



ALCALDIA MUNICIPAL
BARRANCABERMEJA

OFICIO OAJ

0812- - 17,

Barrancabermeja,

19 ABR 2017

Señora
ROSA ELENA MARÍN VARGAS
Predio LA PRIMAVERA
Vereda LEGÍA Y OPONCITO
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. - 0039 - 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 17 MAR 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. - 0039 - 17 se considerará surtida al finalizar el día siguiente de la fecha de entrega de este aviso en el lugar de destino.

Anexo Resolución - 0039 - 17, avalúo, ficha y plano catastral en 57 folios.

Atento 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. _____

No. Celular _____


Revisó: Wladimir Soto Egea
Asesor Despacho Alcalde

RESOLUCIÓN N° EE-039-17

“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.



ALCALDÍA MUNICIPAL
BARRANCABERMEJA

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 denominado **LA PRIMAVERA**, ubicado en la vereda **PEROLES ALTOS** de la jurisdicción del municipio de Barrancabermeja (Santander), identificado con la cédula catastral **No 00-01-0011-0002-000** y folio de matrícula inmobiliaria **No. 303-6131** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, conforme a la ficha predial **GVY-0-R-061** 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 **VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS NUEVE COMA SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (23.809,64 m²)**, siendo su abscisado inicial y final respectivamente los siguientes: **(K12+953.52) – (K13+507.34)** y sus linderos específicos son: **Por el Norte:** En Longitud de **(0,00 m)** con **SERGIO ANDRES TELLEZ RICO y OTROS (1)**. **Por el Oriente:** En Longitud de **(552,65 m)** con **JOSE DE JESUS HERNANDEZ DIAZ Y OTROS (1-12)**. **Por el Sur:** En Longitud de **(38,22m)** con **CARLOS GAMARRA ZERDAS Y OTROS (12-13)**. **Por el Occidente:** En Longitud de **(644,19 m)** con **VIA – SAN VICENTE (13-1)** y cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores **JOSE DE JESÚS HERNÁNDEZ DÍAZ, ARALY MILENA GOMEZ ALZATE, ROSA ELENA MARIN VARGAS y SARA HERNANDEZ DIAZ Y/O SARA HERNANDEZ DE GOMEZ.**

Que el valor del precio indemnizatorio que presenta la entidad adquirente es la suma de **DOSCIENTOS VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$220.809.232)**, conforme al avalúo comercial de fecha 6 de enero de 2017, realizado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA**, que se discriminó de la siguiente manera:

JOSE DE JESÚS HERNANDEZ DÍAZ

FRANJA DE TERRENO (\$ 6.374.230)

MEJORAS Y ESPECIES VEGETALES.....(\$185.135.157)

ARALY MILENA GOMEZ ALZATE Y ROSA ELENA MARIN VARGAS y SARA

HERNANDEZ DIAZ Y/O SARA HERNANDEZ DE GOMEZ

FRANJA DE TERRENO (\$17.435.410)

MEJORAS Y ESPECIES VEGETALES (\$11.864.435)

VALOR TOTAL: (\$220.809.232)

En caso de acordarse con los propietarios una enajenación voluntaria, el anterior valor, es decir la suma **DOSCIENTOS VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$220.809.232)**, se entiende como precio base de la Escritura Pública de Compraventa.

2. 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 le 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 anejará 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 58º.- 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 59º.- 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 60º.- 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 61º.- 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 1°.- 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 2°.- 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 68°.- 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 69°.- 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 70°.-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 71°.-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.

Cuando 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 72º.- 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 1º. 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 2º. 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 ARTÍCULO 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

ARTÍCULO PRIMERO: Determinar la adquisición y presentar Resolución de Oferta de Compra al señor **JOSE DE JESÚS HERNÁNDEZ DÍAZ** identificado con cédula de ciudadanía No 13.887.915 de Barrancabermeja (Santander) titular del derecho real de dominio en un 9,10%, **ARALY MILENA GOMEZ ALZATE** identificada con cédula de ciudadanía No 1.040.744.511 de La Estrella (Antioquia) titular del derecho real de dominio en un 40,90%, **ROSA ELENA MARIN VARGAS**, identificada con cédula de ciudadanía No 22.227.148 de Yolombó (Antioquia) titular del derecho real de dominio en un 40,90% y **SARA HERNANDEZ DIAZ y/o SARA HERNANDEZ DE GOMEZ**, identificada con cédula de ciudadanía 37.921.367 de Barrancabermeja (Santander) titular del derecho real de dominio en un 9,10%, de dominio de una zona de terreno que hace parte del predio en mayor extensión denominado **LA PRIMAVERA ubicado en la vereda PEROLES ALTOS** de la jurisdicción del municipio de Barrancabermeja (Santander), identificado con la cédula catastral No 00-01-0011-0002-000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 303-6131 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, conforme a la ficha predial **GVY-0-R-061** 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 **VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS NUEVE COMA SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (23.809,64 m²)**, siendo su abscisado inicial y final respectivamente los siguientes: **(K12+953.52) – (K13+507.34)** y sus linderos específicos son: **Por el Norte:** En Longitud de **(0,00 m)** con **SERGIO ANDRES TELLEZ RICO y OTROS (1)**. **Por el Oriente:** En Longitud de **(552,65 m)** con **JOSE DE JESUS HERNANDEZ DIAZ Y OTROS (1-12)**. **Por el Sur:** En Longitud de **(38,22m)** con **CARLOS GAMARRA ZERDAS Y OTROS (12-13)**. **Por el Occidente:** En Longitud de **(644,19 m)** con **VIA – SAN VICENTE (13-1)**.

ARTÍCULO 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 **DOSCIENTOS VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$220.809.232)** conforme al avalúo comercial de fecha 06 de enero de 2016, 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. **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.

ARTÍCULO TERCERO: De conformidad con lo establecido en los ARTÍCULOS 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 de la 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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, **SECTOR CERO, LA VIRGEN- RANCHO CAMACHO**.

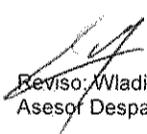
ARTÍCULO SÉPTIMO: La presente resolución se notificará en los términos de los artículos 66, 67, 68, y 69 de la ley 1437 de 2011 y el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 de acuerdo a las modificaciones dadas por la Ley 1742 de 2014.

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

Dado en Barrancabermeja a los **17 MAR 2017**

NOTIFIQUESE COMUNIQUESE Y CUMPLASE


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


Revisó: Wladimir Soto Egea
Asesor Despacho Alcalde

  		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 61	
SECTOR ESTUDIO		SECTOR CERO (0): LA VIRGEN - RANCHO CAMACHO ESTUDIO PREDIAL - FICHA PREDIAL		Ficha Predial GVV-0-R-061	
DIRECCIÓN La Primavera		VEREDA O BARRIO Peroles Altos		MUNICIPIO Barrancabermeja	
IDENTIFICACION DEL PREDIO		DEPARTAMENTO Santander		DEPARTAMENTO Santander	
PROPIETARIOS ACTUALES JOSE DE JESUS HERNANDEZ DIAZ , ARALY MILENA GOMEZ ALZATE Y ROSA ELENA MARIN VARGAS		CEDULA 13.887.915 / 1.040.744.511 /		TELEFONO 22.227.148 313-4734481	
LINDERO AREA AFECTADA		NORTE (m) 0,00		SUR (m) 552,65	
USO EDIFICACIÓN		ORIENTE (m) 0,00		OCcidente (m) 38,22	
ESTADO		(1) SERGIO ANDRES TELLEZ RICO Y OTROS		(12-13) CARLOS GAMARRA ZERDAS Y OTROS	
USO TERRENO Bosque Productor Protector		(1-12) JOSE DE JESUS HERNANDEZ DIAZ Y OTROS		(13-1) VIA - SANVICENTE	
TIPO NEGOCIACIÓN		ASPECTO JURIDICO DEL PREDIO A ADQUIRIR		NOTARIA SEGUNDA	
CULTIVOS		TIPO DE TENENCIA PROPIETARIO		FECHA 01/10/2014	
CANT.		MATRICULA INMOB. 303-6131		CIUDAD BARRANCABERMEJA	
UND		ESCRITURA 3037		NO. CATASTRAL 00-01-0011-0002-000	
TOPOGRAFIA		DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN		CANT. UN.	
VÍAS ACCESO		AREA TITULOS (m2) 950.000,00		LEVANTO: INGRID MIREYA BERMUDEZ OBERVACIONES <i>Ingrid Bermudez</i>	
REDES SERV.		AREA CATASTRAL (m2) 437.500,00		PARA CONSTRUCCIONES, CULTIVOS Y MEJORAS VER ANEXOS	
Observ. Contacto JOSE DE JESUS HERNANDEZ 313 473 4481 MARIA CABALLERO 317 552 7183 (ESPOSA)		AREA REQUERIDA (m2) 23.809,64		FECHA: 29/12/2016	
		AREA CONST. (m2) 196,05			
		AREA CONST.REQ. (m2) 196,05			
		ABSC. INICIAL K12+953.52			
		ABSC. FINAL K13+507.34			

ANEXO 1

CONSTRUCCIONES , MEJORAS Y CULTIVOS AFECTADOS

PROPIETARIO

JOSE DE JESUS HERNANDEZ DIAZ

PREDIO No. 61

GVY-0-R-061

CULTIVOS	CANT.	UND	DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	CANT.	UN.			
PASTOS BRACHARIA	4678,1	M2						
ESPECIES MADERABLES								
MONCORO	58	UND	C1- VIVIENDA: CUBIERTA EN TEJA TIPO ETERNIT SOBRE MADERA, MUROS EN MAMPOSTERIA CON FRISO Y PINTURA, PISO EN CEMENTO, CUATRO (4) HABITACIONES UNA CON BAÑO PRIVADO SIN ENCHAPAR, SALA, COMEDOR, COCINA, BAÑO SIN ENCHAPAR Y BODEGA; CORREDORES LATERALES APOYADO EN COLUMNAS REDONDAS EN CONCRETO, ANTEPECHO DEL CORREDOR DE 0.80M DE ALTURA, FACHADA CON FRISO RUSTICO Y PINTURA.	196,05	M2			
HOBO	9	UND						
CEIBA	1	UND						
CEDRO	2	UND						
POLVILLO	10	UND						
NAUNO	3	UND						
TOTUMILLO	7	UND						
HIGUERÓN	2	UND						
SIETE CAPAS	1	UND						
ALMENDRO	1	UND						
TACHUELO	1	UND						
PEPA E' BURRO	11	UND						
MATARRATON	3	UND						
BAMBÚ	90	UND						
GUAYABO DE PAVA	1	UND						
MARFIL	1	UND						
POMARROSO	4	UND						
TOTAL	205	UND						
ESPECIES FRUTALES								
MANGO	6	UND				POZO SEPTICO 1: CON TAPA EN CONCRETO DE 1,00 x 2,30 M. ENTERRADO.	1,00	GB
GUANABANO	12	UND	POZO SEPTICO 2: CON TAPA EN CONCRETO DE 1,00 x 2,30 M.	1,00	GB			
LIMON	25	UND						
NARANJO	31	UND	GALLINERO: CUBIERTA EN TEJA DE ETERNIT SOBRE MADERA Y PARALES EN MADERA, CERRAMIENTO EN MALLA PLASTICA PARA GALLINERO Y LAMINA DE ZINC, PISO EN TIERRA. DIMENSIONES (1,9m X 1,5m).	2,85	M2			
GUAYABO	17	UND						
MAMÓN	5	UND	RAMADA 1: POSTERIOR A C1, CUBIERTA EN ZINC SOBRE MADERA, PARALES EN MADERA Y PISO EN TIERRA, CERRAMIENTO PARCIAL A MEDIA ALTURA EN MADERA. DIMENSIONES (2,3m X 2,9m).	6,67	M2			
MARAÑON	2	UND	RAMADA 2: CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOBRE MADERA CON ESTRUCTURA Y PARALES EN MADERA Y PISO EN TIERRA (2,8m X 3,5m).	9,80	M2			
PLATANO	3	UND	PISO DURO: ANDENES EN CONCRETO BAJO CUBIERTA DE ETERNIT ALREDEDOR DE C1.	53,70	M2			
MANDARINO	7	UND	PORTON : EN TUBO METALICO DE 2" Y MALLA ESLABONADA, DE DOS ABRAS, 3,20m x 2,0m. PARALES EN TUBO DE 3".	6,40	M2			
TOROMBOLO	2	UND	LAGO PISCICOLA 1: CON PROFUNDIDAD 1,20m x 776,72 M2 AFECTACIÓN TOTAL	932,06	M3			
PAPAYO	2	UND	LAGO PISCICOLA 2: CON PROFUNDIDAD 1,60m x 291,02 M2 DE AFECTACION PARCIAL	465,63	M3			
GUAMO	2	UND	GARAJE: CUBIERTO CON TEJA DE ZINC, PARALES Y VIGAS EN MADERA , PISO EN TIERRA, PORTON EN ANGULO METALICO DE 1 "1/2 CON PARALES EN TUBO DE 2"	16,32	M2			
AGUACATE	3	UND						
CIRUELO	1	UND	CORRAL CHIGUIROS: CON CERRAMIENTO EN MALLA PLASTICA ESLABONADA AISLANTE. DIVISIONES EN VARETAS Y POSTES DE MADERA Y CERCA ELECTRICA CON 9 HILERAS DE ALAMBRE LISO.	619,43	M2			
LIMÓN MANDARINO	2	UND						
UVO	1	UND	CERCAS INTERNAS TIPO 1: 5 HILOS DE ALAMBRE DE PUAS, POSTES EN MADERA	30,20	ML			
TOTUMO	2	UND	CERCAS INTERNAS TIPO 2: CERCA ELECTRICA CON TRES HILOS DE ALAMBRE LISO, POSTES EN MADERA.	47,41	ML			
ACEITUNO	1	UND						
TOTAL	124	UND						
OTRAS ESPECIES								
PALMA AFRICANA	5	UND						
OITI	1	UND						
MIRTO	2	UND	AREA TERRENO REQUERIDA	6374,23	M2			
TOTAL	8	UND						
TOTAL ESPECIES	337	UND						

ANEXO 2

CONSTRUCCIONES , MEJORAS Y CULTIVOS AFECTADOS

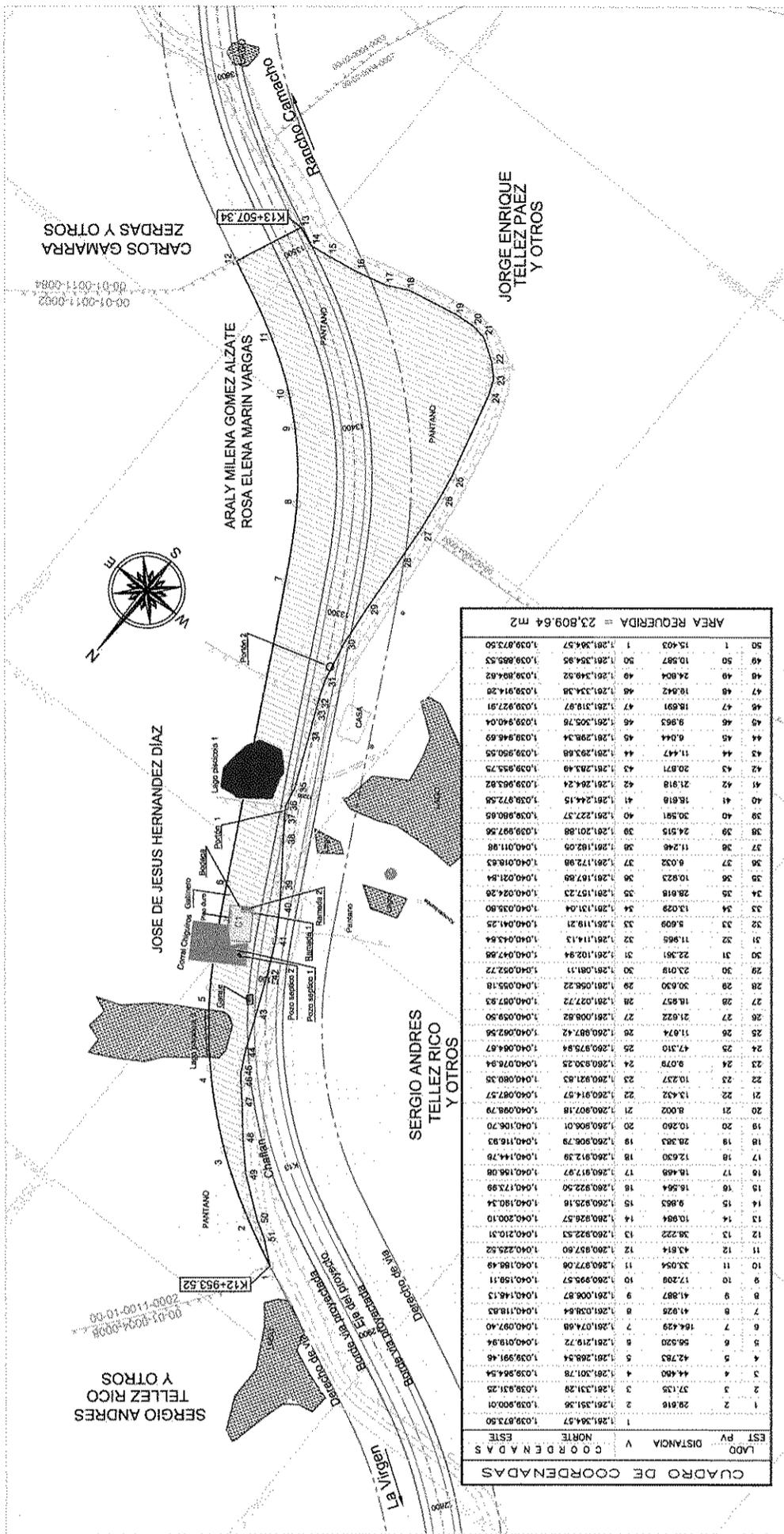
PROPIETARIO

**ARALY MILENA GOMEZ ALZATE Y ROSA ELENA MARIN
VARGAS**

PREDIO No. 61

GVY-0-R-061

CULTIVOS	CANT.	UND	DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	CANT.	UN.
PASTOS BRACHARIA	12741,9	M2			
ESPECIES MADERABLES					
MONCORO	28	UND	PORTÓN 2: ACCESO CON PUERTA DE MADERA A DOS HOJAS DE 1,25 M, CADA UNA CON 4 SOPORTES HORIZONTALES, DOS SOPORTES VERTICALES Y UNO TRANSVERSAL. ALTURA 1.45 M. DIMENSIONES: 2.50 M. x 1,45 M. DE ALTURA.	3,625	M2
GUARUMO	2	UND			
GUACHARACO	3	UND			
POLVILLO	5	UND	CERCAS INTERNAS TIPO 3: CERCA CON TRES HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CON POSTES EN MADERA.	68,42	ML
MALAGANO	1	UND			
SIETE CAPAS	3	UND			
CEIBA	3	UND	AREA TERRENO REQUERIDA	17435,41	M2
CAUCHO LECHOSO	2	UND			
BALSO	1	UND			
GUALANDAY	2	UND			
HOBO	1	UND			
CAMPANO	1	UND			
GUAYABO DE PAVA	2	UND			
MATARRATON	12	UND			
PEPA E' BURRO	2	UND			
MANCHADOR	1	UND			
TOTAL	69	UND			
ESPECIES FRUTALES					
MANGO	1	UND			
LIMON	3	UND			
GUAYABO	1	UND			
TOTAL	5	UND			
OTRAS ESPECIES					
PALMA AFRICANA	2	UND			
PALMA DE IRACA	2	UND			
TOTAL	4	UND			
TOTAL ESPECIES	78	UND			



CUADRO DE COORDENADAS

EST	PV	DISTANCIA	V	COORDENADA NORTE	COORDENADA ESTE
1	2	28.816	2	1,281,351.36	1,039,800.01
2	3	37.135	3	1,281,331.28	1,039,831.25
3	4	44.490	4	1,281,301.78	1,039,864.54
4	5	42.783	5	1,281,268.54	1,039,891.46
5	6	56.520	6	1,281,219.72	1,040,019.94
6	7	164.429	7	1,281,074.68	1,040,097.40
7	8	41.926	8	1,281,038.64	1,040,118.83
8	9	41.887	9	1,281,008.87	1,040,146.13
9	10	17.208	10	1,280,995.57	1,040,158.11
10	11	33.054	11	1,280,977.08	1,040,184.49
11	12	43.814	12	1,280,957.60	1,040,225.52
12	13	38.232	13	1,280,932.53	1,040,210.31
13	14	10.984	14	1,280,926.57	1,040,200.10
14	15	9.883	15	1,280,925.16	1,040,193.34
15	16	16.564	16	1,280,922.50	1,040,173.99
16	17	16.468	17	1,280,917.97	1,040,166.08
17	18	12.630	18	1,280,912.39	1,040,144.79
18	19	28.383	19	1,280,908.79	1,040,116.93
19	20	10.260	20	1,280,906.01	1,040,106.70
20	21	8.002	21	1,280,907.18	1,040,098.79
21	22	13.432	22	1,280,914.57	1,040,091.57
22	23	10.237	23	1,280,921.83	1,040,080.35
23	24	9.078	24	1,280,930.25	1,040,076.94
24	25	47.310	25	1,280,975.64	1,040,064.67
25	26	11.974	26	1,280,987.42	1,040,062.56
26	27	21.622	27	1,281,008.82	1,040,059.90
27	28	18.657	28	1,281,027.72	1,040,057.93
28	29	30.630	29	1,281,056.22	1,040,056.18
29	30	23.018	30	1,281,081.31	1,040,058.72
30	31	22.381	31	1,281,102.94	1,040,047.66
31	32	11.965	32	1,281,114.13	1,040,043.64
32	33	5.609	33	1,281,119.21	1,040,041.25
33	34	13.029	34	1,281,131.04	1,040,035.80
34	35	28.818	35	1,281,157.23	1,040,024.26
35	36	10.823	36	1,281,167.88	1,040,021.84
36	37	6.032	37	1,281,172.98	1,040,018.53
37	38	11.246	38	1,281,182.09	1,040,011.98
38	39	24.515	39	1,281,201.88	1,039,997.56
39	40	30.581	40	1,281,227.37	1,039,980.65
40	41	18.818	41	1,281,244.15	1,039,972.58
41	42	21.918	42	1,281,264.24	1,039,963.82
42	43	20.871	43	1,281,283.48	1,039,953.79
43	44	11.447	44	1,281,293.88	1,039,950.55
44	45	6.044	45	1,281,298.34	1,039,946.69
45	46	8.953	46	1,281,305.78	1,039,940.04
46	47	18.691	47	1,281,318.87	1,039,927.81
47	48	18.242	48	1,281,334.38	1,039,914.28
48	49	24.804	49	1,281,349.52	1,039,884.62
49	50	10.587	50	1,281,354.85	1,039,885.33
50	1	15.403	1	1,281,364.57	1,039,872.50

AREA REQUERIDA = 23,809.64 m²

ESTUDIO Y DISEÑOS PARA LA CONEXIÓN VIAL DEL PUENTE VEHICULAR GUILLERMO GAVIRIA SOBRE EL RÍO MAGDALENA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA MEDIO (RUTA 45)

SECTOR 0

ESTUDIO: ESTUDIO PREDIAL FASE III

CONVERSIONES

Borde no proyectada: Límites Propietarios:

Eje Via Proyectada: Línea de Ciudad:

Eje Ciudad Proyectada: Carretera en Abandono:

Límite Derecho de Via: Área Requiere Recupero:

Via Existente:

CUADRO DE AREAS

INVENTARIO	AREA CATASTRAL	AREA PROYECTADA	AREA REQUERIDA	AREA CONSTR. BSO
01	69,900.00 M ²	44,100.00 M ²	23,809.64 M ²	19,634.00 M ²

ESCALA: 1:8000

FECHA ELABORACION: 29/12/2016

FECHA NUMERO: G.V.Y.-D.-R.-081-049

PROPIETARIO: JOSE DE JESUS HERNANDEZ DIAZ

PROPIETARIO: ROSA ELENA MARIN VARGAS

TIPO: Rural

ESTUDIO: ESTUDIO PREDIAL FASE III

ESCALA: 1:8000

ESTUDIO: ESTUDIO PREDIAL FASE III

ESCALA: 1:8000

ESTUDIO: ESTUDIO PREDIAL FASE III

ESCALA: 1:8000



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

GVY-0-R-061

REFERENCIA:

REGISTRO FOTOGRAFICO

FECHA:

29 DE DICIEMBRE DE 2016



FOTO N° 01. VISTA GENERAL



FOTO N° 02. LAGO PISCICOLA 1



FOTO N° 03. VISTA LATERAL DE C1-VIVIENDA



FOTO N° 04. SALA COMEDOR DE LA C1

REFERENCIA:

REGISTRO FOTOGRAFICO

FECHA:

29 DE DICIEMBRE DE 2016

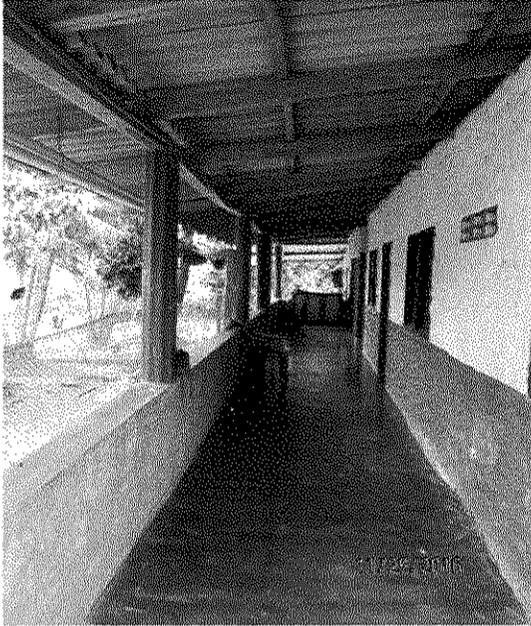


FOTO N° 05. CORREDOR FRONTAL CUBIERTO



FOTO N° 06. COCINA DE C1



FOTO N° 07. LAGO PSICOLA 2



FOTO N° 08. POZO SEPTICO 2



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

GVY-0-R-061

REFERENCIA:

REGISTRO FOTOGRAFICO

FECHA: 29 DE DICIEMBRE DE 2016



FOTO N° 09. RAMADAS 1 Y 2



FOTO N° 10. C1-VIVIENDA

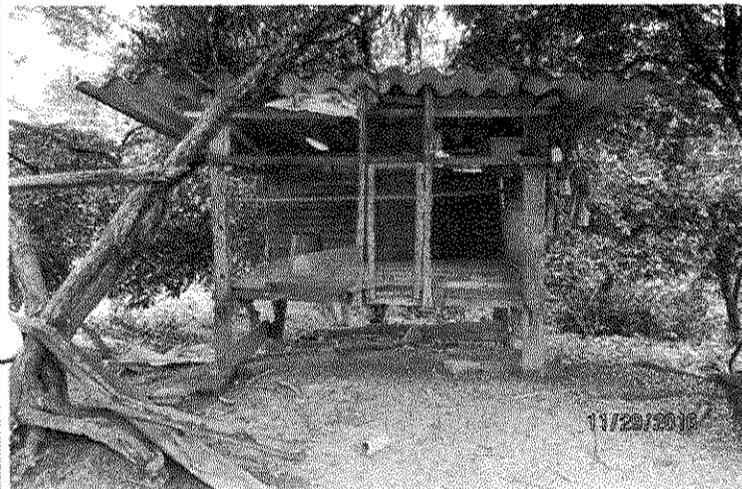


FOTO N° 11. GALLINERO



FOTO N° 12. ACCESO Y PORTÓN 1



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

GVY-0-R-061

REFERENCIA:

REGISTRO FOTOGRAFICO

FECHA: 29 DE DICIEMBRE DE 2016



FOTO N° 13. RAMADA - GARAJE



FOTO N° 14. CORRAL CHIGUIROS

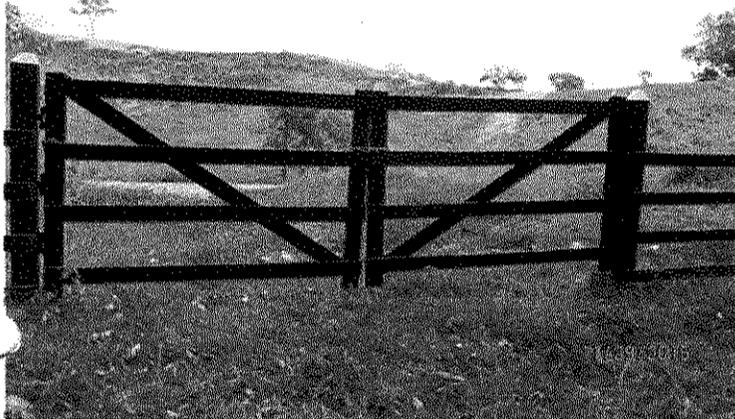


FOTO N° 15. PORTÓN 2



FOTO N° 16. LINDERO CON LA VIA

INVENTARIO FORESTAL

FICHA PREDIAL: G.V.Y - 0 - R - 061

PROPIETARIO: JOSÉ DE JESÚS HERNÁNDEZ DÍAZ

FECHA DE VISITA: 29/12/2016

ITEM	ESPECIE	TIPO	DAP PROM	ALTURA PROM.	CANT.
1	MONCORO	MADERABLE	47,2 CMS	11 MTS	58
2	MARFIL	MADERABLE	35 CMS	6 MTS	1
3	POLVILLO	MADERABLE	47 CMS	13 MTS	10
4	HIGUERÓN	MADERABLE	63,3 CMS	14 MTS	2
5	NAUNO	MADERABLE	50,9 CMS	12 MTS	3
6	CEIBA	MADERABLE	79,5 CMS	10 MTS	1
7	SIETE CAPAS	MADERABLE	49,6 CMS	12 MTS	1
8	HOBO	MADERABLE	36,9 CMS	9 MTS	9
9	CEDRO	MADERABLE	51,5 CMS	13 MTS	2
10	ALMENDRO	MADERABLE	43,6 CMS	8 MTS	1
11	TOTUMILLO	MADERABLE	36,1 CMS	11 MTS	7
12	TACHUELO	LEÑOSO	36,7 CMS	10 MTS	1
13	MATARRATÓN	FORRAJE	13,6 CMS	5 MTS	3
14	BAMBÚ	ORNAMENTAL	11,1 CMS	12 MTS	90
15	GUAYABO DE PAVA	LEÑOSO	35,5 CMS	9 MTS	1
16	PEPE BURRO	LEÑOSO	38,6 CMS	6 MTS	11
17	POMARROSO	MADERABLE	38 CMS	8 MTS	4
TOTAL ESPECIES MADERABLES					205

ITEM	ESPECIE	TIPO	DAP PROM	ALTURA PROM.	CANT.
18	MANGO	FRUTAL	70,8 CMS	10 MTS	6
19	NARANJO	FRUTAL CITRICO	EN PRODUCCIÓN		31
20	LIMÓN	FRUTAL CITRICO	EN PRODUCCIÓN		25
21	MARAÑÓN	FRUTAL	41,0 CMS	7 MTS	2
22	GUANABANO	FRUTAL	14,6 CMS	6 MTS	12
23	CIRUELO	FRUTAL	28,6 CMS	5 MTS	1
24	AGUACATE	FRUTAL	21,3 CMS	8 MTS	3
25	GUAYABO	FRUTAL	25,4 CMS	8 MTS	17
26	GUAMO	FRUTAL	30,9 CMS	9 MTS	2
27	PAPAYO	FRUTAL	21,4 CMS	4 MTS	2
28	MAMÓN	FRUTAL	33,1 CMS	9 MTS	5
29	TOROMBOLO	FRUTAL	16,8 CMS	4 MTS	2
30	MANDARINO	FRUTAL CITRICO	EN PRODUCCIÓN		7
31	LIMÓN MANDARINO	FRUTAL CITRICO	EN PRODUCCIÓN		2
32	UVO	FRUTAL	EN PRODUCCIÓN		1
33	PLATANO	FRUTAL	14 CMS	5 MTS	3
34	TOTUMO	ARTESANAL	26,4 CMS	4 MTS	2
35	ACEITUNO	INDUSTRIAL	22,2 CMS	9 MTS	1
TOTAL ESPECIES FRUTALES					124

INVENTARIO FORESTAL

FICHA PREDIAL: G.V.Y - 0 - R - 061

PROPIETARIO: JOSÉ DE JESÚS HERNÁNDEZ DÍAZ

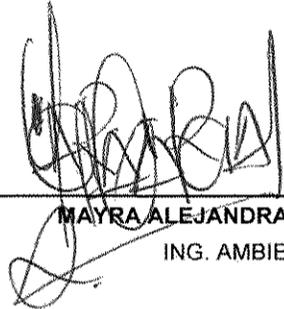
FECHA DE VISITA: 29/12/2016

OTRAS ESPECIES

ITEM	ESPECIE	TIPO	DAP PROM	ALTURA PROM.	CANT.
36	PALMA DE ACEITE	INDUSTRIAL	31,8 CMS	8 MTS	5
37	OITI	FORRAJE	18,7 CMS	5 MTS	1
38	MIRTO	ORNAMENTAL	14,0 CMS	4 MTS	2
39	PASTOS BRACHARIA	FORRAJE		4678,1 M2	1
		TOTAL OTRAS ESPECIES			8

TOTAL ESPECIES VEGETALES INVENTARIADAS

337



MAYRA ALEJANDRA GARCIA CANO
ING. AMBIENTAL

INVENTARIO FORESTAL

FICHA PREDIAL: G.V.Y - 0 - R - 061

PROPIETARIO: ARALY MILENA GOMEZ ALZATE, ROSA ELENA MARIN VARGAS Y SARA HERNANDEZ DIAZ Y/O
SARA HERNANDEZ DE GOMEZ

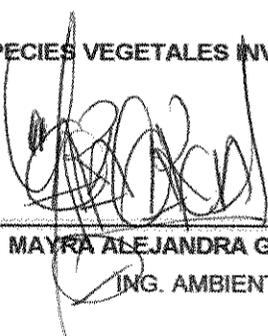
FECHA DE VISITA: 29/12/2016

ITEM	ESPECIE	TIPO	DAP PROM	ALTURA PROM.	CANT.
1	MONCORO	MADERABLE	47 CMS	11 MTS	28
2	GUARUMO	MADERABLE	35 CMS	6 MTS	2
3	GUACHARACO	MADERABLE	35,6 CMS	6 MTS	3
4	POLVILLO	MADERABLE	47 CMS	9 MTS	5
5	MALAGANO	MADERABLE	64,3 CMS	13 MTS	1
6	SIETE CAPAS	MADERABLE	38,1 CMS	8 MTS	3
7	CEIBA	MADERABLE	37,8 CMS	9 MTS	3
8	CAUCHO LECHOSO	MADERABLE	44 CMS	8 MTS	2
9	BALSO	MADERABLE	35 CMS	12 MTS	1
10	GUALANDAY	MADERABLE	42,5 CMS	12 MTS	2
11	HOBO	MADERABLE	76,4 CMS	12 MTS	1
12	CAMPANO	MADERABLE	37,1 CMS	11 MTS	1
13	GUAYABO DE PAVA	LEÑOSO	35 CMS	5 MTS	2
14	MATARRATON	FORRAJE	13,7 CMS	5 MTS	12
15	PEPE BURRO	LEÑOSO	43,1 CMS	11 MTS	2
16	MANCHADOR	LEÑOSO	41,8 CMS	5 MTS	1
TOTAL ESPECIES MADERABLES					69

ITEM	ESPECIE	TIPO	DAP PROM	ALTURA PROM.	CANT.
17	MANGO	FRUTAL	75,4 CMS	9 MTS	1
18	LIMON	FRUTAL	11,5 CMS	3 MTS	3
19	GUAYABO	FRUTAL	25,5 CMS	8 MTS	1
TOTAL ESPECIES FRUTALES					5

ITEM	ESPECIE	TIPO	DAP PROM	ALTURA PROM.	CANT.
20	PALMA DE ACEITE	INDUSTRIAL	35,1 CMS	4 MTS	2
21	PALMA DE IRACA	ORNAMENTAL	14,3 CMS	3 MTS	2
22	PASTOS BRACHARIA	FORRAJE	12741,9 M2		1
TOTAL OTRAS ESPECIES					4

TOTAL ESPECIES VEGETALES INVENTARIADAS **78**



MAYRA ALEJANDRA GARCIA CANO
ING. AMBIENTAL



AVALUO COMERCIAL

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

SECTOR CERO: LA VIRGEN – RANCHO CAMACHO

REFERENCIA: GUY – 0- R – 061

INMUEBLE AVALUADO: FRACCION DE TERRENO QUE HACE PARTE DEL PREDIO DENOMINADO LA PRIMAVERA MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA DEPARTAMENTO DE SANTANDER

PROPIETARIO: JOSE DE JESUS HERNANDEZ DIAZ, ARALY MILENA GOMEZ ALZATE, ROSA ELENA MARIN VARGAS Y SARA HERNANDEZ DIAZ Y/O SARA HERNANDEZ DE GOMEZ

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

FECHA DE INFORME: ENERO 6 DE 2017

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

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

corpalonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. TIPO DE AVALÚO

Avaluó 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

Enero 4 de 2017.

1.4. FECHA DEL INFORME

Enero 6 de 2017.

1.5 TIPO DE INMUEBLE

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

1.6. VEREDA

Peroles Altos

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 18.3 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

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

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



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

Nota: Información correspondiente al predio en mayor extensión. Geoportal IGAC.

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;
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 Chucuri; Oriente con San Vicente de Chucuri 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 refinera 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

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

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



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 Yariguies 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 rivereñas por donde pasa esta importante arteria, especialmente con poblaciones cercanas como Yondo, Puerto Wilches, Cantagallo y San Pablo.

3.7. SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR

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

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 2960 – 14 de Diciembre 04 de 2014.

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

Ver anexo: Oficio Uso del Suelo.

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

corporanlja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO (FRACCIÓN EN ESTUDIO)

5.1. CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	AREA	
	ÁREA EN HECTAREAS (Ha).	METROS CUADRADOS (M2).
AREA A INTERVENIR	2.380964	23.809.64
AREA TOTAL		23.809.64

FUENTE: Información tomada del estudio predial fase III, del sector cero la Virgen – Rancho Camacho, ficha número GUY- 0-R-061, donde se referencia la localización y cabida del predio, información suministrada por ECOPEPETROL S.A. a través de Ingrid Bermúdez B. 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 95 Has (según Certificado de tradición matricula inmobiliaria 303- 6131 de 26 de octubre 2016)

5.2 LINDEROS DEL AREA

Norte: En extensión de 0.00 metro con Sergio Andrés Téllez Rico y otros ;
Sur: En extensión de 38.22 metros con Carlos Gamarra Zerda y otros;
Oriente: En extensión de 552.65 metros con José de Jesús Hernández Díaz;
Occidente: En extensión de 644.19 metros con vía San Vicente.

FUENTE: Información tomada del estudio predial fase III, del sector cero ficha GUY-0- R - 061

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 644.19 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

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

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



5.10 CERRAMIENTOS

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

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 áreas 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

7.1.1. JOSE DE JESUS HERNANDEZ DIAZ

DESCRIPCION	UND	AREA
C-1 Vivienda	M2	196.05
Pozo séptico	GB	2.00
Gallinero	M2	2.85
Ramada 1	M2	6.67
Ramada 2	M2	9.80
Piso duro	ML	53.70
Portón	M2	6.40
Lago piscícola 1	M3	932.06
Lago piscícola 2	M3	465.63
Garaje	M2	16.32
Corral Chigüiros	M2	619.43
Cercas internas tipo 1	ML	30.20
Cercas internas tipo 2	ML	47.41

C-1 VIVIENDA: Con cubierta en teja tipo eternit sobre madera muros en mampostería con frisos, estuco y pintura, pisos en cemento; consta de cuatro habitaciones, una con baño privado sin enchapar, sala, comedor, cocina, baño sin enchape y bodega, corredores laterales apoyado en columnas redondas en concreto, antepecho del corredor, fachada con frisos rustico y pintura.

CALLE 49 No. 15 - 66 B. COLOMBIA
Cels. 31 43426412 - 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



POZO SEPTICO: Con tapa en concreto de 1,00x 2.30m enterrado.

GALLINERO: Cubierta en teja de eternit sobre madera y parales en madera, cerramiento en malla platica para gallinero y láminas de zinc, piso en tierra.

RAMADA: 1. Posterior a la c-1 cubierta en zinc sobre madera, parales en madera y piso en tierra cerramiento parcial a media altura en madera. 2. Cubierta en teja de zinc sobre madera con estructuras y parales en madera y piso en tierra.

PISO DURO: Andenes en concreto bajo cubierta de eternit alrededor de C-1.

PORTON: En tubo metálico de 2" y malla eslabonada, de dos abras y parales en tubo de 3"

LAGO PISCICOLA 1 - 2: Con profundidad de 1.20 m x 776.72 m2 y 1.60 m x 291.00 m2 de afectación parcial.

GARAJE. Cubierta en teja de zinc, parales y vigas en madera, piso en tierra, portón en Angulo metálico de 1 ½" con parales en tubo de 2".

CERCAS INTERNAS: TIPO 1: Cinco hilos de alambre de púas, postes en madera. TIPO 2: tres hilos de alambre liso, postes en madera.

CORRAL CHIGUIROS: Cerramiento en malla plástica, divisiones en vareta y cerca eléctrica.

7.1.2. ARALY MILENA GOMEZ ALZATE, ROSA ELENA MARIN VARGAS Y SARA HERNANDEZ DIAZ Y/O SARA HERNANDEZ DE GOMEZ

DESCRIPCION	UND	AREA
Portón	M2	3.62
Cercas internas tipo 3	ML	68.42

PORTON 2: Acceso con puertas de madera a dos hojas, con soportes horizontales, verticales y uno transversal.

CERCAS INTERNAS TIPO 3: Con tres hilos de alambre púas y postes en madera.

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.

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

corpolygonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



- 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.
- 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 acabo 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 avaluo.
- 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 Avaluadores vigentes, quienes de acuerdo a las características del predio determinaron la correspondiente valoración.

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

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



- 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 avaluado, 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.

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

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

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



- 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 septiembre de 2011, 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.
- 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. HOMEQ
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 inferior al $r > 7,5\%$ y podemos afirmar que la muestra estadística 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.

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

copolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



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 evaluadores 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
Mauncio Alfonso Vera Gallardo	10.100.000
Ines Maria Pautt Blanco	10.700.000
Promedio aritmetico	10.525.000
Desviacion estandar	309.570
Coficiente 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 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 (\$ 1.000)**

Las unidades que se manejarán 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.

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

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



DESCRIPCION	Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
C1 Vivienda	\$ 395.794	100	11	11%	2,50	13,70%	\$ 341.570
Pozo septico	\$ 2.970.000	100	11	11%	2,50	13,70%	\$ 2.563.110
Porton	\$ 202.322	70	11	16%	2,50	16,62%	\$ 168.696
Piso duro	\$ 56.000	100	11	11%	2,50	13,70%	\$ 48.328

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:

9.2.3.1. JOSE DE JESUS HERNANDEZ DIAZ

DESCRIPCION	CANT.	VR. UNIT.	VR. TOTAL
Moncoro	58,00	66.748	3.871.384
Martil	1,00	40.072	40.072
Polvillo	10,00	40.072	400.720
Higueron	2,00	40.072	80.144
Nauno	3,00	66.748	200.244
Ceiba	1,00	40.072	40.072
Siete capas	1,00	66.748	66.748
Hobo	9,00	40.072	360.648
Cedro	2,00	66.748	133.496
Almendro	1,00	40.072	40.072
Totumillo	7,00	40.072	280.504
Tachuelo	1,00	33.431	33.431
Matarraton	3,00	33.431	100.293
Bambu	90,00	4.007	360.630
Guayabo de pava	1,00	33.431	33.431
Pepe burro	11,00	33.431	367.741
Pomarroso	4,00	33.431	133.724
Mango	6,00	280.272	1.681.632
Naranja	31,00	137.388	4.259.028
Limon	25,00	228.980	5.724.500
Marañon	2,00	130.519	261.038
Guanabano	12,00	282.332	3.387.984
Ciruelo	1,00	134.640	134.640
Aguacate	3,00	233.560	700.680
Guayabo	17,00	90.676	1.541.492
Guamo	2,00	137.388	274.776
Papayo	2,00	82.433	164.866
Mamon	5,00	343.470	1.717.350
Torombolo	2,00	157.996	315.992
Mandarino	7,00	142.884	1.000.188

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

corpolygonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



DESCRIPCION	CANT.	VR. UNIT.	VR. TOTAL
Limon mandarina	2,00	96.172	192.344
Uvo	1,00	46.712	46.712
Platano	3,00	49.460	148.380
Totumo	2,00	48.086	96.172
Aceituno	1,00	40.072	40.072
Palma de aceite	5,00	480.858	2.404.290
Oiti	1,00	8.014	8.014
Mirto	2,00	8.014	16.028
			30.659.532

9.2.3.2 ARALY MILENA GOMEZ ALZATE, ROSA ELENA MARIN VARGAS Y SARA HERNANDEZ DIAZ Y/O SARA HERNANDEZ DE GOMEZ

DESCRIPCION	CANT.	VR. UNIT.	VR. TOTAL
Moncoro	28	66.748	1.868.944
Guarumo	2	13.395	26.790
Guacharaco	3	26.791	80.373
Polvillo	5	40.072	200.360
Malagano	1	66.748	66.748
Siete capas	3	39.499	118.497
Ceiba	3	40.072	120.216
Caucho lechoso	2	40.072	80.144
Balso	1	26.791	26.791
Gualanday	2	66.748	133.496
Hobo	1	40.072	40.072
Campano	1	40.072	40.072
Guayabo de pava	2	33.431	66.862
Matarraton	12	33.431	401.172
Pepe burro	2	44.880	89.760
Manchador	1	33.431	33.431
Mango	1	280.272	280.272
Limon	3	228.980	686.940
Guayabo	1	90.676	90.676
Palma de aceite	2	480.858	961.716
Palma de iraca	2	6.869	13.738
			5.427.070

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

corporlonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



X. AVALÚO COMERCIAL

10.1. JOSE DE JESUS HERNANDEZ DIAZ

Fraccion de terreno que hace parte del predio denominado LA PRIMAVERA, Municipio de Barrancabermeja - Departamneto de Santander				
TERRENO				
DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNIT.	VR. TOTAL
Franja de terreno	M2	6.374,23	1.000	6.374.230
Subtotal terreno				6.374.230
MEJORAS				
C-1 Vivienda	M2	196,05	341.570	66.964.799
Pozo septico	GB	2,00	2.563.110	5.126.220
Gallinero	M2	2,85	254.720	725.952
Ramada 1	M2	6,67	76.652	511.269
Ramada 2	M2	9,80	68.673	672.995
Piso duro	M2	53,70	48.328	2.595.214
Porton	M2	6,40	168.696	1.079.654
Lago piscicola 1	M3	932,06	49.800	46.416.588
Lago piscicola 2	M3	465,63	49.800	23.188.374
Garaje	M2	16,32	100.500	1.640.160
Corral chigueros	M2	619,43	3.956	2.450.465
Cerca interna tipo 1	ML	30,20	17.600	531.520
Cerca interna tipo 2	ML	47,41	15.875,00	752.634
Arboles diferentes especies				30.659.532
Pasto mejorado	M2	4.678,10	389	1.819.781
Subtotal mejoras				185.135.157
VALOR TOTAL				191.509.387

10.2. ARALY MILENA GOMEZ ALZATE, ROSA ELENA MARIN VARGAS Y SARA HERNANDEZ DIAZ Y / O SARA HERNANDEZ DE GOMEZ

Fraccion de terreno que hace parte del predio denominado LA PRIMAVERA, Municipio de Barrancabermeja - Departamneto de Santander				
TERRENO				
DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNIT.	VR. TOTAL
Franja de terreno	M2	17.435,41	1.000	17.435.410
Subtotal terreno				17.435.410
MEJORAS				
Porton	M2	3,62	113.768	411.840
Cerca interna tipo 1	ML	68,42	15.623	1.068.926
Arboles diferentes especies				5.427.070
Pastos mejorados	M2	12.741,90	389,00	4.956.599
Subtotal mejoras				11.864.435
VALOR TOTAL				29.299.845

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

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



10.3 CUADRO RESUMEN

DESCRIPCION	VALOR
JOSE DE JESUS HERNANDEZ DIAZ	191.509.387
ARALY MILENA GOMEZ ALZATE, ROSA ELENA MARIN V. Y SARA HERNANDEZ DIAZ Y/O SARA HERNANDEZ DE GOMEZ	29.299.845
VALOR TOTAL	220.809.232

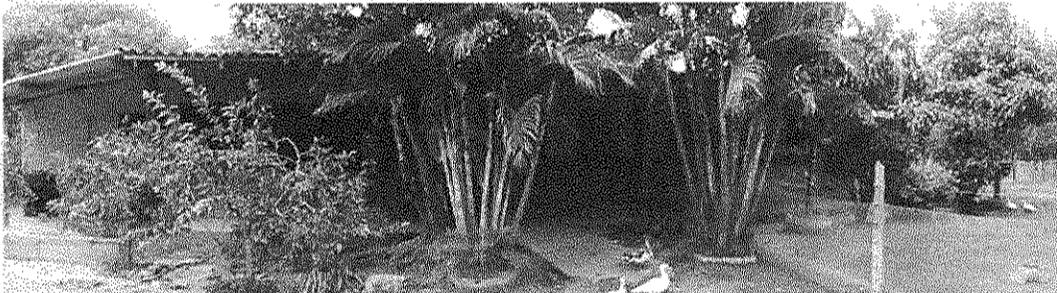
SON: DOSCIENTOS VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE.

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

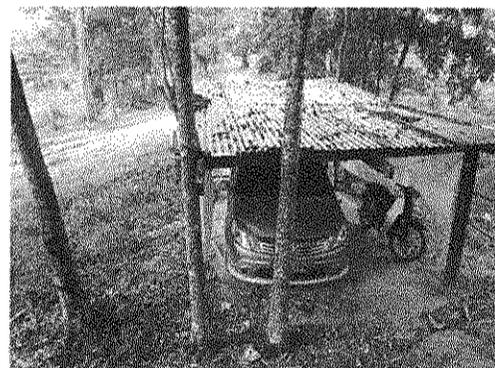
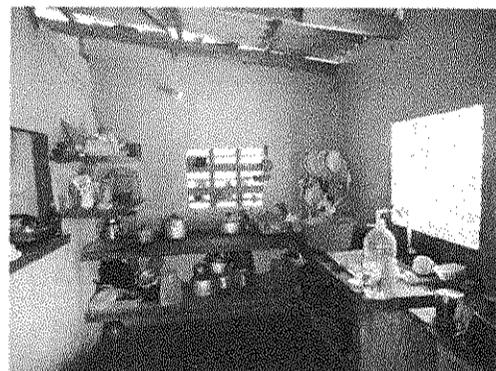
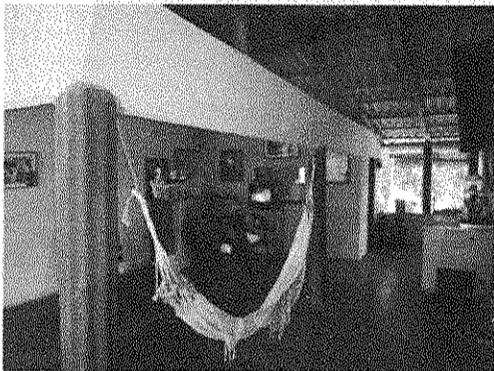
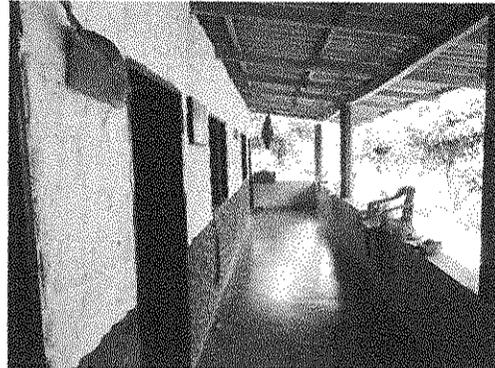
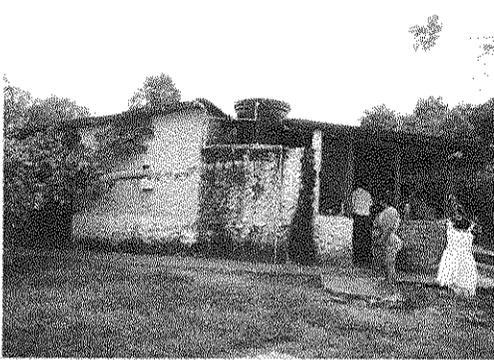
Arq. **ROLANDO MEJIA ALMENDRALES**
Avaluador Asignado
R.N.A. 1637

ANEXO 1 REGISTRO FOTOGRAFICO GUY- 0 – R – 061



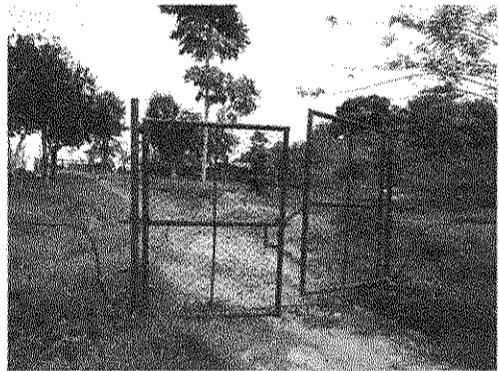
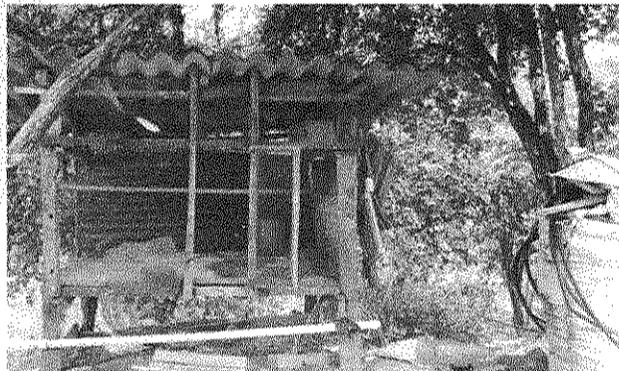
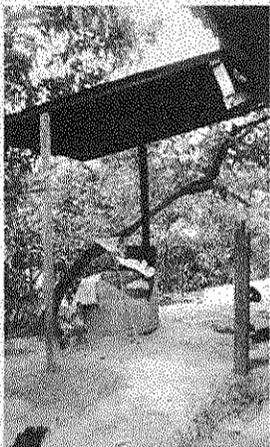
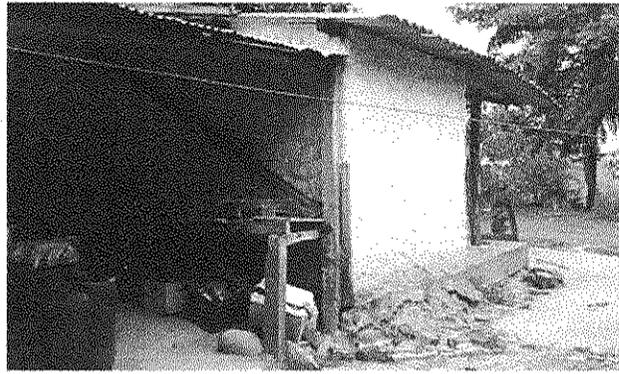
CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA
Cels. 3143426412 – 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



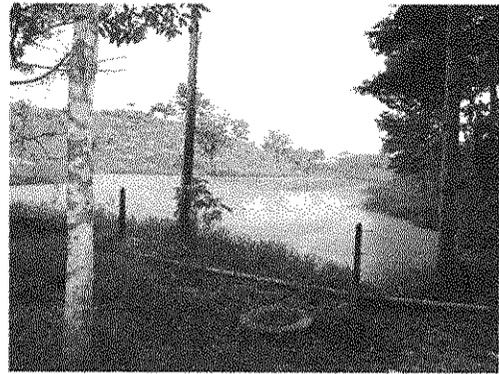
CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA
Cels. 3143426412 - 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA
Cels. 31 43426412 - 3014314257

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



CALLE 49 No. 15 - 66 B, COLOMBIA
Cels. 31 43426412 - 301 431 4257

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 61	
SECTOR ESTUDIO		SECTOR CERRO (0): LA VIRGEN - RANCHO CAMACHO		Ficha Predial GVV-0-R-061	
DIRECCIÓN La Primavera		VEREDA O BARRIO Perolas Altas		TIPO PREDIO Rural	
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		MUNICIPIO Barrancabermeja		DEPARTAMENTO Santander	
PROPIETARIOS ACTUALES		JOSE DE JESUS HERNANDEZ DIAZ, APALY MILENA GOMEZ ALZATE, ROSA ELENA MARIN VARGAS Y SARA HERNANDEZ DIAZ Y/O SARA HERNANDEZ DE GOMEZ		13.887.915 / 1.040.744.511 / 22.227.148 / 37.921.367 313.473.4481	
LINDERO AREA AFECTADA		NORTE (m) 0,00 (1) SERGIO ANDRES TELLEZ RICO Y OTROS		SUR (m) 552,65 (12-13) JOSE DE JESUS HERNANDEZ DIAZ Y OTROS	
USO EDIFICACIÓN		ASPECTO JURIDICO DEL PREDIO A ADQUIRIR		OCCIDENTE (m) 644,19 (10-11) YA - SANVICENTE	
ESTADO		TIPO DE TENENCIA		NOTARIA SEGUNDA	
USO TERRENO		MATRICULA INMOB.		FECHA 01/10/2014	
TIPO NEGOCIACIÓN		ESCRITURA		CIUDAD BARRANCABERMEJA	
CULTIVOS		CANT.		NO. CATASTRAL 00-01-0911-0002-000	
TOPOGRAFIA		AREA TITULOS (m2)		DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CANT.	
VIAS ACCESO		AREA CATASTRAL (m2) 950.000,00		LEVANTO: INGRID MIREYA BERMUDEZ	
REDES SERV.		AREA REQUERIDA (m2) 437.500,00		OBSERVACIONES PARA CONSTRUCCIONES, CULTIVOS Y MEJORAS VER ANEXOS	
Observ. Contacto JOSE DE JESUS HERNANDEZ 313 473 4481 MARIA CABALLERO 317 552 7183 (ESPOSA)		AREA CONST. (m2) 23.809,64		FECHA: 29/12/2016	
		AREA CONST. REQ. (m2) 196,05			
		ABS. INICIAL K12-953,57			
		ABS. FINAL K13-907,34			

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

corpolygona.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



INVENTARIO FORESTAL

FICHA PREDIAL G.V.Y - 0 - R - 066A

MEJORATARIO: JOSÉ DE JESÚS HERNÁNDEZ DÍAZ

FECHA DE VISITA: 29/12/2016

ITEM	ESPECIE	TIPO	DAP PROM	ALTURA PROM.	CANT.
1	ALGARROBO	MADERABLE	94,4 CMS	11 MTS	2
2	CEDRO	MADERABLE	64,6 CMS	11 MTS	11
3	GUACHARACO	MADERABLE	35 CMS	6 MTS	2
4	GUALANDAY	MADERABLE	42,2 CMS	10 MTS	3
5	GUAYACAN	MADERABLE	95,3 CMS	11 MTS	5
6	HIGUERÓN	MADERABLE	127 CMS	7 MTS	1
7	HOBO	MADERABLE	95,7 CMS	8 MTS	1
8	LECHOSO	MADERABLE	54 CMS	8 MTS	2
9	MONCORO	MADERABLE	48 CMS	11 MTS	29
11	POLVILLO	MADERABLE	47 CMS	9 MTS	8
12	YARUMO	MADERABLE	42,4 CMS	8 MTS	4
13	GUAYABO DE PAVA	LEÑOSO	37,4 CMS	5 MTS	1
14	MATARRATÓN	FORRAJE	18,5 CMS	4 MTS	29
15	PEPE BURRO	LEÑOSO	35,4 CMS	9 MTS	1
16	SIETE CAPAS	ORNAMENTAL	38,6 CMS	8 MTS	7
TOTAL ESPECIES MADERABLES					106

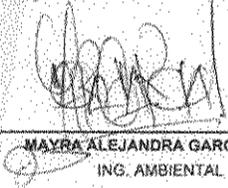
ITEM	ESPECIE	TIPO	DAP PROM	ALTURA PROM.	CANT.
17	MANGO	FRUTAL	47,7 CMS	7 MTS	1
18	ACEITUNO	INDUSTRIAL	12,8 CMS	6 MTS	1
19	TOTUMO	ARTESANAL	14,3 CMS	4 MTS	1
TOTAL ESPECIES FRUTALES					3

OTRAS ESPECIES

ITEM	ESPECIE	TIPO	DAP PROM	ALTURA PROM.	CANT.
17	PALMA DE ACEITE	INDUSTRIAL	12,7 CMS	8 MTS	1
TOTAL OTRAS ESPECIES					1

TOTAL ESPECIES VEGETALES INVENTARIADAS

110


MAYRA ALEJANDRA GARCIA CANO
ING. AMBIENTAL

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

corpolygonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



ANEXO 2					
CONSTRUCCIONES, MEJORAS Y CULTIVOS AFECTADOS					
PROPIETARIO	ABALY MILENA GOMEZ ALZATE, ROSA ELENA MARIN VAREAS Y SARA HERNANDEZ DIAZ Y/O SARA HERNANDEZ DE GOMEZ		PREDIO No. 61	CVY-6-R-061	
CUETROS	CANT.	UNO	DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION	CANT.	VAL.
PASTOS BRACHARIA	\$2741.5	M2			
ESPECIES MADERABLES					
MONCONO	28	UNO	PUERTE 2. ACCESO CON PUERTE DE MADERA A DOS HOJAS DE 1.20 M. CADA UNA CON 4 SOPORTES NONDEBTANOS, DOS NO CORPES VERTICALES Y UNO TRANSVERSAL AL TUBO 1.45 M.	3.625	M2
GUAYANO	3	UNO	COMBENSORIOS 2.50 M. x 3.00 M. DE ALUMBA.		
GUAYANO	3	UNO			
PERALSO	5	UNO	CORDON INTERIOR TIPO 3: CERCA CON TRES HELOS DE ALAMBRE DE PUERTE CON POSTOS EN MADERA.	68.42	M2
MALABANO	2	UNO			
PIETE CAPAS	2	UNO			
CEIBA	3	UNO	AREA TERRENO REQUERIDA	17425.41	M2
CAUCHO LEONADO	2	UNO			
MUSCO	1	UNO			
GUAYANO	2	UNO			
HOBO	1	UNO			
CAMPANO	1	UNO			
GUAYANO DE PALA	2	UNO			
NOBILITON	11	UNO			
POPALE BURRO	2	UNO			
NOBILITON	1	UNO			
TOTAL	68	UNO			
ESPECIES FRUTALES					
MANGO	1	UNO			
GUAYANO	2	UNO			
GUAYANO	1	UNO			
TOTAL	4	UNO			
OTRAS ESPECIES					
PALMA AFRICANA	2	UNO			
PALMA DE WACA	2	UNO			
TOTAL	4	UNO			
TOTAL ESPECIES	70	UNO			

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

corpolygonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



ANEXO 4 USO DEL SUELO



OAP- 2960--14
Barrancabermeja, 04 DIC 2014

Rad. Nuestro. 4273 del 19/11/14

Sañora
INGRIS CHACON MORALES
Asistente Administrativo
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BARRANCABERMEJA
Calle 50 N° 26-33 - Barrio Colombia
Tel: 6209664
Barrancabermeja

REF: RESPUESTA SOLICITUD DE USO DE SUELO QUINCE (15) PREDIOS

Atendiendo su solicitud de referencia para avalúos de predios para el proyecto ESTUDIO Y DISEÑO PARA LA CONEXIÓN VIAL DEL PUENTE VEHICULAR GUILLERMO GAVIRIA SOBRE EL RIO MAGDALENA CON LA TRONCAL DEL MAGDALENA MEDIO (Ruta 46), sector cero, la Virgen - Rancho Camacho ubicados en el Municipio de Barrancabermeja y de acuerdo a las coordenadas suministradas que a continuación se relacionan, le informo lo siguiente:

PROPIETARIO	N° CATASTRAL	COORDENADAS	MAPA ADOPTADO POR EL ACUERDO 018 DE 2002 Y CATEGORIA DE USO	N°11-USO POTENCIAL
JOSE TOMAS HERNANDEZ CARREÑO	00-01-0011-0002-000	1.260.998	1.040.061	Sistema silvopastoral Ssp de la unidad de uso potencial denominada: <i>Uso Agroforestal</i>
		1.260.998	1.040.225	
		1.260.923	1.040.210	
JORGE ENRIQUE TELLEZ PAEZ Y OTROS	00-02-0004-0007-000	1.260.916	1.040.196	Sistema silvopastoral Ssp de la unidad de uso potencial denominada: <i>Uso Agroforestal</i>
		1.260.914	1.040.178	
		1.260.894	1.040.250	
CARLOS CAMARRA ZARDAS Y OTROS	00-01-0011-0084-000	1.260.858	1.040.226	Sistema silvopastoral Ssp de la unidad de uso potencial denominada: <i>Uso Agroforestal</i>
		1.260.862	1.040.288	
		1.260.894	1.040.326	
		1.260.823	1.040.381	
		1.260.796	1.040.394	
EULISES ESTEBAN	00-02-0004-0003-000	1.260.657	1.040.357	Sistema silvopastoral Ssp de la unidad de uso potencial denominada: <i>Uso Agroforestal</i>
		1.260.688	1.040.376	
		1.260.538	1.040.398	
LUZ MARY ARROYO Y CIA S. EN C	00-02-0004-0199-000	1.260.540	1.040.464	Sistema silvopastoral Ssp de la unidad de uso potencial denominada: <i>Uso Agroforestal</i>
		1.260.517	1.040.448	
ROGELIO CAMACHO	00-02-0004-0005-000	1.260.497	1.040.450	Sistema silvopastoral Ssp de la unidad de uso potencial denominada: <i>Uso Agroforestal</i>
		1.260.483	1.040.431	
EDWARD RUEDA VERGAR Y OTROS	00-02-0004-0200-000	1.260.535	1.041.042	Sistema silvopastoral Ssp de la unidad de uso potencial denominada: <i>Uso Agroforestal</i>
		1.260.047	1.041.012	
		1.260.186	1.040.887	
ROGELIO CAMACHO ACEVEDO	00-02-0004-0004-000	1.260.077	1.040.956	Sistema silvopastoral Ssp de la unidad de uso potencial denominada: <i>Uso Agroforestal</i>
		1.259.998	1.040.895	
		1.260.125	1.040.802	
		1.260.110	1.040.767	

Carrera 7 No. 40A-16
CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL CAM
Segundo Piso
PBX: 6115565 ext. 2104/0506/07/08
www.barrancabermeja.gov.co

BARRANCABERMEJA
CIUDAD FUTURO

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

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



PLA

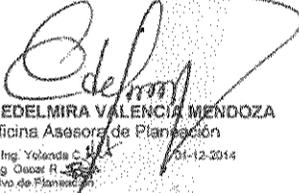
Oficina
Asesora
Planificación

GERARDO CAMACHO ACEVEDO	00-02-0004-0001-000	1.259.727 1.260.013 1.260.000	1.040.703 1.041.009 1.040.895	Sistema silvopastori Sep de la unidad de uso potencial denominada: Uso Agroforestal
GERMAN ALONSO GOMEZ ARISTIZABAL Y OTROS	00-02-0004-0167-000	1.259.709 1.259.936 1.259.829 1.259.854	1.040.811 1.041.014 1.041.141 1.040.993	Sistema silvopastori Sep de la unidad de uso potencial denominada: Uso Agroforestal
JOSE DE LA CRUZ SARMIENTO	00-02-0004-0157-000	1.260.532 1.260.104 1.259.854	1.041.076 1.041.033 1.041.150	LA LOCALIZACION NO CORRESPONDE CON EL NUMERO PREDIAL
JOSE DE LA CRUZ SARMIENTO	Por asignar	1.259.937 1.259.929 1.259.875 1.259.910	1.041.048 1.041.029 1.041.080 1.041.091	Sistema silvopastori Sep de la unidad de uso potencial denominada: Uso Agroforestal
MARIA LOURDES VESGA QUIROGA Y OTRO	00-02-0004-0201-000	1.259.994 1.259.929 1.259.910	1.041.022 1.041.029 1.041.091	LA LOCALIZACION NO CORRESPONDE CON EL NUMERO PREDIAL
ELSA MORENO DE LIZARAZO	Por asignar	1.260.038 1.260.014 1.260.013 1.260.034	1.041.082 1.041.063 1.041.041 1.041.040	Sistema silvopastori Sep de la unidad de uso potencial denominada: Uso Agroforestal
JOHN JAIRO QUIROGA	Por asignar	1.260.104 1.260.033 1.260.013	1.041.029 1.041.024 1.041.041	Sistema silvopastori Sep de la unidad de uso potencial denominada: Uso Agroforestal

Además, todos los predios también se localiza en el Distrito Regional de Manejo Integrado (DRMI) del humedal San Silvestre (acuerdo 181 de junio de 2011), y según resolución 1432 de 2010 de la Corporación Autónoma Regional de Santander (CAS) que expide las determinantes ambientales para la elaboración, ajuste, revisión y/o modificación de los planes de ordenamiento y territorial (POT), establece que las áreas rurales por sus características físicas y ambientales deben ser objeto de especial protección de acuerdo a la legislación vigente, por lo tanto, cualquier intervención deberá consultarse en la entidad competente (CAS).

Se aclara que las coordenadas planas que no aparecen en este concepto según la solicitud, es porque no corresponden en su localización con el predial.

Cordialmente,


Abog. EDELMIRA VALENCIA MENDOZA
Jefe Oficina Asesora de Planificación
Proyecto: Ing. Yolanda C. ... 01-12-2014
Revisó: Ing. Oscar R. ...
C. C. Archivo de Planificación

Carrera 7 No. 49A-26
CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL CAM.
Segundo Piso
PBX: 6118535 ext: 2104/0509/07/08
www.barrancabermeja-santander.gov.co

BARRANCABERMEJA
CUIDAD FUTURO


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

corpolygonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



ANEXO 5 INVENTARIO FORESTAL

INVENTARIO FORESTAL

FICHA PREDIAL: G.V.Y - 0 - R - 061

PROPIETARIO: JOSÉ DE JESÚS HERNÁNDEZ DÍAZ

FECHA DE VISITA: 29/12/2016

ITEM	ESPECIE	TIPO	DAP PROM	ALTURA PROM.	CANT.
1	MONCORO	MADERABLE	47,2 CMS	11 MTS	58
2	MARFIL	MADERABLE	35 CMS	6 MTS	1
3	POLVILLO	MADERABLE	47 CMS	13 MTS	10
4	HIGUERÓN	MADERABLE	63,3 CMS	14 MTS	2
5	NAUNO	MADERABLE	50,9 CMS	12 MTS	3
6	CEIBA	MADERABLE	79,5 CMS	10 MTS	1
7	SIETE CAPAS	MADERABLE	49,6 CMS	12 MTS	1
8	HOBO	MADERABLE	36,9 CMS	9 MTS	9
9	CEDRO	MADERABLE	51,5 CMS	13 MTS	2
10	ALMENDRO	MADERABLE	43,6 CMS	8 MTS	1
11	TOTUMILLO	MADERABLE	36,1 CMS	11 MTS	7
12	TACHUELO	LEÑOSO	36,7 CMS	10 MTS	1
13	MATARRATÓN	FORRAJE	13,6 CMS	5 MTS	3
14	BAMBU	ORNAMENTAL	11,1 CMS	12 MTS	90
15	GUAYABO DE PAVA	LEÑOSO	35,5 CMS	9 MTS	1
16	PEPE BURRO	LEÑOSO	38,6 CMS	6 MTS	11
17	POMARROSO	MADERABLE	38 CMS	8 MTS	4
TOTAL ESPECIES MADERABLES					205

ITEM	ESPECIE	TIPO	DAP PROM	ALTURA PROM.	CANT.
18	MANGO	FRUTAL	70,8 CMS	10 MTS	6
19	NARANJO	FRUTAL CITRICO	EN PRODUCCIÓN		31
20	LIMÓN	FRUTAL CITRICO	EN PRODUCCIÓN		25
21	MARAÑÓN	FRUTAL	41,0 CMS	7 MTS	2
22	GUANABANO	FRUTAL	14,6 CMS	6 MTS	12
23	CIRUELO	FRUTAL	28,6 CMS	5 MTS	1
24	AGUACATE	FRUTAL	21,3 CMS	8 MTS	3
25	GUAYABO	FRUTAL	25,4 CMS	8 MTS	17
26	GUAMO	FRUTAL	30,9 CMS	9 MTS	2
27	PAPAYO	FRUTAL	21,4 CMS	4 MTS	2
28	MAMÓN	FRUTAL	33,1 CMS	9 MTS	5
29	TOROMBOLO	FRUTAL	16,8 CMS	4 MTS	2
30	MANDARINO	FRUTAL CITRICO	EN PRODUCCIÓN		7
31	LIMÓN MANDARINO	FRUTAL CITRICO	EN PRODUCCIÓN		2
32	UVO	FRUTAL	EN PRODUCCIÓN		1
33	PLATANO	FRUTAL	14 CMS	5 MTS	3
34	TOTUMO	ARTESANAL	26,4 CMS	4 MTS	2
35	ACEITUNO	INDUSTRIAL	22,2 CMS	9 MTS	1
TOTAL ESPECIES FRUTALES					124

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

corpolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



INVENTARIO FORESTAL

FICHA PREDIAL: G.V.Y - 0 - R - 081

PROPIETARIO: JOSÉ DE JESÚS HERNÁNDEZ DÍAZ

FECHA DE VISITA: 29/12/2016

ESPECIES

ITEM	ESPECIE	TIPO	DAP PROM	ALTURA PROM.	CANT.
36	PALMA DE ACEITE	INDUSTRIAL	31,8 CMS	8 MTS	5
37	OITI	FORRAJE	18,7 CMS	5 MTS	1
38	MIRTO	ORNAMENTAL	14,0 CMS	4 MTS	2
39	PASTOS BRACHARIA	FORRAJE		4678,1 M2	1
TOTAL OTRAS ESPECIES					8

TOTAL ESPECIES VEGETALES INVENTARIADAS

337

MAYRA ALEJANDRA GARCIA CANO

ING. AMBIENTAL

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

copolonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA



INVENTARIO FORESTAL

FICHA PREDIAL: G.V.Y - 0 - R - 001

PROPIETARIO: ARALY MILENA GOMEZ ALZATE, ROSA ELENA MARIN VARGAS Y SARA HERNANDEZ DIAZ Y/O SARA HERNANDEZ DE GOMEZ

FECHA DE VISITA: 29/12/2016

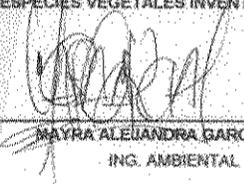
ITEM	ESPECIE	TIPO	DAP PROM	ALTURA PROM.	CANT.
1	MONCORO	MADERABLE	47 CMS	11 MTS	28
2	GUARUMO	MADERABLE	35 CMS	8 MTS	2
3	GUACHARACO	MADERABLE	35,8 CMS	6 MTS	3
4	POLVILLO	MADERABLE	47 CMS	9 MTS	5
5	MALAGANO	MADERABLE	64,3 CMS	13 MTS	1
6	SIETE CAPAS	MADERABLE	38,1 CMS	8 MTS	3
7	CEIBA	MADERABLE	37,8 CMS	9 MTS	3
8	CAUCHO LECHOSO	MADERABLE	44 CMS	8 MTS	2
9	BALSO	MADERABLE	35 CMS	12 MTS	1
10	GUALANDAY	MADERABLE	42,5 CMS	12 MTS	2
11	HOBO	MADERABLE	78,4 CMS	12 MTS	1
12	CAMPANO	MADERABLE	37,1 CMS	11 MTS	1
13	GUAYABO DE PAVA	LEÑOSO	35 CMS	5 MTS	2
14	MATARRATON	FORRAJE	13,7 CMS	5 MTS	12
15	PEPE BURRO	LEÑOSO	43,1 CMS	11 MTS	2
16	MANCHADOR	LEÑOSO	41,8 CMS	5 MTS	1
TOTAL ESPECIES MADERABLES					69

ITEM	ESPECIE	TIPO	DAP PROM	ALTURA PROM.	CANT.
17	MANGO	FRUTAL	75,4 CMS	9 MTS	1
18	LIMON	FRUTAL	11,5 CMS	3 MTS	3
19	GUAYABO	FRUTAL	25,5 CMS	8 MTS	1
TOTAL ESPECIES FRUTALES					5

ITEM	ESPECIE	TIPO	DAP PROM	ALTURA PROM.	CANT.
20	PALMA DE ACEITE	INDUSTRIAL	35,1 CMS	4 MTS	2
21	PALMA DE IRACA	ORNAMENTAL	14,3 CMS	3 MTS	2
22	PASTOS BRACHARIA	FORRAJE		12741,9 M2	1
TOTAL OTRAS ESPECIES					4

TOTAL ESPECIES VEGETALES INVENTARIADAS

78


MAYRA ALEJANDRA GARCIA CANO
ING. AMBIENTAL

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

corpotonja.inmobiliariabca@gmail.com
BARRANCABERMEJA