado tácitamente por el Acto Legislativo 01 de 1999, según lo expresado por la Corte Constitucional mediante, Sentencia C-059 de 2001**

7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:

a. La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;

b. La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual sólo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta de pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;

c. La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado.

Quando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación auténtica de que se efectuó el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia.

d. La orden de pago del valor que a título de restablecimiento del derecho lesionado debe pagar adicionalmente la administración, sin que haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos ni al registro de la sentencia de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien expropiado.

8. Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

**Artículo 72°.-**Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa. El trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este Capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.

#### LEY 1682 DE 2013

**Artículo 20.** La infraestructura del transporte es un sistema de movilidad integrado por un conjunto de bienes tangibles, intangibles y aquellos que se encuentren relacionados con este, el cual está bajo la vigilancia y control del Estado, y se organiza de manera estable para permitir el traslado de las personas, los bienes y los servicios, el acceso y la integración de las diferentes zonas del país y que propende por el crecimiento, competitividad y mejora de la calidad de la vida de los ciudadanos.

Artículo 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

#### Artículo 20. MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 3 DE LA LEY 1742 DE 2014

"Artículo 20. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9a de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9a de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

Parágrafo 1°. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 10 de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

Parágrafo 2°. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción".

**Artículo 21.** Saneamientos por motivos de utilidad pública. La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente.

El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1989, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario.

.....

**Artículo 22.** Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio y medidas cautelares. En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles.

...



## **Artículo 25. MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 4 DE LA LEY 1742 DE 2014**

**"Artículo 25.** Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes. La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública,
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica
3. Identificación precisa del inmueble,
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley,
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola. Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación

Cuando:

- a. Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa,
- b. Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo,
- c. No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de libertad y tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos".

**Artículo 27.** Permiso de intervención voluntario. Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

**Parágrafo.** En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los derechos humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

**Artículo 30.** Pagado el valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el avalúo, no procederá la prejudicialidad para los procesos de expropiación, servidumbre o adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

**Artículo 31.** Ejecutoriedad del acto expropiatorio. El acto administrativo por medio del cual la entidad declara la expropiación administrativa del inmueble u ordena el inicio de los trámites para la expropiación judicial, será de aplicación inmediata y gozará de fuerza ejecutoria y ejecutiva.

Contra el acto administrativo que decida la expropiación solo procede el recurso de reposición el cual se concederá en el efecto devolutivo.

**Artículo 33.** Adquisición De Áreas Remanentes No Desarrollables. En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.

## **El artículo 37 °. MODIFICADO POR EL ARTICULO 6 DE LA LEY 1742 DE 2014**

**Artículo 37.** El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.



*El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda. Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del auto avalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de auto avalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes. Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la ley 1673 de 2013.*

Con base en las anteriores consideraciones,

## RESUELVE

**ARTICULO PRIMERO:** Determinar la adquisición y presentar Resolución de Oferta de Compra a **JORGE ENRIQUE TÉLLEZ PÁEZ** identificado con cedula de ciudadanía No. 13.230.009 de Cúcuta propietario en un 12.5%, **PAOLA ANDREA TÉLLEZ RICO** identificada con cedula de ciudadanía No. 43.619.257 de Medellín (Antioquia) propietaria en un 29.17%, **SERGIO ANDRÉS TÉLLEZ RICO** identificado con cedula de ciudadanía No. 15.445.708 de Rionegro (Antioquia) propietario en un 29.17%, **SILVIA JULIANA TÉLLEZ RICO** identificada con cedula de ciudadanía No. 37.844.151 de Bucaramanga (Santander) propietaria en un 29.16%, titulares del derecho real de dominio de una zona de terreno que hace parte del predio en mayor extensión denominado "**SAN JOSÉ**" ubicado en la jurisdicción del municipio de Barrancabermeja (Santander), en la vereda **LEGIA Y OPOCINTO** de la jurisdicción del municipio de Barrancabermeja (Santander), identificado con la cédula catastral **No 00-02-0004-0008-000** y folio de matrícula inmobiliaria **No. 303 - 13294** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, conforme a la ficha predial **GVY-0-R-060** de fecha 29 de Diciembre de 2016, elaborado por el Consultor Predial contratado por la Cámara de Comercio de Bucaramanga y cuya copia se anexa a la presente y donde aparece debidamente delimitado y alinderado el área total de terreno a adquirir de **VEINTISÉIS MIL OCHENTA COMA NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (26.080,94 m<sup>2</sup>)**, discriminado de la siguiente manera: **LOTE No 1:** con un área de terreno requerida de **SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA COMA TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (7.930,38 m<sup>2</sup>)**, siendo su abscisado inicial y final **(K12+378,72) - (K12+873,96)** respectivamente y cuyos linderos específicos son: **Por el Norte:** En Extensión de **(21,33 m)** con **PROGRESAN S.A (16-38)**. **Por el Oriente:** En Extensión de **(262,21 m)** con **SERGIO ANDRES TELLEZ RICO Y OTROS (16-24)**. **Por el Sur:** En Extensión de **(100,75 m)** con **VIA A SAN VICENTE (24-30)**. **Por el Occidente:** En Extensión de **(192,47 m)** con **VIA A SAN VICENTE (30-38)**. **LOTE No 2:** con un área de terreno requerida de **TRES MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO COMA TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (3.318,33 m<sup>2</sup>)** siendo su abscisado inicial y final **(K12+601,85) - (K12+775,80)** respectivamente y cuyos linderos específicos son: **Por el Norte:** En Extensión de **(31,17 m)** con **PROGRESAN S.A (1-15)**. **Por el Oriente:** En Extensión de **(178,95 m)** con **VIA A SAN VICENTE (1-7)**. **Por el Sur:** En Extensión de **(0,00 m)** con **VIA A SAN VICENTE (7)**. **Por el Occidente:** En Extensión de **(178,84 m)** con **SERGIO ANDRES TELLEZ RICO Y OTROS (7-15)**. **LOTE No 3:** con un área de terreno requerida de **CATORCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS COMA VEINTITRÉS METROS CUADRADOS (14.832,23 m<sup>2</sup>)** siendo su abscisado inicial y final **(K12+789,19) - (K13+313,54)** respectivamente y cuyos linderos específicos son: **Por el Norte:** En Extensión de **(96,36 m)** con **VIA A SAN VICENTE (60-63)**. **Por el Oriente:** En Extensión de **(453,23 m)** con **VIA A SAN VICENTE (63-52)**. **Por el Sur:** En Extensión de **(0,00 m)** con **VIA A SAN VICENTE (52)**. **Por el Occidente:** En Extensión de **(513,41 m)** con **SERGIO ANDRES TELLEZ RICO Y OTROS (52-60)**.

**ARTICULO SEGUNDO:** Los valores del precio indemnizatorio que presenta la entidad adquirente son los siguientes:

1. Como precio base del avalúo comercial del terreno, construcciones, cultivos y especies vegetales que se encuentran dentro del área requerida se establece la suma de **CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL DOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$185.790.231)** conforme al avalúo comercial de fecha 06 de Enero de 2017, realizado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA**, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en el Decreto 1420 de 1998. En caso de acordarse con el propietario una enajenación voluntaria, el anterior valor, se entiende como precio base de la Escritura Pública de Compraventa.



2. Que el valor del precio indemnizatorio que presenta la entidad adquirente por concepto de **COSTOS DE TRANSPORTE y TRASLADO DE EQUIPOS REFERENCIADOS (Red eléctrica interna)** es la suma de **UN MILLON SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.780.000)**, conforme al avalúo comercial de fecha 06 de enero de 2017, realizado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA**.

**3. Valor Costos Notariales:** De conformidad con lo establecido en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, y la Resolución 2684 de 2015 del Ministerio del Transporte 898 de 2014 del IGAC, el valor correspondiente a gastos notariales y de registro será cancelado acuerdo a los valores liquidados por la Notaria donde se suscriba la Escritura Pública de Compraventa y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**ARTICULO TERCERO:** De conformidad con lo establecido en los artículo 13 y siguientes de la ley 9 de 1989, modificada por artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el presente acto administrativo constituye Oferta de Compra de predio, tendiente a negociar un acuerdo de enajenación voluntaria. De acuerdo a lo anterior y en concordancia con el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 dela ley 1742 de 2014, el propietario o poseedor inscrito tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola. Siendo obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurrido un término perentorio de treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública. La Notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código De Procedimiento Administrativo y De Lo Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos.

**PARÁGRAFO 1.** En caso de aceptación de la Oferta de Compra, se fijará el acuerdo establecido, a través de la suscripción de la respectiva promesa de compraventa o contrato de compraventa de acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013.

**PARÁGRAFO 2.** Las partes podrán pactar el permiso de intervención voluntaria, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013.

**PARÁGRAFO 3.** En caso de la no aceptación de la Oferta de Compra, o de guardarse silencio, o de existir alguna imposibilidad jurídica, o de incumplimiento de lo pactado en el término legal o contractual establecido, se le recuerda al propietario que estos hechos darán fin a la etapa de enajenación voluntaria, procediendo la entidad a acudir a la figura de expropiación por vía administrativa, mediante acto administrativo, según lo dispuesto en el artículo 20 de la ley 1682 de 2013 modificados por la Ley 1742 de 2014, así como el artículo 13 de la ley 9 de 1989 y los artículos 62 y siguientes de la Ley 388 de 1997, o por cualquier otro procedimiento legal que se encuentre establecido en el ordenamiento jurídico si es del caso.

**ARTICULO CUARTO:** La forma de pago de los valores contenidos en la presente Oferta de Compra, serán concertados entre las partes, tomando como base el avalúo establecido y el precio determinado en la presente, los cuales serán cancelados a cargo de la Fiduciaria establecida por el Convenio Interadministrativo para tal efecto.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La transferencia del inmueble se concertará entre el propietario del mismo y el municipio de Barrancabermeja, dentro del término establecido para tal efecto en la promesa de venta o en el contrato de compraventa, según lo determinen las partes.

**ARTICULO QUINTO:** Para dar cumplimiento del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 67 en concordancia con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, se anexa a la presente resolución, el avalúo comercial, Ficha y plano predial.

**ARTICULO SEXTO:** La presente oferta tiene como finalidad la adquisición del predio que va con destino a la **CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO VIAL DENOMINADO CONEXIÓN VIAL PUENTE GUILLERMO GAVIRIA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA** y que va




desde el punto conocido como **RANCHO CAMACHO** hasta el **referido puente**, sobre el río Magdalena, **SECTORCERO, LA VIRGEN- RANCHO CAMACHO**.

**ARTICULO SÉPTIMO:** La presente resolución se notificará en los términos de los artículos 66, 67, 68, y 69 de la ley 1437 de 2011 y el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 de acuerdo a las modificaciones dadas por la Ley 1742 de 2014.

**ARTICULO OCTAVO:** Vigencia. La presente resolución genera efectos a partir de su expedición.

Dado en Barrancabermeja a los, **28 FEB 2017**

**NOTIFIQUESE COMUNIQUESE Y CUMPLASE**






**LUZ ELVIRA QUINTERO PÉREZ**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica.  
Alcaldía de Barrancabermeja  
Dec de delegación N° 127 de 2012



Revisó: OSCAR MAURICIO FAJARDO HERNANDEZ  
Profesional Universitario O A J.



<div></div>		NOMBRE PROYECTO		ESTUDIO Y DISEÑO PARA LA CONEXIÓN VIAL DEL PUENTE VEHICULAR GUILLERMO GAVIRIA SOBRE EL RIO MAGDALENA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA MEDIO (RUTA 45)				No. Predio 60			
SECTOR		ESTUDIO		SECTOR CERO (0): LA VIRGEN - RANCHO CAMACHO		Ficha Predial GVY-0-R-060					
DIRECCIÓN San Jose		VEREDA O BARRIO Legía y Opocinto		ESTUDIO PREDIAL - FICHA PREDIAL		TIPO PREDIO Rural					
IDENTIFICACION DEL PREDIO		VEREDAS		MUNICIPIO Barrancabermeja		DEPARTAMENTO Santander					
PROPIETARIOS ACTUALES		SERGIO ANDRES TELLEZ RICO Y OTROS		CEDULA TELEFONO		15.445.708 313 473 4481					
LINDERO AREA AFECTADA		NORTE (m)		ORIENTE (m)		SUR (m)		OCCIDENTE (m)			
		VER ANEXO		VER ANEXO		VER ANEXO		VER ANEXO			
USO EDIFICACIÓN				ASPECTO JURIDICO DEL PREDIO A ADQUIRIR		NOTARIA		1			
ESTADO				TIPO DE TENENCIA		PROPIETARIO		FECHA		21/07/2011	
USO TERRENO		Bosque Productor Protector		MATRICULA INMOB.		303-13294		CIUDAD		PAMPLONA	
TIPO NEGOCIACIÓN				NO. ESCRITURA		573		NO. CATASTRAL		00-02-0004-0008-000	
CULTIVOS		CANT.		UND		DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		CANT.		UN.	
PASTO BRACHARIA		18150		m2		C1- VIVIENDA: CON CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOBRE MADERA ASERRADA Y MACHIMBRE, CORREDOR CON COLUMNAS EN MADERA DE 0,15m x 0,15m, CIELO RASO EN MACHIMBRE, MAMPOSTERIA CON FRISO, ESTUCCO Y PINTURA, PISO EN CONCRETO; CONSTA DE CUATRO (4) HABITACIONES CON CIELO RASO EN MACHIMBRE, DOS (2) BAÑOS ENCHAPADOS UNO CON PLACA EN CONCRETO PARA TANQUE ELEVADO, Y EL OTRO CON CIELO RASO EN MACHIMBRE, COMEDOR, COCINA CON MESON ENCHAPADO Y CIELO RASO EN MACHIMBRE, AREA: 97,88 M2, CORREDORES LATERALES SIN MACHIMBRE, BAJO CUBIERTA GENERAL AREA 130,48 M2.		228,36		M2	
ESPECIES MADERABLES		CANT.		UND							
HOB0		3		UND							
CEDRO		69		UND							
BALSO		10		UND							
GUARUMO		39		UND							
RAYO		1		UND							
PERALEJO		1		UND							
PEPA E' BURRO		11		UND							
TOPOGRAFÍA						AREA TITULOS (m2)		1.240.000,00		LEVANTO: INGRID MIREYA BERMUDEZ	
VÍAS ACCESO						AREA CATASTRAL (m2)		1.240.000,00		OBSERVACIONES <i>Sergio Andres Tellez</i>	
REDES SERV.						AREA REQUERIDA (m2)		26.080,94		VER ANEXOS	
						AREA CONST. (m2)		228,36			
						AREA CONST.REQ (m2)		228,36			
						ABSC. INICIAL		VER ANEXO 2			
						ABSC. FINAL		VER ANEXO 2			
Observ.										FECHA: 29/12/2016	



## ANEXO 1

### CONSTRUCCIONES , MEJORAS Y CULTIVOS AFECTADOS

PROPIETARIO

SERGIO ANDRES TELLEZ RICO Y OTROS

PREDIO No. 60

GVY-0-R-060

[illegible]



ANEXO 2

CABIDA , ABSCISAS Y LINDEROS DE LOTES AFECTADOS

PREDIO No. GVV-0-R-060

PROPIETARIO SERGIO ANDRES TELLEZ RICO Y OTROS

Area Total Requerida (m2): 26.080,94

LOTE No. 1

ABSCISA INICIAL K12+378.72 ABSCISA FINAL K12+873.96

LINDEROS Longitud (m) Colindante

Norte:	21,33	(16-38) PROGRESAN S.A
Oriente:	262,21	(16-24) SERGIO ANDRES TELLEZ RICO Y OTROS
Sur:	100,75	(24-30) VIA - SANVICENTE
Occidente:	192,47	(30-38) VIA - SANVICENTE

Area requerida (m2): 7.930,38

LOTE No. 2

ABSCISA INICIAL K12+601.85 ABSCISA FINAL K12+775.80

LINDEROS Longitud (m) Colindante

Norte:	31,17	(1-15) PROGRESAN S.A
Oriente:	178,95	(1-7) VIA - SANVICENTE
Sur:	0,00	(7) VIA - SANVICENTE
Occidente:	178,84	(7-15) SERGIO ANDRES TELLEZ RICO Y OTROS

Area requerida (m2): 3.318,33

LOTE No. 3

ABSCISA INICIAL K12+789.19 ABSCISA FINAL K13+313.54

LINDEROS Longitud (m) Colindante

Norte:	96,36	(60-63) VIA - SANVICENTE
Oriente:	453,23	(63-52) VIA - SANVICENTE
Sur:	0,00	(52) VIA - SAN VICENTE
Occidente:	513,41	(52-60) SERGIO ANDRES TELLEZ RICO Y OTROS

Area requerida (m2): 14.832,23







<div></div>		<div>ESTUDIO Y DISEÑO PARA LA CONEXIÓN VIAL DEL PUENTE VEHICULAR GUILLERMO GAVIRIA SOBRE EL RIO MAGDALENA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA MEDIO (RUTA 45)</div>		<div>GVY-0-R-060</div>	
REFERENCIA:		REGISTRO FOTOGRAFICO		FECHA: 22/11/2016 Y 24/11/2016	
					
FOTO N° 01. VISTA GENERAL C1		FOTO N° 02. COCINA DE C1			
					
FOTO N° 03. BAÑO DE C1		FOTO N° 04. HABITACION DE LA VIVIENDA			



REFERENCIA: REGISTRO FOTOGRAFICO FECHA: 22/11/2016 Y 24/11/2016



FOTO N° 05. PORTON 1 DE ACCESO A LA VIVIENDA LOTE 3

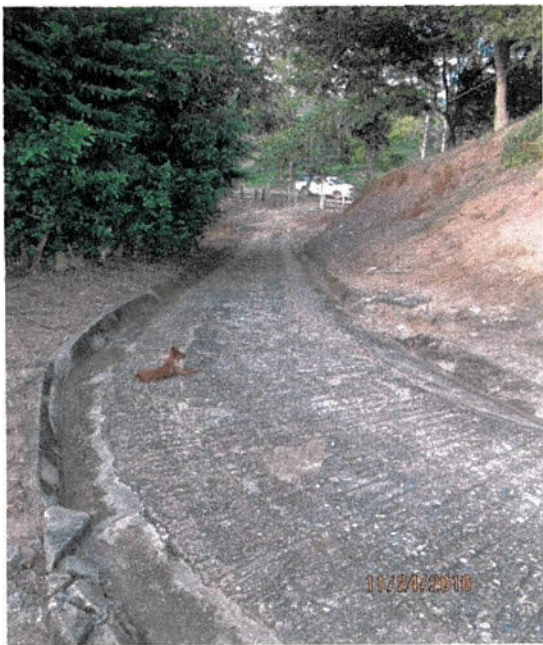


FOTO N° 06. VIA DE ACCESO A LA VIVIENDA EN CONCRETO Y CUNETAS

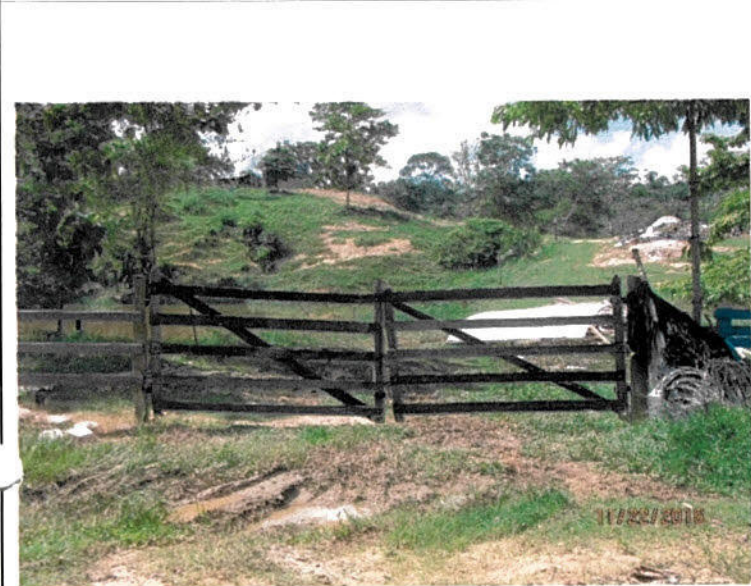


FOTO N° 07. PORTILLO DE ACCESO MARGEN DERECHA DE LA VIA ACTUAL



FOTO N° 08. VISTA GENERAL LOTE 3





## AVALUO COMERCIAL

**PROYECTO:** ESTUDIO Y DISEÑO PARA LA CONEXIÓN VIAL DEL  
PUENTE VEHICULAR GUILLERMO GAVIRIA SOBRE  
EL RIO MAGDALENA CON LA TRONCAL DEL  
MAGDALENA MEDIO (RUTA 45)

**SECTOR CERO:** LA VIRGEN – RANCHO CAMACHO

**REFERENCIA:** GVV – 0- R – 060

**INMUEBLE AVALUADO:** FRACCION DE TERRENO QUE HACE PARTE DEL  
PREDIO DENOMINADO SAN JOSE  
MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA  
DEPARTAMENTO DE SANTANDER

**PROPIETARIO:** SERGIO ANDRES TELLEZ RICO Y OTROS

**SOLICITADO POR:** CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA  
Secretaria Técnica Proyecto Yuma.  
Barrancabermeja

**FECHA DE INFORME por  
act ficha, vig folio,  
anexidades, inv. forestal:** ENERO 6 DE 2017

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

[corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com](mailto:corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com)  
BARRANCABERMEJA





## CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. TITULACIÓN.
- III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR.
- IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL
- V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.
- VI. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS.
- VII. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES
- VIII. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES.
- IX. METODOLOGÍA DE AVALÚO.
- X. AVALÚO COMERCIAL.
- XI. ANEXOS.

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

[corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com](mailto:corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com)  
BARRANCABERMEJA





## INFORMACIÓN BÁSICA.

### 1.1. TIPO DE AVALÚO

Avalúo Comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008, Resolución 2684 del 2015 del ministerio de transporte, Ley 1673 del 2013, Resolución 898 del 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

### 1.2. SOLICITANTE DEL AVALÚO

CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA  
Secretaria Técnica Proyecto Yuma.

### 1.3. FECHA DE LA VISITA

Diciembre 20 de 2014.

### 1.4. FECHA DEL INFORME

Por actualización de ficha, vigencia de folio, anexidades, inventario forestal, traslado.  
Enero 6 de 2017.

### 1.5 TIPO DE INMUEBLE

Fraccion de terreno que hace parte de un predio en mayor extension denominado SAN JOSE ubicado en el area rural del Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander.

### 1.6. VEREDA

Leguía y Oponcito

### 1.7. MUNICIPIO

Barrancabermeja

### 1.8. DEPARTAMENTO

Santander

### 1.9. USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

Predio que en la actualidad desarrolla actividades propias de su uso.

### 1.10. UBICACIÓN ESPECÍFICA

El predio en mayor extensión, del cual es parte integrante la franja de terreno materia del presente avalúo comercial, se encuentra localizado en el Departamento de Santander en el área rural del Municipio de Barrancabermeja, en el sitio conocido como la Virgen salida a Bucaramanga.

Particularmente, el predio del cual es parte integrante la franja de terreno en estudio, se localiza en la zona oriente con respecto al casco urbano del Municipio de Barrancabermeja, distante aproximadamente a 17.8 kilómetros de la mencionada área urbana. Su acceso es posible tomando la vía que del casco urbano conduce a la autopista vía Bucaramanga, tomando como punto de referencia el sitio conocido como la virgen, doblando a mano derecha para seguir la vía a San Vicente hasta llegar al predio objeto del estudio.

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA





#### 1.11. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

Folio de Matricula Inmobiliario Numero. 303-13294 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja. Impreso el 26 de octubre de 2016. Escritura pública Número 573 del 21 de Julio de 2011 de la Notaria Primera de Pamplona (copia). Ficha predial del proyecto y Plano de localización GVV-0-R -060, información suministrada por ECOPETROL S.A. a través de Ingrid Bermúdez. Ing. Catastral de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, con fecha 29 de diciembre de 2016.

#### 1.12. DOCUMENTOS ADICIONALES CONSULTADOS

Reglamentación existente para el sector determinada en el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) del municipio de Barrancabermeja

## II. TITULACIÓN

(Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos).

**2.1. PROPIETARIO: SERGIO ANDRES TELLEZ RICO Y OTROS** de acuerdo a la información consignada en el Folio de Matricula Inmobiliario número. 303-13294 de la oficina de instrumentos público de Barrancabermeja, Impreso el 26 de octubre de 2016.

#### 2.2. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN

Escritura pública Número 573 del 21 de Julio 2011 de la notaria primera de pamplona (copia). Folio de Matricula Inmobiliario Numero 303-13294 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, Impreso el 26 de octubre de 2016.

#### 2.3. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
SAN JOSE	303 - 13294	00-02-0004-0008-000

Fuente: Folio de Matricula de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja (Copia).

Nota: Información correspondiente al predio en mayor extensión.

#### 2.4. OBSERVACIONES

La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los títulos.

Se deja constancia que el terreno en estudio corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos, es tomada por información de la escritura pública y Certificado de Tradición y Libertad. Se determinara valor comercial del terreno y mejoras, teniendo en cuenta las condiciones físicas de localización y normativas que aplican a la propiedad en mayor extensión según el P.O.T. del Municipio de Barrancabermeja.

## III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

#### 3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

Sector homogéneo delimitado a grandes rasgos

Por el Norte: Con Vía Barrancabermeja – Bucaramanga;

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA





Por el Sur: Con la troncal del Magdalena medio;  
Por el Oriente: Con la troncal del Magdalena medio;  
Por el Occidente: Con la vía al corregimiento el centro.

### 3.2. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

El Municipio de Barrancabermeja es el segundo del departamento y la capital de la Provincia de Mares con seis municipios. En 1.536 fue descubierta por don Gonzalo Jiménez de Quezada, el antiguo caserío de la "Tora" llamado Barrancas Coloradas. En 1.873 fue corregimiento y en 1.922 la Ordenanza 13 lo elevó a la categoría de Municipio. Está a 75 metros sobre el nivel del mar y con una temperatura de 28°C, su ubicación geográfica es 7° 04' Latitud Norte y 73° 52' Longitud Oeste. Dista 136 kilómetros de Bucaramanga por vía pavimentada, tiene ferrocarril, aeropuerto y transporte sobre el Río Magdalena del cual es puerto. Es la sede de la Corporación del Río Grande de la Magdalena. Es un importante punto de servicios para una amplia zona del Magdalena Medio, que comprende territorios de Santander, Antioquia y Bolívar principalmente.

Límites del Municipio: Norte con Puerto Wilches, Sabana de Torres y Girón; Sur con Puerto Parra, Simacota y San Vicente de Chucurí; Oriente con San Vicente de Chucurí y Betulia y Occidente con el Río Magdalena.

### 3.3. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE

La economía de Barrancabermeja gira en torno a la actividad petrolera, donde se refina la mayor parte del petróleo que consumen los colombianos y se produce sus derivados; la refinería de Barrancabermeja es la más importante del país. Existen plantaciones tecnificadas de caucho, palma aceitera, maíz, frijol, plátano, yuca, cítricos y papaya. Otro sector importante de la economía es el agropecuario. En la actividad ganadera sobresale la cría de cebúes y búfalos.

### 3.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS Y METEOROLÓGICAS

Altura promedio: (m.s.n.m.): 75 msnm. Temperatura promedio: 28° C

### 3.5. RECURSOS HIDROLÓGICOS

Río Magdalena, Oponcito, Sogamoso y la Colorada, además de numerosas quebradas, corrientes menores y ciénagas: Brava, Castillo, San Juan, San Silvestre, Miramar, Del Castillo y Zarzal.

### 3.6. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS)

Barrancabermeja se comunica con todo el país a través de las vías terrestre, fluvial y aérea. Vías Terrestres: Esta comunicada con la Troncal de la paz, vía de importancia en la región corresponde a un corredor vial, desarrollada en una calzada (con dos sentidos de circulación) a dos carriles, en buen estado de conservación. Vía intermunicipal Bucaramanga – Barrancabermeja de la cual a la altura de la Virgen se deriva la vía que conduce al corregimiento El centro. Vías aéreas: Aeropuerto Yariguíes desde el cual salen aviones de mediano tamaño en diferentes rutas. Vías fluviales: El río Magdalena es la principal arteria fluvial que comunica a Barrancabermeja con las poblaciones riverañas por donde pasa esta importante arteria, especialmente con poblaciones cercanas como Yondo, Puerto Wilches, Cantagallo y San Pablo.

### 3.7. SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR

Infraestructura vial en regular estado. Buena cobertura del servicio de energía eléctrica. Transporte privado.

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA





### 3.8. TOPOGRAFÍA

El sector presenta una topografía ondulada.

### 3.9. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS SUELOS

Tipo de Relieve: Plano y ligeramente pendiente. Clima: Caliente. Suelos bajos

### 3.10. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DEL SECTOR

En general se consideran apropiadas y favorables para el desarrollo de actividades productivas, se debe anotar que sobre la zona hace presencia autoridades civiles, generando una mayor seguridad.

## IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

A continuación se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. Es importante mencionar que actualmente el Acuerdo 018 del 2002, reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) para el Municipio de Barrancabermeja, conforme a la Ley 388 de 1997; dicho Acuerdo que determina entre otros, los usos del suelo y el tratamiento para las diferentes zonas del municipio.

### 4.1. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

Las categorías de uso – localización mapa, según oficio de la Oficina Asesora de Planeación Municipal número 2934 – 14 de Diciembre 03 de 2014.

Categoría de uso – localización y mapa: No. 11 de uso potencial: Sistema silvopastoril.

Ver anexo: Oficio Uso del Suelo.

## V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO (FRACCION EN ESTUDIO)

### 5.1. CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	AREA	
	ÁREA EN HECTAREAS (Ha).	METROS CUADRADOS (M2).
AREA A INTERVENIR	2.608094	26.080.94
ÁREA TOTAL		26.080.94

FUENTE: Información tomada del estudio predial fase III, del sector cero Intersección la Virgen, ficha número GUY- 0-R-060, donde se referencia la localización y cabida del predio, información suministrada por ECOPETROL S.A. a través de Ingrid Bermúdez. Ing. Catastral de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, con fecha 29 de diciembre de 2016.

NOTA: La fracción de terreno en estudio, hace parte de un predio en mayor extensión, el cual cuenta con una cabida superficial de 124 Has m2 (según Certificado de tradición matricula inmobiliaria 303-13294 de 26 de octubre 2016)

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA





## 5.2 LINDEROS DEL AREA

### LOTE 1

Norte: En extensión de 21.33 metro con Progresan s.a ;  
Sur: En extensión de 100.75 metros con vía san Vicente;  
Oriente: En extensión de 262.21 metros con Sergio Andrés Téllez Rico y otros;  
Occidente: En extensión de 192.47 metros con vía san Vicente.

### LOTE 2

Norte: En extensión de 31.17 metro con Progresan s.a ;  
Sur: En extensión de 0.00 metros con vía san Vicente ;  
Oriente: En extensión de 178.95 metros con Vía san Vicente ;  
Occidente: En extensión de 178.84 metros con Sergio Andrés Téllez Rico y otros.

### LOTE 3

Norte: En extensión de 96.36 metro con vía san Vicente ;  
Sur: En extensión de 0.00 metros con vía san Vicente ;  
Oriente: En extensión de 453.23 metros con Vía san Vicente ;  
Occidente: En extensión de 513.41 metros con Sergio Andrés Téllez Rico y otros.

FUENTE: Información tomada del estudio predial, del sector cero ficha GVV-0- R - 060

## 5.3. FORMA GEOMÉTRICA

Fracción de terreno de forma irregular.

## 5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

El predio en mayor extensión se caracteriza por presentar básicamente una topografía ondulada. La fracción de terreno en estudio se localiza en el alta del predio.

## 5.5. FRENTE(S) SOBRE VIA(S)

Frente sobre vía Barrancabermeja Vía a san Vicente de Chucuri en 1.021.76 metros.

## 5.6. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

No presenta

## 5.7. EXPLOTACIÓN ACTUAL

Desarrolla actividades de ganadería y agricultura.

## 5.8. AGUAS

El nivel de agua del predio en mayor extensión es bueno, cuenta con colindancia y usos de los recursos hídricos (Caños). La fracción de terreno en estudio, tendría disponibilidad sobre dichos recursos.

## 5.9. CULTIVOS

No presenta

## 5.10 CERRAMIENTOS

La fracción de terreno presenta cerramiento, conformado por cerca en postes de madera y alambre, en buen estado de conservación.

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 - 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA





**VI. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS**

**6.1. ENERGÍA**

El predio en mayor extensión cuenta con conexión a las redes de energía del sector. La fracción de terreno en estudio, tendría la posibilidad de conexión a este servicio.

**6.2. RIEGO**

Como tal no presenta.

**6.3 POTREROS**

El predio en mayor extensión presenta areas en pastos mejorados

**6.4. ARBORIZACIÓN**

El nivel de arborización en la fracción de terreno es alto.

**6.5. VÍAS INTERNAS**

No presenta.

**VII CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES**

**7.1. AREAS CONSTRUIDAS**

DESCRIPCION	UND	AREA
C-1 Vivienda	M2	228.36
Pozo séptico	GB	1.00
Piso duro	M2	41.91
Portón 1	M2	10.34
Vía en concreto	M2	129.48
Portillo	ML	42.00
Portón 2	M2	7.80
Lago 1	M3	304.80
Lago 2	M3	408.79
Lago 3	M3	164.83
Cercas internas tipo 1	ML	58.20
Cerca interna tipo 2	ML	26.80

7.2. C-1 VIVIENDA: Con cubierta en teja de zinc sobre madera aserrada y machimbre, corredor con columnas en madera, cielo raso en machimbre, mampostería con frisos, estuco y pintura, pisos en concreto; consta de cuatro habitaciones con cielo raso en machimbre, dos baños enchapados uno con placa en concreto para tanque elevado y otro con cielo raso en machimbre, comedor, cocina con mesón enchapado, y cielo raso en machimbre, corredores laterales sin machimbre, bajo cubierta general.

7.3. POZO SEPTICO: Con tapa en concreto de 1.20x2.00m enterrado.

7.4. PISO DURO: De acceso a la vivienda en piedra de rio con pega de cemento.

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA





7.5. PORTON 1: De acceso a la vivienda, dos abras en tubo metálico de 2" Angulo y malla eslabonada, con parales en tubo de 3".

7.6. VIA EN CONCRETO: Acceso a la vivienda de 2.00m de ancho con canaleta laterales de 0.45m en ambos lados (el área incluyen las canaletas).

7.7. PORTILLO: Acceso a potreros del lote 3 con cerramiento en vareta de madera a cuatro hiladas y postes de madera.

7.8. PORTON 2: Dos abras en tubo cuadrados de 1" y malla eslabonada.

7.9. LAGO 1: Área 254 m2x 1.20 m de profundidad promedio 1.20m.

7.10. LAGO 2: Afectación parcial al cuerpo de agua con un área 340.66m2 x 1.20m de profundidad promedio 1.20m.

7.11. LAGO 3: Afectación parcial al cuerpo de agua con un área 137.36m2 x 1.20m de profundidad promedio 1.20m.

7.12. CERCAS INTERNAS TIPO 2: Tres hiladas de alambre de puas y postes de madera (lote 3). TIPO 1: Dos hilos de alambre lisos y postes en madera (lote 1 y 2).

### **VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES**

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se ha tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades.

#### **8.1. CONSIDERACIONES**

- La ubicación del predio en área rural del Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander,
- Vías de acceso y comunicación al sector de ubicación de las mejoras objetos del presente estudio.
- Ubicación y de las mejoras, con respecto al Municipio.
- La condición particular bajo la cual se realiza el presente avalúo, ya que se trata de establecer el valor comercial de unas mejoras.
- La facilidad de acceso al predio, como efecto de sus vías de acceso en regular estado y su topografía semi plana.
- Se encuentra arborización aislada y nativa.
- El area se encuentra en terreno firme y topografía ondulada.
- Las favorables condiciones de seguridad que presenta la zona de localización.
- El hecho de contar la zona con aguas tanto superficiales como subterráneas.
- La reglamentación del sector de localización, el cual se define esta zona suelo rural con uso del suelo agropecuario y ganadero.
- Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA





- No se revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- No es responsabilidad de la Corporación Lonja inmobiliaria de Barrancabermeja, cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en los documentos legales suministrados por el solicitante.
- El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

## 8.2 LIMITACIONES DEL AVALÚO

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

- Las características técnicas se tomaron de la observación personal del evaluador asignado para la visita.
- De acuerdo con el conocimiento y las opiniones de los evaluadores, las explicaciones y conceptos obtenidas en este informe son demostrables.
- El valor que se establece corresponde al valor comercial de las mejoras, teniendo en cuenta todos los aspectos que en el presente informe se consignan.
- El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial de la Corporación Lonja Inmobiliaria de Barrancabermeja, por lo tanto no se acepta la responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él. Los evaluadores no pueden ser requerido para testimonios ni ser llamados a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.
- La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.
- La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del evaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los evaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está evaluando.
- Hacemos constar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo.
- En la elaboración del presente informe han participado los arquitectos Ibeth María Moreno Mendoza, Rolando Mejía Almendrales, en calidad de peritos evaluadores designados por la Corporación Lonja inmobiliaria para la elaboración del presente informe. Peritos con Registro Nacional de Evaluadores vigentes, quienes de acuerdo a las características del predio determinaron la correspondiente valoración.
- Certificamos que la CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA, y los arquitectos evaluadores designados para el presente informe, no tenemos intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avalúo, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de mis servicios profesionales.

## 8.3. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

- El presente informe valuatorio es de carácter confidencial y su finalidad está definida en este documento, por lo tanto queda expresamente prohibida, cualquier otra utilización, la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones de la CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA sin su consentimiento por escrito.

La reglamentación del sector de localización, el cual se define esta zona suelo rural con uso del suelo agropecuario y ganadero.

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA





## IX. METODOLOGÍA DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el siguiente método:

### 9.1 METODO DE COMPARACION DE MERCADO.

Método que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas, transacciones o valoraciones recientes, de bienes semejantes comparables al del objeto del avalúo.

Tal información debe ser clasificada, analizada e interpretada para llegar a la estimación del valor comercial. Como herramientas estadísticas se utilizan medidas de tendencia central como la media, la mediana o la moda y se calculan indicadores de dispersión como la desviación estándar y el coeficiente de variación

### 9.2 VALORES

#### 9.2.1 VALORACIÓN DEL TERRENO:

#### PREDIOS CON UBICACIÓN SOBRE LA AUTOPISTA BARRANCABERMEJA – BUCARAMANGA

- Lote LA Y, propietario Municipio de Barrancabermeja, escritura de compraventa parcial (Javier Jiménez Pedrozo) escritura número 2.088 del 3 de Octubre del 2013, identificado con Matricula Inmobiliaria número 303 -28030, registrado en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Barrancabermeja (copia).  
Compraventa 22.917.23 M2 - valor total terreno y mejoras \$ 369.980 – valor M2: \$ 8.000

#### PREDIO CON UBICACIÓN SOBRE LA VIA SAN VICENTE. Vía destapada Veredal.

- Miraflores dos, propietario Cristian Julián Pacheco Valencia, Fainori Rocio García Díaz, escritura de compraventa número 0481 del 30 de Marzo de 2012, Notaria Segunda de Floridablanca, identificado con Matricula Inmobiliaria numero 303-81758 registrado en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Barrancabermeja (copia).  
Compraventa 19.00 Has. – valor total terreno \$ 210.000.000- valor hectarea \$ 11.052.631
- Lote El Porvenir, propietario ECOPETROL S.A., escritura de compraventa número 1418 del 04 de abril de 2013, Notaria Segunda de Barrancabermeja, identificado con Matricula Inmobiliaria numero 303-82992 registrado en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Barrancabermeja (copia). Compraventa 5.3088 Has. – valor total compra \$ 132.500.106. Como este predio tiene buena arborización se asume que el valor de la hectarea es de aproximadamente el 50% de la negociación, es decir el valor de la hectarea seria de \$12.5000.000
- Lote, propietario EVAN CURE ROMIZ Y OTROS, escritura de compraventa número 2774 del 16 de septiembtel de 20111, Notaria Segunda de Barrancabermeja, identificado con Matricula Inmobiliaria numero 303-42304 registrado en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Barrancabermeja (copia). Compraventa 50 Has. – valor total compra \$ 400,000,000. Como este predio tiene arborización se asume que el valor de la hectarea de terreno seria de \$6,500,000, que actualizando el valor con el IPC seria aproximadamente \$7'000,000 sin arborizacion y pastos.

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA





- Lote Uno. Propietaria YENNY JOHANNA CALDERON ESTEVEZ, escritura de compraventa numero 1575 del 22 de mayo de 2012, Notaria Segunda de Barrancabermeja, identificado con Matricula Inmobiliaria numero 303-80997 registrado en la Oficina de Registro e Instrumentos publicos de Barrancabermeja (copia). Compraventa 1 Has. Valor total compra \$ 10.000.000.

DESCRIPCION	VR. Ha.	FACT. UBIC	FAC. AREA	FAC. VIA	VR. HOMEG
Lote el Porvenir	12.250.000	1,00	1,00	1,20	10.208.333
Lote la Y - Venta parcial	80.000.000	3,80	1,00	2,20	9.569.378
Jenny Johana Calderon 2010	10.245.000	0,80	1,20	1,00	10.671.875
Parate Bueno	7.000.000	0,85	1,00	1,00	8.235.294
Miraflores 2 - Venta Marzo 2012	11.711.367	0,90	1,00	1,15	11.315.330
VALOR HOMOGENIZADO					10.000.042
Desviacion estandar					1.175.216
Coeficiente de variacion					11,75%

Aproximacion a centenas de miles.

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 11.75%, por lo tanto se encuentra en el rango superior al  $r > 7,5\%$  y podemos afirmar que la muestra estadística no es aceptable.

Por el bajo promedio de datos registrados, mencionados anteriormente, y como apoyo al proceso avaluatorio, de acuerdo en lo sustentado en el Artículo 9 de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, se optó por la consulta a profesionales de avalúos y profesionales inmobiliarios de la región.

- En cuanto a la consulta a profesionales de la región se registra lo siguiente: La consulta hace referencia al propio bien investigado y se constató que los profesionales entrevistados lo conocen tanto en sus aspectos negativos como positivos.
- En la selección de las personas a consultar se tuvo en cuenta el conocimiento que tienen del mercado y la idoneidad de estas, además que no tienen interés directo en el bien avaluado.
- Para el presente análisis se define realizar la consulta a expertos avaluadores sobre los valores de los lotes en el sector desde la virgen, siguiendo la vía que va a San Vicente y al corregimiento del Centro.

ORIGEN DE LA MUESTRA	VALOR MUESTRA/M2
Henry Amariz	10.500.000
Andres casanova	10.800.000
Mauricio Alfonso Vera Gallardo	10.100.000
Ines Maria Pautt Blanco	10.700.000
Promedio aritmetico	10.525.000
Desviacion estandar	309.570
Coeficiente de variacion	2,94%
Mediana	10.600.000
Moda	#N/A

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 2.94%, 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

CALLE 49 No. 15 - 66 B. COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA





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

Analizando los anteriores datos encontrados y teniendo en cuenta la ubicación del predio en desventaja con respecto a los predios de las transacciones encontradas, las ofertas en otros sectores se llegó que el valor más probable para este predio es de \$ 10.000.000 la hectárea teniendo en cuenta su distancia a la autopista Barrancabermeja Bucaramanga y las condiciones del predio.

Realizando la conversión, a valores en metros cuadrados, se define para la fracción de terreno un valor de: UN MIL PESOS M/CTE (\$1000)

Las unidades que se manejaran serán en metros cuadrados por solicitud del contratante y la información suministrada.

9.2.2 VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Para establecer el valor de la construcción y mejoras observadas, se procedió a investigar precios unitarios de los diferentes elementos constructivos que componen cada construcción o mejora, para ello se tuvo en cuenta la revista Construdata, cotizaciones de materiales, valores de mano de obra en la zona, cartilla la Cira Infantas, cartilla construfuturo (mano de obra – Santander), cotizaciones, (valores en la zona), de acuerdo al tipo de construcción.

DESCRIPCION	Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
C1 Vivienda	\$ 344.475	70	3	4%	2,50	10,00%	\$ 310.028
Pozo septico	\$ 2.800.000	70	3	4%	1,00	2,08%	\$ 2.741.760
Portón 1	\$ 171.413	100	3	3%	2,50	9,51%	\$ 155.112
Vía en concreto	\$ 91.096	100	3	3%	2,50	9,51%	\$ 82.433
Portón 2	\$ 129.911	100	3	3%	2,50	9,51%	\$ 117.556

9.2.3. VALORACIÓN DE ARBOLES - PASTOS

Los árboles que se encontraron no corresponden a un cultivo tecnificado en el predio. Su estado de conservación es de buenas condiciones fitosanitarias.

Valor de pastos (siembra y mantenimiento por un año) y árboles, según referencias de las negociaciones realizadas en compra e indemnización en el proyecto la Cira Infantas en el Municipio de Barrancabermeja (cartilla).

Para llegar al valor total de los árboles en la fracción de terreno, se realizó un inventario de acuerdo a la ficha predial suministrada por el contratante y la visita al predio, se promedió el valor total / cantidad:





DESCRIPCION	CANT.	VR. UNIT.	VR. TOTAL
✓ algarrobo	4	66.748	266.991
✓ Almendro	1	40.072	40.072
✓ Balsillo	1	66.748	66.748
✓ Balso	10	26.791	267.907
✓ Cedro	69	66.748	4.605.589
✓ Ceiba Bruja	1	106.819	106.819
✓ Gualanday	15	40.072	601.073
✓ Ceiba	2	40.072	80.143
✓ Guarumo	39	13.395	522.418
✓ Guayacan	8	66.748	533.981
✓ Higueron	6	40.072	240.429
✓ Hobo	3	40.072	120.215
✓ Lechoso	4	93.424	373.695
✓ Malagano	1	299.277	299.277
✓ Moncoro	84	40.072	3.366.006
✓ Teca	28	106.819	2.990.937
✓ Verdecito	4	66.748	266.991
✓ Orejo	3	26.791	80.372
✓ Siete capas	14	39.499	552.987
✓ Nauno	3	66.748	200.243
✓ Copillo	6	33.431	200.586
✓ Guayabo de pava	20	33.431	668.622
✓ Manchador	3	33.431	100.293
✓ Matarraton	44	33.431	1.470.968
✓ Rayo	1	33.431	33.431
✓ Pepe burro	11	33.431	367.742
✓ Peralejo	1	33.431	33.431
✓ Escobillo	2	33.431	66.862
✓ Yarumo	4	13.395	53.581
✓ Polvillo	8	40.072	320.572
✓ Guacharaco	2	26.791	53.581
✓ Guamo	6	137.388	824.328
✓ Guanabano	6	96.172	577.030
✓ Guayabo dulce	2	90.676	181.352
✓ Limon	11	228.980	2.518.780
✓ Limoncillo	38	6.411	243.635
✓ Mamon	1	343.470	343.470
✓ Mandarino	6	142.884	857.301
✓ Mango	10	280.272	2.802.715
✓ Naranja	10	137.388	1.373.880
✓ Palma de coco	4	686.940	2.747.760
✓ Platan	5	49.460	247.298
✓ Ciruelo	1	134.640	134.640
✓ Marañon	1	130.519	130.519
✓ Totumo	1	48.086	48.086
✓ Mirto	2	8.014	16.029
✓ Oiti	1	8.014	8.014
✓ Palma de aceite	7	480.858	3.366.006
✓ Palma de iraca	22	6.869	151.127
			<b>35.524.530</b>

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA



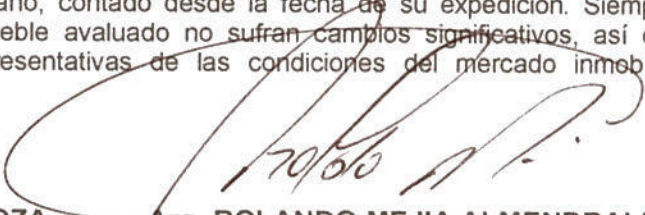
X. AVALÚO COMERCIAL

Fraccion de terreno que hace parte del predio denominado SAN JOSE, Municipio de Barrancabermeja - Departamneto de Santander				
TERRENO				
DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNIT.	VR. TOTAL
Franja de terreno	M2	26.080,94	1.000	26.080.940
Descuento de servidumbre	M2	3.595,14	700	2.516.598
Subtotal terreno				23.564.342
MEJORAS				
C-1 Vivienda	M2	228,36	310.028	70.797.994
Pozo septico	GB	1,00	2.741.760	2.741.760
Piso duro	M2	41,91	67.803	2.841.624
Porton 1	M2	10,34	155.112	1.603.858
Via en concreto	M2	129,48	82.433	10.673.425
Portillo	ML	42,00	39.729	1.668.618
Porton 2	M2	7,80	117.556	916.937
Lago 1	M3	304,80	49.800	15.179.040
Lago 2	M3	408,79	9.500	3.883.505
Lago 3	M3	164,83	49.800	8.208.534
Cerca interna tipo 1	ML	58,20	12.481	726.394
Cerca interna tipo 2	ML	26,80	14.900	399.320
Arboles diferentes especies				35.524.530
Pasto mejorado	M2	18.150,00	389	7.060.350
Subtotal mejoras				162.225.889
VALOR TOTAL				185.790.231

SON: CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS M/CTE.

**NOTA:** De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

  
Arq. IBETH MARIA MORENO MENDOZA  
Director Ejecutivo  
Avaluador Asignado  
R.N.A. 0660137

  
Arq. ROLANDO MEJIA ALMENDRALES  
Avaluador Asignado  
R.N.A. 1637

COSTOS DE TRANSPORTE, TRASLADO DE EQUIPOS REFERENCIADOS

DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNIT.	VR.TOTAL
Traslado de red electrica interna	GB	1,00	1.780.000	1.780.000
VALOR TOTAL				1.780.000

SON: UN MILLON SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS MCTE.

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 - 3014314257  
[corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com](mailto:corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com)  
BARRANCABERMEJA





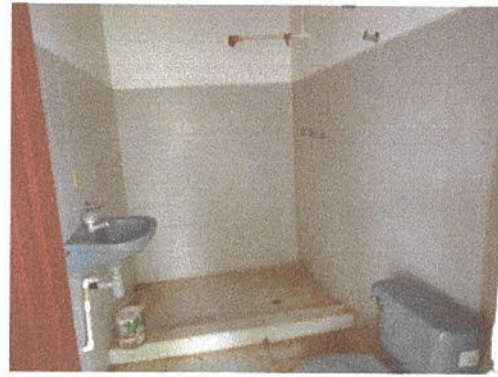
ANEXO 1 REGISTRO FOTOGRAFICO GVV- 0 – R - 060



CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

[corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com](mailto:corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com)  
BARRANCABERMEJA





CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 - 3014314257

[corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com](mailto:corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com)  
BARRANCABERMEJA





CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 - 3014314257

[corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com](mailto:corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com)  
BARRANCABERMEJA

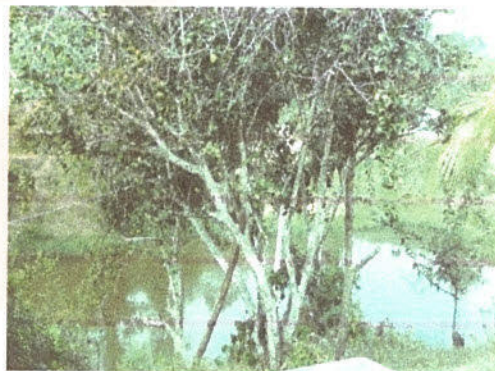




CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 - 3014314257

[corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com](mailto:corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com)  
BARRANCABERMEJA







CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

[corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com](mailto:corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com)  
BARRANCABERMEJA



ANEXO 2 FICHA PREDIAL

 		NOMBRE PROYECTO ESTUDIO Y DISEÑO PARA LA CONEXIÓN VIAL DEL PUENTE VEHICULAR GUILLERMO GAVIRIA SOBRE EL RÍO MAGDALENA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA MEDIO (RUTA 45)		No. Predio 60	
SECTOR ESTUDIO		SECTOR CERO (0): LA VIRGEN - RANCHO CAMACHO		FICHA PREDIAL GVY-0-R-060	
DIRECCIÓN San Jose		VEREDA O BARRIO Logia y Opocinto		MUNICIPIO Barrancabermeja	
IDENTIFICACION DEL PREDIO		ESTUDIO PREDIAL - FICHA PREDIAL		DEPARTAMENTO Santander	
PROPIETARIOS ACTUALES		SERGIO ANDRES TELLEZ RICO Y OTROS		CEDULA TELEFONO 15 445 708 313 473 4481	
LINDERO AREA AFECTADA		NORTE (m)		ORIENTE (m)	
VER ANEXO		VER ANEXO		SUR (m)	
VER ANEXO		VER ANEXO		OCCIDENTE (m)	
VER ANEXO		VER ANEXO		VER ANEXO	
USO EDIFICACIÓN		ASPECTO JURIDICO DEL PREDIO A ADQUIRIR		NOTARIA	
ESTADO		PROPIETARIO		FECHA	
USO TERRENO		MATRICULA INMOB.		CIUDAD	
TIPO NEGOCIACIÓN		NO. ESCRITURA		NOT. CATASTRAL	
CANT.		DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		CANT.	
UN		C3- VIVIENDA: CON CUBIERTA EN TEJA DE ZNC SOBRE MADERA ASFERRADA Y MACHIMBRE. CORREDOR CON COLUMNAS EN MADERA DE 0.15m x 0.15m. CIELO RASO EN MACHIMBRE. AMPOSTERIA CON FRISO, ESTUCO Y PINTURA. PISO EN CONCRETO. CONSTA DE CUATRO (4) HABITACIONES CON CIELO RASO EN MACHIMBRE, DOS (2) BAÑOS ENCHAPADOS UNO CON PLACA EN CONCRETO PARA TANQUE ELEVADO. Y EL OTRO CON CIELO RASO EN MACHIMBRE, COMEDOR, COCINA CON MESON ENCHAPADO Y CIELO RASO EN MACHIMBRE. AREA 97.88 M2. CORREDORES LATERALES S/N MACHIMBRE, BAJO CUBIERTA GENERAL AREA 130.48 M2.		M2	
PASTO BRACHARIA		AREA TITULOS (m2)		LEVANTO	
ESPECIES MADERABLES		AREA CATASTRAL (m2)		OBSERVACIONES	
HOB0		AREA REQUERIDA (m2)		VER ANEXOS	
CEDRO		AREA CONST. (m2)		INGRID MIREYA BERNUDEZ	
BALSO		ABSC. INICIAL		AREA SERVIDUMBRE ELECTRICA: 3.595,14 m2	
GUARUMO		ABSC. FINAL		AREA UTIL 22.485,80 m2	
RAYO		VER ANEXO 2		FECHA	
PERALEJO		VER ANEXO 2		29/12/2016	
PEPA E' BURRO		VER ANEXO 2			
TOPOGRAFIA					
VIAS ACCESO					
REDES SERV.					
OBSERV.					

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA





ANEXO 1					
CONSTRUCCIONES, MEJORAS Y CULTIVOS AFECTADOS					
PROPIETARIO		SERGIO ANDRES TELLEZ RICO Y OTROS		PREDIO No. 60	GVY-0-R-060
CULTIVOS	CANT.	UND	DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	CANT.	UN.
ESPECIES MADERABLES					
SIETE CAPAS	14	UND	PISO DURO DE ACCESO A LA VIVIENDA EN PIEDRA DE RIO CON PEGA DE CEMENTO	41,91	M2
ALGARROBO	4	UND	PORTON 1 DE ACCESO A VIVIENDA, DOS ABRAS EN TUBO METALICO DE 2", ANGULO Y MALLA ESABONADA, CON PARALES EN TUBO DE 3".	10,34	M2
MONCORDO	84	UND	4,70m x 2,20m DE ALTURA.		
BALSILLO	1	UND	VIA EN CONCRETO: ACCESO A LA VIVIENDA DE 2,00m DE ANCHO CON CANALETA LATERAL DE 0,45m. EN AMBOS LADOS. (EL AREA INCLUYE LAS CUNETAS)	129,48	M2
CEIBA BRUJA	1	UND	PORTILLO: ACCESO A POTEROS DEL LOTE 3 CON CERRAM ENTO EN VARETAS DE MADERA A CUATRO MILADAS Y POSTES DE MADERA CAÑA 1,50 M. x 1,70 M. DE ALTURA	42,00	ML
DREJO	3	UND	POZO SEPTICO: CON TAPA EN CONCRETO DE 1,20 x 2,00 M. ENTERRADO	1,00	GB
CEIBA	2	UND	PORTON 2: DOS ABRAS EN TUBO CUADRADO DE 3" Y MALLA ESABONADA, DIM. 3,25x2,40 M., CON PARALES DE 2 1/2"	7,80	M2
NAUNO	3	UND	LAGO 1: AREA 754 m2 x 1,20 m DE PROFUNDIDAD PROMEDIO 1,20 M	304,80	M3
ESCOBILLO	2	UND	CERCAS INTERNAS TIPO 2: 3 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS Y POSTE DE MADERA (LOTE 3).	26,80	ML
GUAYACAN	8	UND	CERCAS INTERNAS TIPO 1: 2 HILOS DE ALAMBRE HILOS Y POSTE DE MADERA (LOTE 1 Y 2)	58,20	ML
ALMENDRO	1	UND			
GUALANDAY	15	UND	LAGO 2: AFECTACIÓN PARCIAL AL CUERPO DE AGUA CON UN AREA DE 340,56 m2 x 1,20 m DE PROFUNDIDAD PROMEDIO 1,20 M.	408,79	M3
HISUERON	6	UND			
LECHOSO	4	UND	LAGO 3: AFECTACIÓN PARCIAL AL CUERPO DE AGUA CON UN AREA DE 137,36 m2 x 1,20 m DE PROFUNDIDAD PROMEDIO 1,20 M.	164,83	M3
MALAGANO	1	UND			
TECA	20	UND	TRASLADOS: TRASLADO DE DOS POSTES DE LUZ QUE CONFORMAN 2 REDES ELECTRICAS. UN POSTE METALICO DE 8" Y 8 MTS DE ALTURA QUE TRANSPORTA UNA RED DE ALTA TENSICA Y UN POSTE DE CONCRETO DE 12 MTS DE ALTURA QUE TRANSPORTA UNA RED DE BAJA TENSION.	1,00	GB
VERDECITO	4	UND			
COPILO	6	UND			
GUAYABO DE PAVA	20	UND			
MANCHADOR	5	UND			
MATAHATON	44	UND			
CUACHARACO	1	UND			
POLVILLO	1	UND			
YARUMO	4	UND			
TOTAL	02	UND			
ESPECIES FRUTALES					
ORUELO	1	UND			
MANGO	10	UND			
MARAFON	1	UND			
GUANABANO	6	UND			
LIMON	11	UND			
NARANJO	10	UND			
GUAMO	6	UND			
PALMA DE COCO	4	UND			
MANDARINO	6	UND			
GUAYABO DULCE	2	UND			
LIMONCILLO	30	UND			
MAMON	1	UND			
PLATANO	5	UND			
TOTUMO	1	UND			
TOTAL	10	UND			
OTRAS ESPECIES					
PALMA DE ACEITE	1	UND			
MIRTO	2	UND			
O.T	1	UND			
PALMA DE IRACA	2	UND			
TOTAL	30	UND			
TOTAL ESPECIES	537	UND			

CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

corporlonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA



ANEXO 2

CABIDA , ABSCISAS Y LINDEROS DE LOTES AFECTADOS

PREDIO No. G V Y - 0 - R - 0 8 0

PROPIETARIO SERGIO ANDRES TELLEZ RICO Y OTROS

Area Total Requerida (m2): 26.080,94

LOTE No. 1

ABSCISA INICIAL	K12+378.72	ABSCISA FINAL	K12+873.96
LINDEROS	Longitud (m)	Colindante	
Norte:	21,33	(16-38) PROGRESAN S A	
Oriente:	262,21	(16-24) SERGIO ANDRES TELLEZ RICO Y OTROS	
Sur:	100,75	(24-30) VIA - SAN VICENTE	
Occidente:	192,47	(30-38) VIA - SAN VICENTE	

Area requerida (m2): 7.930,38

LOTE No. 2

ABSCISA INICIAL	K12+601.85	ABSCISA FINAL	K12+775.80
LINDEROS	Longitud (m)	Colindante	
Norte:	31,17	(1-15) PROGRESAN S A	
Oriente:	178,95	(1-7) VIA - SAN VICENTE	
Sur:	0,00	(7) VIA - SAN VICENTE	
Occidente:	178,84	(7-15) SERGIO ANDRES TELLEZ RICO Y OTROS	

Area requerida (m2): 3.318,33

LOTE No. 3

ABSCISA INICIAL	K12+789.19	ABSCISA FINAL	K13+313.54
LINDEROS	Longitud (m)	Colindante	
Norte:	96,36	(60-63) VIA - SAN VICENTE	
Oriente:	453,23	(63-62) VIA - SAN VICENTE	
Sur:	0,00	(62) VIA - SAN VICENTE	
Occidente:	513,41	(62-60) SERGIO ANDRES TELLEZ RICO Y OTROS	

Area requerida (m2): 14.832,23



ANEXO 3 UBICACIÓN ESPECÍFICA



CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA  
Cels. 3143426412 – 3014314257

corpolygonja.inmobiliariabca@gmail.com  
BARRANCABERMEJA



ANEXO 4 USO DEL SUELO



OAP 12934-14  
Barrancabermeja 03 DIC 2014

Señora  
INGRIS CHACON MORALES  
Asistente Administrativo  
Corporación Lonja Inmobiliaria de Barrancabermeja  
Barrancabermeja

Ref: Respuesta Oficio 4167-14: Solicitud Concepto Uso del Suelo Rural

Con respecto a su solicitud le informamos que se revisó la base de datos de los predios ubicados en la Conexión Vial puente vehicular Guillermo Gaviria - Rancho Camacho.

Conforme al Mapa (Nº 11) MAPA DE USO POTENCIAL del Plan de Ordenamiento Territorial POT, adoptado mediante el Acuerdo 018 de 2002, los predios identificados se encuentran en las siguiente áreas:

- Armando García Pico y Otra: BPP (Bosque Productor Protector)  
Sin Numero predial y con las siguiente coordenadas:

X	Y
1264478	1037226
1264506	1037215
1264518	1037145

- Armando García Pico y Otra: PA (Protección Absoluta)  
Sin Numero predial y con las siguiente coordenadas:

X	Y
1264366	1037395
1264280	1037469
1264236	1037464
1264028	1037561

- Mercedes Catalina Peñas Amani: Ubicado aproximadamente el 50% en PA (Protección Absoluta) y el área restante en BPP (Bosque Productor Protector)  
Con numero predial 00 02 0004 0159

Carrera 7 No. 45A-19  
CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL CAM  
Segundo Piso  
PBX: 6115666 ext. 210400506/0708  
www.barrancabermeja.gov.co

BARRANCABERMEJA  
CORPORACIÓN LONGIA INMOBILIARIA





• Abelardo Domínguez Martínez: Ubicado aproximadamente el 50% en PA (Protección Absoluta) y el área restante en BPP (Bosque Productor Protector)  
Con número predial 00 02 0004 0164

• Alejandro Sarmiento Hernández: Ubicado aproximadamente el 50% en PA (Protección Absoluta) y el área restante en BPP (Bosque Productor Protector)  
Sin Número predial y con las siguientes coordenadas:

X	Y
1263935	1037624
1264028	1037561
1263805	1037596
1263818	1037627

• Alejandro Sarmiento Hernández: BPP (Bosque Productor Protector)  
Con número predial 00 02 0004 0198

• Yenny Johanna Calderón Estévez: BPP (Bosque Productor Protector)

X	Y
1263602	1037672
1263589	1037645
1263646	1037649
1263634	1037621

• Bruneilda Parada de Rivera: Ubicado aproximadamente el 90% en PA (Protección Absoluta) y el área restante en BPP (Bosque Productor Protector)  
Con número predial 00 02 0004 0012

• Bruneilda Parada de Rivera: Ubicado aproximadamente el 90% en PA (Protección Absoluta) y el área restante en BPP (Bosque Productor Protector)  
Con número predial 00 02 0004 0012 Lote 2

• Indicon Ltda (55%), Jorge Enrique Quiñonez Cadena (30%) Y Fernando Acuña Rodríguez (15%): BPP (Bosque Productor Protector)  
Con número predial 00 02 0004 0010

• Víctor Manuel Suárez Villareal: BPP (Bosque Productor Protector)  
Con número predial 00 01 0011 0003

Carrera 7 No. 45A-15  
CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL CAM  
Segundo Piso  
TEL: 6115555 ext. 210405/06/07/08  
[www.cantabermesa.gov.co](http://www.cantabermesa.gov.co)

BARRANCABERMEJA  
2014-07-10





- Pedro Agustín Ballesteros: SSP (Sistema Silvo Pastoral)  
Con número predial 00 01 0011 0077
- Pedro Agustín Ballesteros: SSP (Sistema Silvo Pastoral)  
Con número predial 00 01 0011 0077
- Progresan SA: SSP (Sistema Silvo Pastoral)  
Con número predial 00 01 0011 0005
- Progresan SA: SSP (Sistema Silvo Pastoral)  
Con número predial 00 01 0011 0005 - Lote 2
- Progresan SA: SSP (Sistema Silvo Pastoral)  
Con número predial 00 01 0011 0005 - Lote 3
- Progresan SA: SSP (Sistema Silvo Pastoral)  
Con número predial 00 01 0011 0005 - Lote 4
- Progresan SA: SSP (Sistema Silvo Pastoral)  
Con número predial 00 01 0011 0005 - Lote 5
- Progresan SA: SSP (Sistema Silvo Pastoral)  
Con número predial 00 01 0011 0005 - Lote 6
- Sergio Andrés Téllez Rico y Otros: SSP (Sistema Silvo Pastoral)  
Con número predial 00 02 0004 0008
- Sergio Andrés Téllez Rico y Otros: SSP (Sistema Silvo Pastoral)  
Con número predial 00 02 0004 0008 - Lote 3

A continuación se indica lo que expresa el Acuerdo 018 de 2002 -POT

#### 4.8.1 UNIDADES DE USO POTENCIAL.

##### 4.8.1.2 Uso Agroforestal.

**Sistema Silvopastoral (SSP).** Combinación de pastoreo y bosques. Suelos superficiales o profundos, con pendientes levemente inclinadas hasta moderadamente abruptas (0 – 58%) de textura arcillo rocosa. Arcillosa y compleja.

Carrera 7 No. 45A-15  
CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL CAM  
Segundo Páez  
PBX: 0115555 ext. 21040506/07/08  
[www.ordenamientoterritorial.gov.co](http://www.ordenamientoterritorial.gov.co)

BAHRAN CABERMEJA  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN





#### 4.8.1.3. Uso Forestal.

Para suelos que no permiten usos agrícolas ni pecuarios.

**Bosque Productor - Protector (BPP).** No requieren remoción frecuente del suelo, generan ingresos al agricultor, además previenen la erosión y conservan el recurso hídrico. Apropriados para zonas con erosión moderada a severa en pendientes abruptas y escarpadas (17 – 84%) y son útiles para la recuperación de áreas erosionadas.

**Protección Absoluta (PT).** Para suelos que no permiten ningún tipo de intervención por su degradación y pendiente abrupta, deben conservarse como están, generalmente los suelos son superficiales con cualquier tipo de textura.

Cordialmente,

  
Abg. EDELMIRA VALENCIA MENDOZA  
Jefe Oficina Asesora de Planeación

Proyecto: Arq. E. Ruiz  
Revisó: Ing. O. Ramos  
C.C. Archivo Planeación






NOTA 1: Decreto 1489 de 2010-Art. 51 Item 3 Concepto de uso del suelo. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

NOTA 2: Es importante tener en cuenta que el concepto de uso del suelo simplemente conceptúa con respecto a si una actividad específica se puede llevar a cabo en determinado predio y nada tiene que ver con viabilidades relacionadas con amenazas ambientales, físicas entre otras o con aval o legalidad a la existencia de un predio o su forma de ocupación.

Carrera 7 No. 40A-15  
CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL CAM  
Segundo Piso  
PBX: 015055 ext. 2104/50506/5768  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)

RAFAEL VALENCIA  
BOGOTÁ - COLOMBIA



<div><div>  </div><div>ESTUDIO Y DISEÑO PARA LA CONEXIÓN VIAL DEL PUENTE VEHICULAR GUILLERMO GAVIRIA SOBRE EL RIO MAGDALENA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA MEDIO (RUTA 45)</div></div>		GVY-0-R-060
REFERENCIA:	REGISTRO FOTOGRAFICO	FECHA: 22/11/2016 Y 24/11/2016
		
FOTO N° 09. LAGO 1, EN LOTE 3		FOTO N° 10. LAGO PISCICOLA 3, EN LOTE 3
		
FOTO N° 11. LAGO 2, EN LOTE 2		FOTO N° 12. LOTE 2 EN AL MARGEN DERECHA DE LA VIA A SAN VICENTE



INVENTARIO FORESTAL

FICHA PREDIAL: G.V.Y - 0 - R - 060

PROPIETARIO: SERGIO ANDRÉS TELLEZ RICO Y OTROS

FECHA DE VISITA: 29/12/2016

ITEM	ESPECIE	TIPO	DAP PROM	ALTURA PROM.	CANT.
1	ALGARROBO	MADERABLE	94,0 CMS	7 MTS	4
2	ALMENDRO	MADERABLE	45,9 CMS	12 MTS	1
3	BALSILLO	MADERABLE	46,2 CMS	7 MTS	1
4	BALSO	MADERABLE	35,9 CMS	9 MTS	10
5	CEDRO	MADERABLE	47,3 CMS	7 MTS	69
6	CEIBA BRUJA	MADERABLE	79,5 CMS	10 MTS	1
7	GUALANDAY	MADERABLE	43,5 CMS	12 MTS	15
8	CEIBA	MADERABLE	79,6 CMS	10 MTS	2
9	GUARUMO	MADERABLE	39,7 CMS	9 MTS	39
10	GUAYACAN	MADERABLE	47,5 CMS	10 MTS	8
11	HIGUERÓN	MADERABLE	58,1 CMS	11 MTS	6
12	HOBO	MADERABLE	46,9 CMS	9 MTS	3
13	LECHOSO	MADERABLE	254,4 CMS	12 MTS	4
14	MALAGANO	MADERABLE	113,6 CMS	14 MTS	1
15	MONCORO	MADERABLE	37,8 CMS	9 MTS	84
16	TECA	MADERABLE	47,6 CMS	7 MTS	28
17	VERDECITO	MADERABLE	95,4 CMS	18 MTS	4
18	OREJO	MADERABLE	81,4 CMS	16 MTS	3
19	SIETE CAPAS	MADERABLE	35,0 CMS	4 MTS	14
20	NAUNO	MADERABLE	63,2 CMS	8 MTS	3
21	COPILLO	LEÑOSO	47,7 CMS	9 MTS	6
22	GUAYABO DE PAVA	LEÑOSO	38,4 CMS	8 MTS	20
23	MANCHADOR	LEÑOSO	41,3 CMS	6 MTS	3
24	MATARRATON	FORRAJE	23,5 CMS	6 MTS	44
25	RAYO	SOMBRÍO	44,2 CMS	10 MTS	1
26	PEPE BURRO	LEÑOSO	42,6 CMS	6 MTS	11
27	PERALEJO	SOMBRÍO	38,0 CMS	10 MTS	1
28	ESCOBILLO	LEÑOSO	43,0 CMS	7 MTS	2
29	YARUMO	MADERABLE	42,4 CMS	8 MTS	4
30	POLVILLO	MADERABLE	47 CMS	7 MTS	8
31	GUACHARACO	MADERABLE	35 CMS	6 MTS	2
TOTAL ESPECIES MADERABLES					402

INVENTARIO FORESTAL

FICHA PREDIAL: G.V.Y - 0 - R - 060

PROPIETARIO: SERGIO ANDRÉS TELLEZ RICO Y OTROS

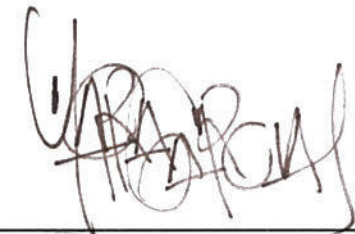
FECHA DE VISITA: 29/12/2016

ITEM	ESPECIE	TIPO	DAP PROM	ALTURA PROM.	CANT.
32	GUAMO	FRUTAL	24,1 CMS	10 MTS	6
33	GUANABANO	FRUTAL	14,0 CMS	4 MTS	6
34	GUAYABO DULCE	FRUTAL	10,8 CMS	5 MTS	2
35	LIMON	FRUTAL CITRICO	EN PRODUCCIÓN		11
36	LIMONCILLO	FRUTAL	EN REPRODUCCIÓN		38
37	MAMON	FRUTAL	20,3 CMS	9 MTS	1
38	MANDARINO	FRUTAL	EN PRODUCCIÓN		6
39	MANGO	FRUTAL	40,7 CMS	7 MTS	10
40	NARANJO	FRUTAL CITRICO	20,3 CMS	4 MTS	10
41	PALMA DE COCO	FRUTAL	26,7 CMS	10 MTS	4
42	PLATANO	FRUTAL	EN PRODUCCIÓN		5
43	CIRUELO	FRUTAL	28,6 CMS	5 MTS	1
44	MARAÑON	FRUTAL	26,1 CMS	3 MTS	1
45	TOTUMO	ARTESANAL	14,3 CMS	4 MTS	1
TOTAL ESPECIES FRUTALES					102

ITEM	ESPECIE	TIPO	DAP PROM	ALTURA PROM.	CANT.
46	MIRTO	ORNAMENTAL	14,0 CMS	4 MTS	2
47	OITI	FORRAJE	20,4 CMS	5 MTS	1
48	PALMA DE ACEITE	INDUSTRIAL	25,4 CMS	4 MTS	7
49	PALMA DE IRACA	ORNAMENTAL	13,8 CMS	3 MTS	22
50	PASTOS BRACHARIA	FORRAJE	18150 M2		1
TOTAL OTRAS ESPECIES					33

TOTAL ESPECIES VEGETALES INVENTARIADAS

537



MAYRA ALEJANDRA GARCIA CANO  
ING. AMBIENTAL