

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA AMM-12-221	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025

ATMM-26-02732

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores:

BETTY BAUTISTA CACERES
NUBIA BAUTISTA CACERES
ALIRIO BAUTISTA CACERES
GABRIEL ENRIQUE BAUTISTA CACERES
NELSON BÁEZ GUADRÓN
SEVERIANO CALA TOLOZA

Predio denominado La Florencia (Según Último Título de Adquisición, FMI e IGAC)

Vereda Peroles (Según Norma de Uso)

Municipio de Barrancabermeja

Departamento de Santander

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022. "Puerto Salgar – Barrancabermeja".

Asunto: Publicación Notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra N° **ATMM-26-02070** de fecha 01 de junio de 2026 - Ficha Predial: **AMM-12-221**.

Respetados señores,

La Concesión **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.** (ATMM), actuando en calidad de delegataria de la gestión predial de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, conforme a lo establecido por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 002 del 16 de junio de 2022, se encuentra adelantando el proyecto vial Troncal del Magdalena 1 corredor "Puerto Salgar – Barrancabermeja" declarado de utilidad pública e interés social mediante Resolución No. 20217020013455 del 19 de agosto de 2021 del Ministerio de Transporte.

HACE SABER

Que el día 01 de junio de 2026, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** expidió la Oferta Formal de Compra mediante oficio **ATMM-26-02070** dirigida a los señores **BETTY BAUTISTA CACERES, NUBIA BAUTISTA CACERES, ALIRIO BAUTISTA CACERES, GABRIEL ENRIQUE BAUTISTA CACERES, NELSON BÁEZ GUADRÓN y SEVERIANO CALA TOLOZA**, para la notificación de la Oferta Formal de Compra No. **ATMM-26-02070** de fecha 01 de junio de 2026 - "*Oficio por el cual se dispone la adquisición Parcial y se*

Página 1 de 16

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA AMM-12-221	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025

formula Oferta Formal de Compra de una zona de terreno perteneciente a un predio de mayor extensión denominado La Florencia (Según Último Título de Adquisición, FMI e IGAC), Vereda Peroles (Según Norma de Uso) del municipio de Barrancabermeja, departamento de Santander, identificado con Matricula Inmobiliaria número 303-60690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja. Ficha Predial **AMM-12-221**", cuyo contenido se adjunta a continuación:



Bogotá D.C., 01 JUN. 2025

ATMM-26-02070

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores:

BETTY BAUTISTA CACERES
 NUBIA BAUTISTA CACERES
 ALIRIO BAUTISTA CACERES
 GABRIEL ENRIQUE BAUTISTA CACERES
 NELSON BÁEZ GUADRÓN
 SEVERIANO CALA TOLOZA

Predio denominado La Florencia (Según Último Título de Adquisición, FMI e IGAC)

Vereda Peroles (Según Norma de Uso)

Municipio de Barrancabermeja

Departamento de Santander

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022.
 "Puerto Salgar – Barrancabermeja".

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición Parcial y se formula Oferta Formal de Compra de una zona de terreno perteneciente a un predio de mayor extensión denominado La Florencia (Según Último Título de Adquisición, FMI e IGAC), Vereda Peroles (Según Norma de Uso) del municipio de Barrancabermeja, departamento de Santander, identificado con Matricula Inmobiliaria número 303-60690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja. Ficha Predial **AMM-12-221**.

Cordial saludo.

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes Instituto Nacional de Concesiones – INCO, suscribió con la **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.**, identificada con NIT No. 901.602.085-8, el Contrato de Concesión APP No. 002 del 16 de junio de 2022, cuyo objeto es la financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, mejoramiento, y la operación y mantenimiento del corredor "**PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA**". El Corredor del Proyecto corresponde, en parte, a las vías que en el pasado formaron la Concesión Ruta del Sol, Sector 2.

Es importante aclarar que el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022, se derivó de la terminación anticipada y liquidación según Laudo Arbitral del 6 de agosto de 2019 proferido por la Cámara de Comercio de Bogotá del Contrato de Concesión No. 001 de 2010 suscrito entre el INCO (hoy ANI) y la Concesionaria Ruta del Sol S.A.S., para la cual por delegación contractual de la Agencia, tuvo a cargo el proceso de gestión y adquisición de las áreas prediales requeridas para la ejecución del Proyecto Ruta del Sol Sector 2. Celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia

Página 1 de 7

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
 Nit:901.602.085-8
 Calle 93b # 19-21 piso 5
 Bogotá D.C.



GP-F-006-V3-03/06/2025

Página 2 de 16

Autopista Magdalena Medio S.A.S
 Nit:901.602.085-8
 Calle 93b # 19-21 piso 5
 Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA AMM-12-221	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025



con la Ley 1955 de 2019 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022: Pacto por Colombia, pacto por la equidad", donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el Proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

El MINISTERIO DE TRANSPORTE y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución No. 20217020013455 de fecha 19 de agosto de 2021, y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el Proyecto "Concesión Vial Troncal del Magdalena tramo Puerto Salgar - Barrancabermeja".

Una de las actividades necesarias para la ejecución del Proyecto, consiste en la adquisición de áreas requeridas para la construcción de la vía; labor que, de conformidad con lo establecido en el capítulo 7, numeral 7.1, literal (a), del Contrato de Concesión, parte General, debe ser adelantada por la Concesionaria a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, a través de la figura de delegación de la Gestión Predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, mediante el proceso de enajenación voluntaria directa y/o expropiación vía judicial, respecto de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública, a la luz, de lo contemplado en el Capítulo III, Ley 9 de 1989; Capítulo VII, Ley 388 de 1997; Título IV, Ley 1682 de 2013; Ley 1882 de 2018 y decretos reglamentarios, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

En virtud de lo anterior y en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley el Proyecto de Infraestructura denominado corredor "PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA", se encuentra priorizado e incluido dentro de las obras viales de la actual administración y declarado de utilidad pública e interés social, a través de la Resolución No. 20217020013455 de fecha 19 de agosto de 2021; por lo cual, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, a través de la CONCESIÓN AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., requiere realizar la adquisición predial de los inmuebles incluidos dentro del corredor.

Que dentro de los estudios y diseños del Corredor Vial se identificó que en el inmueble de la referencia se debe adquirir un área de VEINTISIETE MIL CIENTO DOS COMA VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (27.102,29 m²), todo debidamente delimitado y alinderado entre las siguientes Abscisas: Inicial K136+136,33 l a la Final K137+237,63 l, del mencionado trayecto, conforme a la afectación establecida en la Ficha Predial AMM-12-221 de fecha 8 de octubre de 2025, de la Unidad Funcional 12, cuya copia se anexa.

Que el presente oficio por el cual se dispone la adquisición PARCIAL y a su vez se formula Oferta Formal de Compra a segregar del predio denominado La Florencia (Según Último Título de Adquisición, FMI e IGAC), Vereda Peroles (Según Norma de Uso), del municipio de Barrancabermeja, departamento de Santander, se dirige a los titulares del derecho real de dominio inscritos, los señores BETTY BAUTISTA CACERES, identificada con cédula de ciudadanía número 28.148.103; NUBIA BAUTISTA CACERES, identificada con cédula de ciudadanía número 37.814.479; ALIRIO BAUTISTA CACERES, identificado con cédula de ciudadanía número 13.804.090; GABRIEL ENRIQUE BAUTISTA CACERES, identificado con cédula de ciudadanía número 91.243.899; NELSON BÁEZ GUADRÓN, identificado con cédula de ciudadanía número 13.538.106 y SEVERIANO CALA TOLOZA, identificado con cédula

Página 2 de 7

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

Página 3 de 16

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA AMM-12-221	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025



de ciudadanía número 5.761.817, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria número 303-60690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja y cédula catastral No. 680810001000000110044000000000.

Que el valor establecido en la presente Oferta Formal de Compra es la suma de **OCHENTA Y TRES MILLONES SETESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS CON CERO TRES CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$83.747.290,03)**, conforme a lo establecido en el Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo AMM-12-221 de fecha 13 de enero de 2026, elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, conforme a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el citado valor corresponde a:

- a) La suma de **OCHENTA Y TRES MILLONES SETESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS CON CERO TRES CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$83.747.290,03)**, por concepto del área requerida, construcciones anexas, cultivos y/o especies de los propietarios; **este valor será el único tenido en cuenta para el pago de gastos de Notariado y Registro de la escritura pública de compraventa a favor de la ANL.**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	Ha	1,954966	\$ 17.500.000,00	\$ 34.211.905,00
2	UF2	Ha	0,755263	\$ 27.610.000,00	\$ 20.852.811,43
TOTAL TERRENO					\$ 55.064.716,43
CONSTRUCCIONES					
No presenta construcciones					
TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ 0,00
ANEXOS					
1	CA1	m	155,70	\$ 12.000,00	\$ 1.868.400,00
2	CA2	m²	55,50	\$ 16.000,00	\$ 888.000,00
3	CA3	m²	21,01	\$ 8.000,00	\$ 168.080,00
TOTAL ANEXOS					\$ 2.924.480,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 25.758.093,60
TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 25.758.093,60
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 83.747.290,03
TOTAL INDEMNIZACIONES					\$ 0,00
TOTAL AVALÚO + INDEMNIZACIONES					\$ 83.747.290,03

Fuente: Avalúo de la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz de fecha 13 de enero de 2026

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, según **Informe de Avalúo Comercial Predio AMM-**

Página 3 de 7

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-006-V3-03/06/2025

Página 4 de 16

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA AMM-12-221	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025



12-221 de la Unidad Funcional 12, de fecha 13 de enero de 2026 en su parte pertinente, el cual fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Que mediante la Ley 1682 de 2013 "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias" a través de los artículos 23 y 37, se estableció la procedencia de indemnizaciones o compensaciones para afectar el patrimonio de los particulares, indicando que el valor comercial del predio debe hacerse de manera íntegra, debiéndose incluir en este el lucro cesante y el daño emergente, cuando haya lugar a su reconocimiento.

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante Resolución No. 898, reglamentó la ley 1682 de 2013, en lo que refiere a los parámetros que deben aplicarse en la realización de los avalúos requeridos, dentro del proceso de adquisición predial. De esta manera, estableció en el artículo 16 los parámetros a tener en cuenta al momento de realizar el avalúo comercial de los predios sujetos al proceso de adquisición predial.

Que la Resolución No. 1044 del 29 de septiembre de 2014, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi modificó parcialmente y adicionó la Resolución 898 del 19 de agosto de 2014, en el sentido de efectuar los ajustes tendientes a garantizar el cumplimiento del procedimiento en ella establecido.

En el mismo sentido, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en la Resolución No. 898 y No. 1044 de 2014 del Ministerio de Transporte, dentro del avalúo comercial corporativo antes relacionado, se considerará la indemnización por daño emergente y lucro cesante, en caso de ser procedente, exceptuando los derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución, toda vez que tales valores serán reconocidos en caso de iniciar un proceso de enajenación voluntaria y serán cancelados directamente a las entidades correspondientes.

Que los dineros objeto de la presente oferta de compra se encuentran amparados dentro de la Cuenta Proyecto Subcuenta Predial Fondeada por AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., identificada con NIT No. 901.602.085-8, conforme a lo preceptuado en el marco del Contrato de Concesión APP No. 002 del 16 de junio de 2022.

Que sobre el inmueble objeto de conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria **303-60690** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, no recaen gravámenes, limitaciones al derecho de dominio y/o medidas cautelares.

Dada la importancia del Proyecto que se adelanta, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** ha facultado a **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM)** para que actúe en su nombre y representación en todo el proceso de la Gestión Predial de los inmuebles afectados por el mismo, para llevar a cabo el procedimiento de enajenación voluntaria conforme a los preceptos legales, en la modalidad de delegación de

Página 4 de 7

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

Página 5 de 16

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA AMM-12-221	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025



funciones, de acuerdo con lo dispuesto en las Secciones 7.1 (a) de la Parte General y 3.1 (r) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse.

A partir de la comunicación de la presente Oferta de Compra se inicia la etapa de enajenación voluntaria directa, en la cual, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuentan con un plazo máximo de **quince (15) días hábiles** para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola.

Aceptada la oferta, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o promesa de compraventa dentro de los **diez (10) días hábiles** siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del Proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA libre de todo gravamen.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Por otra parte y conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual establece: *“será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la notificación 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 estos mismos términos, se entenderá que el propietario, poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados 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, o 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.

En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido, la entidad iniciará el proceso de expropiación por vía judicial, conforme a los procedimientos y directrices establecidos en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1882 de 2018 y 1564 de 2012, Código General del Proceso; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean aplicables. Igualmente, de acuerdo con lo

Página 5 de 7

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-006-V3 03/08/2025

Página 6 de 16

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA AMM-12-221	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025



dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, 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.

Adicionalmente se indica que el parágrafo primero del artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual modificó el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, faculta a la entidad adquiriente a proferir resolución de expropiación en cualquier momento, aunque se haya proferido oferta de compra si en el devenir de la negociación concurren los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.
2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real de dominio inscrito en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

Si durante el proceso de adquisición del Área Requerida o posterior a éste, se determina que no es posible consolidar el derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, por existir circunstancias que lo impidan, como, por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del **Saneamiento Automático**, definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013 y regulada de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en la Parte 4 del Título 2 del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiera el pleno dominio de la propiedad del inmueble, quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el Capítulo 1 del Título IV de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, y en el capítulo I del Título III de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y Ley 1437 de 2011; en aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y en las demás que sean

Página 6 de 7

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-006-V3-03/06/2025

Página 7 de 16

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA AMM-12-221	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025



aplicables.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S., quien es la delegada de para la Gestión Predial, ubicada en la calle 93B No. 19 – 21 piso 5 oficina 503 en Bogotá D.C y/o, en la carrera 2 No. 51 – 132 piso 2 Puerto Berrío Antioquia, o contactarse al número telefónico 3185211365 - 3174009837, o electrónicamente a los correos correspondencia@autopistamagdalenamedio.com.co, con copia a a_cuadros@autopistamagdalenamedio.com.co

Se anexa para su conocimiento, copias de la Ficha y Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado del Uso del Suelo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Agradezco la atención que le brinden a la presente,

Cordialmente,



SALOMON NIÑO ORTIZ
Gerente General
AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Elaboró: R.E.R.T.
Revisó: S.P.P.R.
Aprobó: A.J.K.C.A. Director Predial

Copia: ARCHIVO

Página 7 de 7

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-006-V3 03/05/2025

Página 8 de 16

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA AMM-12-221	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025

Que mediante oficio de citación **ATMM-26-02071** del 01 de junio de 2026, la Concesión **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.** (ATMM), convocó a los señores **BETTY BAUTISTA CACERES, NUBIA BAUTISTA CACERES, ALIRIO BAUTISTA CACERES, GABRIEL ENRIQUE BAUTISTA CACERES, NELSON BÁEZ GUADRÓN y SEVERIANO CALA TOLOZA**, a comparecer para notificarse de la mencionada Oferta Formal de Compra No. **ATMM-26-02070** de fecha 01 de junio de 2026.

Que el aludido oficio de Citación fue remitido el 3 de junio de 2026 a la dirección del predio, por correo certificado mediante la empresa de mensajería 472, Guías/facturas de Venta N° YP006366061CO, devuelto en fecha 9 de junio de 2026, como consta en el certificado de devolución.

En razón a que se desconoce otra dirección de notificación de los titulares del derecho real de dominio del inmueble, mediante oficio **ATMM-26-02417** se fijó la publicación de la citación de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA). en las páginas web www.ani.gov.co y <https://autopistamagdalamedio.com.co/> del 01 de julio de 2026 al 07 de julio de 2026.

Publicación ANI Citación para Notificación de Oferta AMM-12-221



Publicación AMM Citación para Notificación de Oferta AMM-12-221



	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA AMM-12-221	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025

	PUBLICACIÓN CITACIÓN OFERTA DE COMPRA	CÓDIGO	GP-F-027
		VERSIÓN	1
		FECHA	30/06/2025

ATMM-26-02417

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores:

BETTY BAUTISTA CACERES
NUBIA BAUTISTA CACERES
ALIRIO BAUTISTA CACERES
GABRIEL ENRIQUE BAUTISTA CACERES
NELSON BÁEZ GUADRÓN
SEVERIANO CALA TOLOZA

Predio denominado La Florencia (Según FMI, IGAC y último título)

Vereda Peroles (Según Norma de Uso)

Municipio de Barrancabermeja

Departamento de Santander

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022. "Puerto Salgar – Barrancabermeja".

Asunto: Publicación Citación para la Notificación de la Oferta Formal de Compra **AMM-26-02070**.
 Ficha Predial: **AMM-12-221**.

Que, la Concesión **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM)**, actuando en calidad de delegataria de la gestión predial de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, conforme a lo establecido por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 002 del 16 de junio de 2022, se encuentra adelantando el proyecto vial Troncal del Magdalena 1 corredor "Puerto Salgar – Barrancabermeja" declarado de utilidad pública e interés social mediante Resolución No. 20217020013455 del 19 de agosto de 2021 del Ministerio de Transporte.

HACE SABER

Que el día 01 de junio de 2026, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la Concesión **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM)**, expidió la Citación mediante oficio N° ATMM-26-02071, dirigida a los señores **BETTY BAUTISTA CACERES, NUBIA BAUTISTA CACERES, ALIRIO BAUTISTA CACERES, GABRIEL ENRIQUE BAUTISTA CACERES, NELSON BÁEZ GUADRÓN y SEVERIANO CALA TOLOZA**, para la notificación de la Oferta Formal de Compra N° ATMM-26-02070 - "Oficio por el cual se dispone la adquisición Parcial y se formula Oferta Formal de Compra de una zona de terreno perteneciente a un predio de mayor extensión denominado La Florencia (Según Último Título de Adquisición, FMI e IGAC), Vereda Peroles (Según Norma de Uso) del municipio de Barrancabermeja, departamento de Santander, identificado con Matricula Inmobiliaria número 303-60690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja. Ficha Predial **AMM-12-221**", cuyo contenido se adjunta a continuación:

Página 1 de 6

Autopista Magdalena Medio S.A.S
 Nit:901.602.085-8
 Calle 93b # 19-21 piso 5
 Bogotá



GP-F-027-V1-03/06/2025

Página 10 de 16

Autopista Magdalena Medio S.A.S
 Nit:901.602.085-8
 Calle 93b # 19-21 piso 5
 Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA AMM-12-221	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025

	PUBLICACIÓN CITACIÓN OFERTA DE COMPRA	CÓDIGO	GP-F-027
		VERSIÓN	1
		FECHA	30/06/2025



Bogotá D.C., 1 JUN. 2025

CITACIÓN OFERTA DE COMPRA

ATMM-26-02071

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores:
 BETTY BAUTISTA CACERES
 NUBIA BAUTISTA CACERES
 ALIRIO BAUTISTA CACERES
 GABRIEL ENRIQUE BAUTISTA CACERES
 NELSON BÁEZ GUADRÓN
 SEVERINO CALA TOLOZA
 Predio denominada La Florencia (Cerro Olivo Elvado, Autopista, Finca RMC)
 Variedad Perlas (Espinosa de Urd) -
 Municipio de Barrancabermeja
 Departamento de Santander



Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 002 del 16 de junio de 2022. "Puerto Salgar - Barrancabermeja".

Asunto: Citación para Notificación Personal del Oficio de Oferta Formal de Compra ATMM-26-02070
 Ficha Predal: ANM-12-221.

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, adscrita al Ministerio de Transportes, en coordinación con AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM), en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 002 del 16 de junio de 2022, se encuentran adelantando el proyecto vial Troncal del Magdalena I corredor "Puerto Salgar - Barrancabermeja" declarado de utilidad pública e interés social mediante Resolución No. 20217000013455 del 18 de agosto de 2021 del Ministerio de Transportes.

Con base en lo anterior y de acuerdo con lo estipulado en los artículos 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), le solicitamos acercarse personalmente o por medio de un representante legal o apoderado, en horario de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 12:30 m. y de 1:30 p.m. a 5:00 p.m., en la oficina Centro de Control de Operaciones – CCO La Liza, Barrancabermeja – Santander, ubicada en el P.R. 4-200 de la Ruta Nacional 4513 o las oficinas de la Dirección de Predios o las ubicadas en la Carrera 2 No. 51 132 piso dos Barrio centro Puerto Barrio - Antioquia, o contactarse al celular 3175558314 o al correo electrónico compras@autopistamagdalena.com.co con el fin de notificarle la Oferta Formal de Compra ATMM-26-02070 emitida por la AGENCIA NACIONAL DE

Página 1 de 3

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
 Nit:901.602.085-8
 Calle 93b # 19-21 piso 5
 Bogotá D.C.



GP-F-024-2025-0025

Página 2 de 6

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
 Nit:901.602.085-8
 Calle 93b # 19-21 piso 5
 Bogotá



GP-F-027-V1-03/06/2025

Página 11 de 16

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
 Nit:901.602.085-8
 Calle 93b # 19-21 piso 5
 Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA AMM-12-221	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025

	PUBLICACIÓN CITACIÓN OFERTA DE COMPRA	CÓDIGO	GP-F-027
		VERSIÓN	1
		FECHA	30/06/2025



CITACIÓN OFERTA DE COMPRA

INFRASTRUCTURA - ANI, a través de ésta firma Concesionaria, correspondiente a la adquisición por motivos de utilidad pública e interés social de una zona de terreno que hace parte del predio en mayor extensión denominado La Florencia (Según Oficio Titulo de Adquisición N° 4-1942, Vereda Perobas (Según Norma de Uval, del municipio de Barrancabermeja, departamento de Santander, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria número 303-60690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja y cédula catastral No. 68031660100000011004400000000.

Usted cuenta con cinco (5) días hábiles contados a partir del envío de la presente comunicación, para notificarle personalmente de la oferta.

De no ser posible acercarse a la Oficina de Gestión Predial, en aplicación de los artículos 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021 el artículo 57, numeral 1 del artículo 57 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos autorice su dirección electrónica en la cual recibirán notificaciones o comunicaciones, en cuyo caso se entiende que se acepta este medio de notificación personal, en los siguientes términos:

ARTÍCULO 56. Notificación Electrónica. Artículo modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021. Las autoridades podrán notificar sus actos a través de medios electrónicos, siempre que el administrado haya aceptado este medio de notificación.

Sin embargo, durante el desarrollo de la actuación el interesado podrá solicitar a la autoridad que las notificaciones sucesivas no se realicen por medios electrónicos, sino de conformidad con los otros medios previstos en el Capítulo Quinto del presente Título, a menos que el uso de medios electrónicos sea obligatorio en los términos del inciso tercero del artículo 53A del presente título.

Las notificaciones por medios electrónicos se practicarán a través del servicio de notificaciones que ofrece la sede electrónica de la autoridad.

Los interesados podrán acceder a las notificaciones en el portal único del Estado, que funcionará como un portal de acceso.

La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado accede a la misma, hecho que deberá ser certificado por la administración.

No siendo posible la Notificación personal y/o electrónica, se procederá a efectuar la notificación por aviso, mediante el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en los siguientes términos:

Página 2 de 3

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
NIT:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

Página 3 de 6

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
NIT:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá



GP-F-027-V1-03/06/2025

Página 12 de 16

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA AMM-12-221	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025

	PUBLICACIÓN CITACIÓN OFERTA DE COMPRA	CÓDIGO	GP-F-027
		VERSIÓN	1
		FECHA	30/06/2025



CITACIÓN OFERTA DE COMPRA

Artículo 89. Notificación por aviso. Si no pudiera hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al ratiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal.

Para esta diligencia le solicitamos hacer su cédula de ciudadanía, y en caso de personas jurídicas, Certificado de Existencia y Representación Legal vigente. En caso de apoderados, el poder debe estar debidamente autenticado.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente, teniendo en cuenta la contribución de este proyecto vital al progreso de nuestro país.

Atentamente,


SALOMON NIÑO ORTIZ
Representante Legal
AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Elaboró: R.E.T.
Revisó: G.F.P.R.
Aprobó: A.K.C. Directora Postal
Copia: Archivo



Autopista Magdalena Medio S.A.S.
NIT: 901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.

Página 3 de 3

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
NIT: 901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá

Página 4 de 6



GP-F-027-V1-03/06/2025

Página 13 de 16

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
Nit: 901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

03/06/2025

30/06/2025

[illegible]

GP-F-024-V1-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA AMM-12-221	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025

	PUBLICACIÓN CITACIÓN OFERTA DE COMPRA	CÓDIGO	GP-F-027
		VERSIÓN	1
		FECHA	30/06/2025

Fecha	Centro operativo	Evento	Observaciones
1/06/2026 11:37:21 a.m.	PO.BARRANCABERMEJA	Admitido	
5/06/2026 5:06:03 p.m.	PO.BUCARAMANGA	No reside - dev a remitente	
8/06/2026 11:56:55 a.m.	PO.BUCARAMANGA	devolución entregada a remitente	
9/06/2026 12:03:15 p.m.	PO.BUCARAMANGA	Digitalizado	

La Citación que se publica fue remitida a la dirección del predio, por correo certificado mediante la empresa de mensajería 472, Guía/factura de Venta N° YP006366061CO, el día 03 de junio de 2026, con devolución en fecha 09 de junio de 2026 por la causal "NO RESIDE".

Ante el desconocimiento de información adicional de los destinatarios, señores **BETTY BAUTISTA CACERES, NUBIA BAUTISTA CACERES, ALIRIO BAUTISTA CACERES, GABRIEL ENRIQUE BAUTISTA CACERES, NELSON BÁEZ GUADRÓN y SEVERIANO CALA TOLOZA**, se fija la presente publicación de la Citación, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

En consecuencia, se procede a publicar la presente citación en las páginas web www.ani.gov.co y <https://autopistamagdalenamedio.com.co/> y se fijará por el término de cinco (5) días en la cartelera de la Oficina de Gestión Predial, de la oficina Centro de Control de Operaciones – CCO La Lizama, Barrancabermeja – Santander, ubicada en el PR 4+200 de la Ruta Nacional 4513.

A la desfijación de la presente publicación, en caso de no presentarse dentro del término previsto, se procederá a efectuar la notificación por aviso, mediante el procedimiento establecido en el inciso 2 del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso administrativo.

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.
CCO LA LIZAMA Y EN LA PÁGINA WEB**

FIJADO 01 de julio de 2026 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO 07 de julio de 2026 A LAS 5.30 P.M.


SALOMÓN NIÑO ORTIZ
 Gerente General

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.
 Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Elaboró: R.E.R.T.
 Revisó: S.P.P.R.
 Aprobó: A.K.C. Directora Predial

Copia: Archivo

Página 6 de 6

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
 NR-901.602.085-8
 Calle 93b # 19-21 piso 5
 Bogotá



GP-F-027-V1-03/06/2025

Página 15 de 16

Autopista Magdalena Medio S.A.S.
 Nit:901.602.085-8
 Calle 93b # 19-21 piso 5
 Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025

	PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA AMM-12-221	CÓDIGO	GP-F-024
		VERSIÓN	1
		FECHA	03/06/2025

Que pese a haber transcurrido cinco (5) días hábiles desde la publicación de la citación, no ha sido posible la notificación personal de la Oferta Formal de Compra a los señores **BETTY BAUTISTA CACERES, NUBIA BAUTISTA CACERES, ALIRIO BAUTISTA CACERES, GABRIEL ENRIQUE BAUTISTA CACERES, NELSON BÁEZ GUADRÓN y SEVERIANO CALA TOLOZA.**

Que ante el desconocimiento de otra dirección de residencia de los señores **BETTY BAUTISTA CACERES, NUBIA BAUTISTA CACERES, ALIRIO BAUTISTA CACERES, GABRIEL ENRIQUE BAUTISTA CACERES, NELSON BÁEZ GUADRÓN y SEVERIANO CALA TOLOZA,** en cumplimiento del debido proceso, se procede a efectuar la NOTIFICACIÓN POR AVISO, dando aplicabilidad al inciso 2° del Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Considerando que la única información con que se cuenta de los destinatarios es la dirección del inmueble requerido, el aviso se publicará por el término de cinco (5) días en la cartelera de la Oficina de Gestión Predial de la Concesión AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S. (ATMM) ., ubicada en la Carrera 2 N° 51-132 Piso 2° en el Municipio de Puerto Berrio, Antioquia y en las páginas web www.ani.gov.co y <https://autopistamagdalenamedio.com.co/>

La notificación por aviso se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso, conforme al inciso segundo del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.
PUERTO BERRIO Y EN LA PÁGINA WEB**

EL 29/07/2026 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 04/08/2026 A LAS 5.30 P.M.

SALOMÓN NIÑO ORTIZ
Representante Legal
AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Elaboró: R.E.R.T.

Revisó: S.P.P.R.

Aprobó: A.K.C. Directora Predial 

Copia: Archivo

Página 16 de 16

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.



GP-F-024-V1-03/06/2025



Avalúo Comercial Con Comité Técnico

Rural

Lote y Anexos

Ficha Predial AMM-12-221

**ENERO DE
2026**

**Troncal de Magdalena 1
Barrancabermeja – La Lizama
UF12**

Dirección: La Florencia Vda. Peroles Alto

Vereda o Corregimiento: Peroles

Municipio: Barrancabermeja

Departamento: Santander



CAPÍTULOS

1	INFORMACIÓN GENERAL	4
2	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	6
3	INFORMACIÓN JURÍDICA	7
3.1	Propietario:	7
3.2	Título de adquisición:	7
3.3	Folio de Matrícula inmobiliaria:	7
3.4	Observaciones jurídicas:	7
4	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	8
4.1	Mapa Localización:	8
4.2	Delimitación del sector:	8
4.3	Actividad predominante:	9
4.4	Topografía:	9
4.5	Características Climáticas:	9
4.6	Condiciones Agrológicas:	10
4.7	Servicios públicos:	14
4.8	Servicios comunales:	14
4.9	Vías de acceso y transporte:	14
5	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	15
6	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO	33
6.1	Ubicación:	33
6.2	Área del terreno:	34
6.3	Linderos:	34
6.4	Forma del Lote	34
6.5	Vías de acceso al predio:	34
6.6	Servicios Públicos:	34
6.7	Unidades Fisiográficas:	35
6.8	Áreas construidas:	35
6.9	Características constructivas:	35



6.10	Construcciones anexas:	35
6.11	Cultivos, especies:.....	36
7	MÉTODOS VALUATORIOS	37
8	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)	39
8.1	Depuración Mercado:	40
9	INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)	41
9.1	Procesamiento Estadístico (Investigación Directa).....	41
10	CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO	42
10.1	Procesamientos estadísticos (método de comparación).	42
10.2	Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.	43
10.3	Ejercicios Residuales.	47
10.4	Servidumbres	47
10.5	Zonas de Protección (Rondas de Río, Rondas de Nacedero)	47
10.6	Otros ejercicios o aplicaciones.....	47
11	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.....	48
11.1	Costos de reposición:	48
11.2	Depreciación (Fitto y Corvini):	49
12	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	50
12.1	Soporte de los valores de cultivos y/o especies.....	50
12.2	Valores de cultivos y/o especies	52
13	CONSIDERACIONES GENERALES	53
14	RESULTADO DEL AVALÚO.....	54
15	REGISTRO FOTOGRÁFICO	55
16	ANEXOS.....	60
17	LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	61
	DAÑO EMERGENTE	61
	LUCRO CESANTE	61
18	RESULTADO DE INDEMNIZACIONES.....	62

APROBADO
INTERVENTORÍA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES



1 INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Solicitante:** El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios para elaboración de avalúos comerciales corporativos celebrado entre Autopista Magdalena Medio S.A.S. y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de La Propiedad Raíz.
- 1.2. Tipo de inmueble:** Lote y anexos.
- 1.3. Tipo de avalúo:** Comercial con comité técnico Rural.
- 1.4. Marco normativo:** El avalúo comercial se realiza en el marco de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 898 de 2014 del IGAC, Resolución 1044 de 2014 del IGAC.
- 1.5. Departamento:** Santander.
- 1.6. Municipio:** Barrancabermeja.
- 1.7. Vereda O Corregimiento:** Peroles.
- 1.8. Dirección del inmueble:** La Florencia Vda. Peroles Alto
- 1.9. Abscisado del área requerida:**
- | | |
|-----------------------|--------------|
| Abscisa Inicial: | K 136+163,33 |
| Abscisa Final: | K 137+237,63 |
| Margen | Izq |
| Longitud efectiva (m) | 1101,30 |
- 1.10. Uso actual del inmueble:** Agropecuario.
- 1.11. Uso por norma:** Categoría de subzona para el desarrollo, preservación y restauración.



1.12. Información Catastral

Departamento:	68 – SANTANDER
Municipio:	081 – BARRANCABERMEJA
Cedula Catastral:	680810001000000110044000000000
Dirección:	La Florencia Vda. Peroles Alto
Área Terreno:	2.375.000,00 m ²
Área Construida:	100,00 m ²
Avalúo Catastral (Vigencia 2025)	\$688.652.000

Fuente: Certificado Catastral.

1.13. Fecha de solicitud de avalúo: 17 de diciembre de 2025**1.14. Fecha de la visita al predio:** 20 de diciembre de 2025.**1.15. Fecha del informe de avalúo:** 13 de enero de 2026.

2 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

- Certificado catastral Individual para el predio con cédula catastral 680810001000000110044000000000 emitido por el Gestor Catastral de Barrancabermeja.

B. Norma de usos del suelo:

- Conceptos de Uso de suelo del 08 de septiembre de 2025 firmado por Ricardo Andrés Herrera Jaramillo, Director de Planeación del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial de Barrancabermeja.

C. Ficha Predial:

- AMM-12-221 del 8 de octubre de 2025.

D. Plano Predial:

- Plano Predial AMM-12-221 del 8 de octubre de 2025.

E. Estudio de Títulos:

- Estudio de títulos para el predio con código AMM-12-221 con fecha de elaboración del 8 de octubre de 2025.

F. Escritura Pública

- Escritura pública No. 903 del 14 de marzo de 2023 de la Notaría Primera de Bucaramanga.

G. Certificado de Tradición y Libertad:

- Certificado de Tradición con número de matrícula 303-60690 con fecha de elaboración del 18 de diciembre de 2025.

H. Otros:

- Informe de confrontación.
- Informe técnico de jagüey
- Informe de jarillón



3 INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 Propietario:

- Betty Bautista Caceres C.C.: 28.148.103 – 30,92% de propiedad
- Nubia Bautista Caceres C.C.: 37.814.479 – 21,08% de propiedad
- Alirio Bautista Caceres C.C.: 13.804.090 – 19,67% de propiedad
- Gabriel Enrique Bautista Caceres C.C.: 91.243.899 – 19,67% de propiedad
- Nelson Báez Guadrón C.C.: 13.538.106 – 5,75% de propiedad
- Severiano Cala Toloza C.C.: 5.761.817 – 2,88% de propiedad

3.2 Título de adquisición:

- Escritura pública No. 903 del 14 de marzo de 2023 de la Notaría Primera de Bucaramanga.

3.3 Folio de Matrícula inmobiliaria:

- 303-60690 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.

3.4 Observaciones jurídicas:

- De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. **303-60690** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja no se evidencian gravámenes, limitaciones al dominio ni medidas cautelares.

Fuente: Estudio de títulos suministrado por el concesionario para el predio con código AMM-12-221 con fecha de elaboración del 8 de octubre de 2025.



4 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1 Mapa Localización:



4.2 Delimitación del sector:

El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la vereda Peroles, situada en la zona rural del municipio de Barrancabermeja. Esta área hace parte del entorno rural del distrito, caracterizado por su vocación agropecuaria y su cercanía a zonas de influencia agroindustrial y petrolera, con conectividad a través de vías secundarias y terciarias que la articulan con el casco urbano y sectores aledaños.

Fuente: <https://www.barrancabermeja.gov.co/publicaciones/13/geografia/> e Inspección ocular



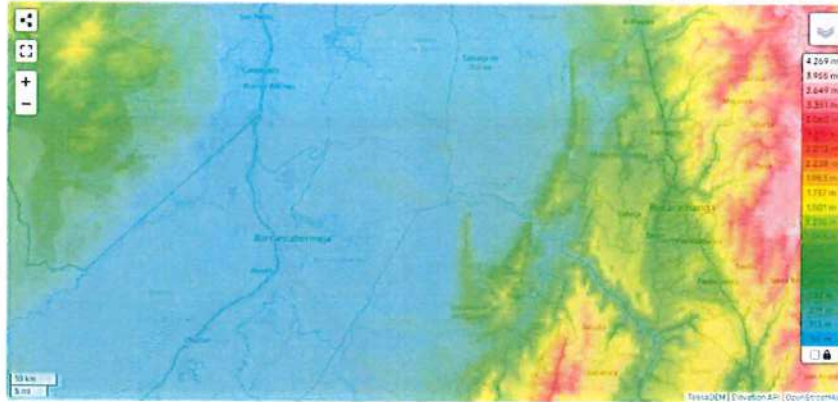
4.3 Actividad predominante:

Las actividades económicas predominantes en el sector corresponden principalmente a actividades agropecuarias, destacándose la ganadería y cultivos de carácter transitorio y permanente. Asimismo, por su localización dentro del municipio de Barrancabermeja, se evidencia influencia de actividades relacionadas con la industria petrolera y servicios asociados, lo cual dinamiza la economía del área.

Fuente: Inspección ocular

4.4 Topografía:

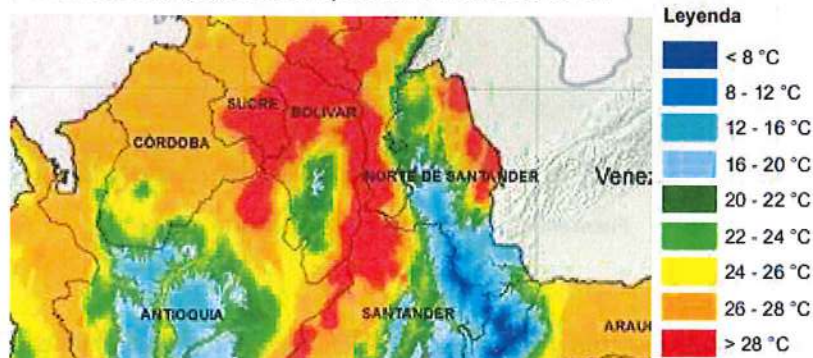
El municipio de Barrancabermeja está situado a una altura mínima de 50 msnm y una máxima de 1.063 msnm. Con una topografía fuertemente inclinada de 12 a 25% para el sector donde se ubica el predio.



Fuente: <https://es-co.topographic-map.com/map-pfw9m/San-Pablo/?center=7.13087%2C-73.59879>

4.5 Características Climáticas:

El municipio de Barrancabermeja posee temperatura media de 30°C.



Fuente: Mapa de temperatura media anual de Santander tomado del Atlas Climatológico del Ideam - <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html>

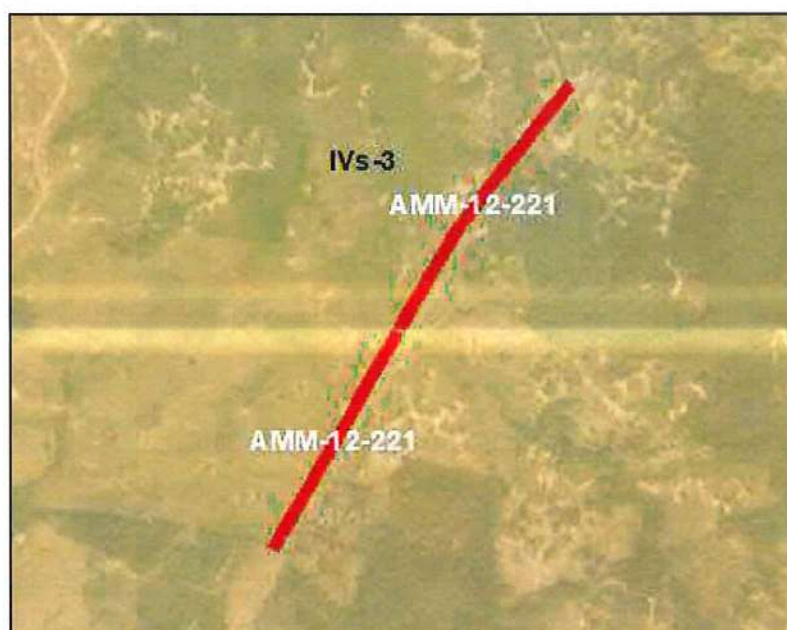


Además, presenta clima húmedo, tiene precipitación media, la cual varía entre 1500 y 2000 mm.



Fuente: Mapa de Precipitación de Santander tomado del Atlas Climatológico del Ideam - <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html>

4.6 Condiciones Agrológicas:



Fuente: Datos Abiertos IGAC – SHP Capacidad de Uso.

Tierras de la clase 4

Distribuidas en los climas muy frío y frío, como también en medio y cálido húmedo y muy húmedo al igual que en frío, medio y cálido seco; ocupa la geoforma de vallecitos, glacis, terrazas, mesas, abanicos y vegas, localizadas en los paisajes de montaña, lomerío, valle y piedemonte en pendientes que varían



de 1 a 15% y de 7-25% en lomas-colinas, lomas cársticas de los paisajes de montaña y lomerío; los relieves van desde ligeramente planos a fuertemente inclinados y moderadamente ondulados a moderadamente quebrados, respectivamente.

Esta clase de tierras presenta limitaciones de orden climático y edafológico relacionadas con uno o más de las siguientes: frecuentes heladas, alta nubosidad, bajas temperaturas, escasa precipitación pluvial, fragmentos de roca en superficie, pendiente relativamente fuertes, erosión moderada, poca profundidad efectiva, aluminio tóxico, fertilidad baja y muy baja o drenajes impedidos. Estas tierras requieren prácticas encaminadas a la protección de los suelos mediante sistemas de manejo tales como: siembras en contorno, cultivos de semibosque, barreras vivas, rotación de cultivos y de potreros, construcción de obras de drenaje, aplicación de fertilizantes y correctivos. Algunos sectores requieren aplicación de riego por aspersión o goteo

Este agrupamiento agrológico incluye las subclases IVsc, IVsh y IVs las cuales se dividen en las siguientes fases:

- **Subclase IVs-3:** Hacen parte de esta agrupación de tierras las unidades de suelos MVEcp - MVEd - MVEd2 - MVFap - MVFbp - MVGbp - MVGcp - MVGc2 - MVHd - MVHd2 - LVAd - LVAd2 - LVBb2 - LVBc2 - LVBd - LVBd2 - LVCa - LVCa2 - LVCb2 - LVFa - LVFap - LVFbp - PVAa - PVAab - PVAab2 - PVAc - PVAc2 - PVBa - PVBb2 - PVBc - PVBc2 - PVBd2 - PVCa - PVFa - PVFap; localizadas en lomas-colinas, vallecitos, glacis, mesas y abanicos; su clima es cálido húmedo y muy húmedo y los relieves son planos a fuertemente ondulados con pendientes hasta del 25%.

Son suelos profundos y moderadamente profundos, texturas moderadamente finas, finas y moderadamente gruesas, reacción extremada a moderadamente ácida y alta saturación de aluminio; la fertilidad varía de muy baja hasta moderada con presencia sectorizada de fragmentos de roca en superficie y erosión moderada.

Los principales factores limitantes para el uso de estas tierras son: baja y muy baja fertilidad, altos contenidos de aluminio activo, poca profundidad efectiva, drenaje impedido (imperfecto y moderado), presencia sectorizada de fragmentos de roca en superficie, reacción fuerte a muy fuertemente ácida y erosión moderada.

Su uso actual es pastoreo semiintensivo con pastos no manejados (vendeaguja, comino y grama dulce) y manejados (braquiaria, puntero, alemán y ángleton); también se emplean en cultivos de palma africana, cacao y caña para producción de panela, maíz, yuca, plátano y frutales.

Las tierras en donde el uso de maquinaria agrícola es factible y no hay presencia de fragmentos de roca en superficie son aptas para cultivos de maíz, plátano, yuca, cacao, sorgo y frutales como: cítricos, mango, papaya y plátano, aquellos sectores planos con presencia de fragmentos gruesos en superficie, son aptos para ganadería con pastos manejados como braquiaria, alemán y ángleton. Algunos sectores con erosión activa se deben mantener y conservar con vegetación nativa. Sea cual fuere el uso que se dé a estas tierras es necesario realizar prácticas de fertilización, aplicación de enmiendas y controles fitosanitarios.





Fuente: Datos Abiertos IGAC – SHP Uso de Suelo.

Asociación Oxic Dystropepts – Typic Tropeorthents – Typic Eutropepts. Símbolo LVB

Geográficamente se distribuyen en los municipios de Cimitarra, Lebrija y Bolívar, en paisaje de lomerío de climas cálido húmedo y muy húmedo, ubicada en las zonas de vida de Bosque húmedo y muy húmedo tropical (bh-bmh-T).

Se distribuye en lomas y colinas con litología sedimentaria de arcillas y arcillolitas, en topografía ligera, moderada y fuertemente ondulada, con pendientes 3-7-12-25% y fuertemente quebrada con rangos 25-50%.

Es común en esta unidad la presencia de valles (no mapeables) de relieve ligeramente plano, con drenaje pobre y en ocasiones con agua en superficie.

Esta unidad está conformada por los suelos Oxic Dystrepts (35%), Typic Tropeorthents (30%), Typic Eutropepts (25%) e inclusiones de Typic Endoaquepts (10%).

El componente de suelos Oxic Dystrepts (PS-619), se distribuye en los sectores medios y altos de la unidad; su perfil es de nomenclatura A-B-C, en donde el horizonte superior es pardo, de textura arcillo arenosa, que descansa sobre una secuencia de horizontes B y C de colores mezclados amarillo rojo y pardo con texturas arcillosas. Con bien drenados; profundos, con muy baja fertilidad; reacción ácida, con fuerte humedad ácida; con inclusiones críticas en calcio, magnesio, potasio y fósforo y altos niveles en aluminio.

El componente Typic Tropeorthents (PS-617), se distribuye en los sectores medios y bajos de la unidad; su perfil es de nomenclatura A-C-E, el horizonte superior es pardo oscuro con textura franco arenosa amarillenta y roja, que yace sobre horizontes C pardo amarillento y rojo, con textura franca arcillosa y abundantes fragmentos de roca en el perfil. Son bien drenados; superficiales, limitados por fragmentos de roca mayores del 60%; extremadamente ácidos; bajos en calcio, magnesio, potasio y fósforo, alta saturación en aluminio y muy baja fertilidad.



El componente Typic Eutrepts (PS-272), se distribuye en los sectores altos de la unidad; su perfil es tipo A-B-C-R, en donde el horizonte A es pardo amarillento con textura franco arenosa y los horizontes B y C pardo amarillentos con motas pardo a pardo oscuro y colores mezclados gris y pardo rojo, con textura franco arenosa; el horizonte R con constituyentes lutitas meteorizadas. Son bien drenados; profundos, limitados por roca consolidada o extremadamente ácidos; reacción fuertemente ácida y neutra; con un complejo de calcio y magnesio; con una mayor fertilidad.

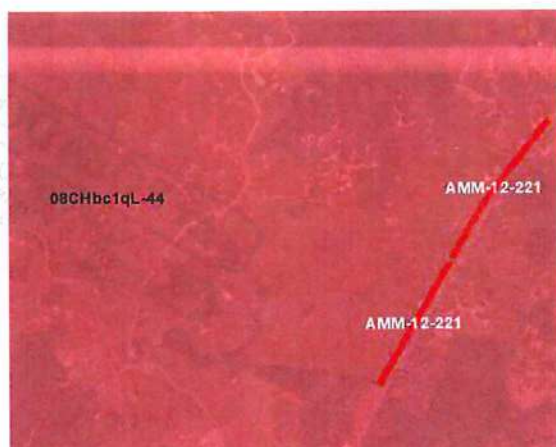
La inclusión Typic Endoaquepts (PS-618), se distribuye en los vallecitos entre lomas, el perfil que caracteriza a estos suelos de nomenclatura A-Cg, el horizonte superior es gris muy oscuro a gris oscuro, con textura franco arenosa, que subyacente sobre horizontes Cg, y Cg2, de colores gris, gris claro y gris verdoso y texturas franca y franco arcillosa, con frecuentes fragmentos de roca. Son pobremente drenados; muy superficiales, limitados por nivel freático alto; fuertemente ácidos y ligeramente ácidos; con presencia de calcio y magnesio; son de fertilidad moderada.

Su uso actual es en ganadería con pastos no manejados y manejados.

Las pendientes pronunciadas, su muy baja fertilidad, la erosión actual y su alta susceptibilidad a ella, al igual que la poca profundidad efectiva; conforman los limitantes más importantes para el uso de estas tierras.

El uso más recomendable para las tierras de las clases IV y VI es la agricultura (frutales, yuca y plátano) y la ganadería con pastos de corte. Las tierras agrupadas en la clase VII, tienen vocación forestal en bosque protector y desarrollo de la vegetación nativa.

Valor Potencial



Fuente: Datos Abiertos Agrología 2025



4.7 Servicios públicos:

El sector cuenta con servicios públicos como lo son el acueducto veredal y energía eléctrica.

Fuente: Inspección ocular.

4.8 Servicios comunales:

En el sector del predio La Florencia Vda Peroles Alto, ubicado en la vereda Peroles del municipio de Barrancabermeja, se dispone de servicios comunales básicos como escuela rural, salón comunal y tiendas cercanas, mientras que los servicios de salud, administrativos, estaciones de servicio (EDS), hospedajes y comercio se concentran en el casco urbano, con acceso mediante vías secundarias y terciarias.

Fuente: Inspección ocular.

4.9 Vías de acceso y transporte:

Troncal Magdalena	Vía pavimentada de una calzada con 2 carriles, en buen estado de mantenimiento. El transporte se considera bueno, es común encontrar buses de servicio intermunicipal transitar por el sector. Además, desde el casco urbano se encuentran carros tipo jeeps para el transporte hacia las veredas el cual es constante.
-------------------	---

Fuente: Inspección ocular.



5 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA



**Dirección de Planeación
del Desarrollo y el
Ordenamiento Territorial**

DPDOT 0517 - 25
8 de Septiembre de 2025
Barrancabermeja,

Señora
SALOMON NIÑO ORTIZ
Gerente General
Autopista del Magdalena Medio S.A.S
correspondencia@autopistamagdalenamedio.com.co
a_cuadros@autopistamagdalenamedio.com.co
Carrera 83b No 19-21 Piso 5, oficina 503
Bogotá D.C.

Asunto: DERECHO DE PETICIÓN. En virtud del Artículo 23 de la constitución Nacional Reglamentada por la Ley 1755 del 30 de junio de 2015 "Solicitud de expedición de uso de suelo predios requeridos por el proyecto Autopista Magdalena Medio, según Plan de Ordenamiento Territorial - POT, EOT O PBOT lo que corresponda del Municipio de Barrancabermeja" Radicado Interno ATMM-25-02336.

Cordial Saludo,

Con el propósito de dar respuesta a su requerimiento, la Dirección de Planeación del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial se permite dar respuesta a sus peticiones en los siguientes términos:

1. PRIMERA: Se emita Certificado de Uso de Suelo en el cual se indique, el uso del suelo principal del predio (urbano, expansión urbana o rural) y su categoría (suburbano o de protección), los usos compatibles, usos condicionados, los usos de suelo permitidos y potenciales, usos prohibidos, etc. Según Plan de Ordenamiento Territorial-POT, EOT O PBOT Vigente, que corresponda del Municipio de Barrancabermeja, para cada uno de los predios que se enlistan a continuación. Respuesta. Al presente se adjunta la certificación requerida en un folio útil.

Predio	Cedula Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Clasificación del suelo	SINAP (Sistema Nacional de Áreas Protegidas)	SINAP (Sistema Nacional de Áreas Protegidas)	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT)
				DIRM Serranía de Los Yunguiles [Acuerdo 0180 de 2011 y Acuerdo 0234 de 2014]	DIRM Humedal San Silvestre (Acuerdo 181 de 2011 y 241 de 2011), Acuerdo 045 de 2022 y Acuerdo 065 de 2023]	Acuerdo 018 del 2002 (Vaga 16: Áreas de Conservación y Protección de los Recursos Naturales; Mapa 17: Zonificación Ambiental; Mapa 18: Zonificación Ambiental de Suelo Rural y Suburbano; Mapa 19)

APROBADO

Carrera 8 N°. 6-19 Edificio Superestrellas, piso 3.

INTERVENTORÍA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
Ingenieros Consultores





**Dirección de Planeación
del Desarrollo y el
Ordenamiento Territorial**

					desarrollo, Preservación y Restauración
AMM-12-217	6808100010000001100080000000	303-61906	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo, Subzona para el aprovechamiento sostenible, Preservación y Restauración
AMM-12-218	6808100010000001100160000000	303-32619	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración
AMM-12-219A	6808100010000001100940000000	303-68118	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo
AMM-12-220	6808100010000001100730000000	303-63880	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración
AMM-11-220A	6808100010000001100260000000	303-63235	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo, Aprovechamiento Sostenible, Preservación
AMM-12-221	6808100010000001100440000000	303-60550	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración
AMM-11-222	6808100010000001100360000000	303-58538	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración
PALL-223	6808100010000001100450000000	303-60817	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo, y Preservación
AMM-11-224	6808100010000001100890000000	303-58286	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración
AMM-11-226	6808100010000000901770000000	303-57239	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración
PALL-227	6808100010000000901840000000	303-57697	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo y Preservación



Carrera 8 N°. 6-19 Edificio Superestrellas, piso 3.





**Dirección de Planeación
del Desarrollo y el
Ordenamiento Territorial**

AMM-13-393	6608100010000000009400000000 M.E.	303-60444	Rural	Categoría de Producción	
AMM-13-370	6608100010000000002970000000	303-44894	Rural	Categoría de Producción	
AMM-13-372A	6608100010000000000960000000	303-661	Rural	Categoría de Producción	
AMM-13-11-373	6608100010000000002185000000	303-59935	Rural	Categoría de Producción	
AMM-13-374	6608100010000000003920000000	303-59141	Rural	Categoría de Producción	
AMM-13-379	6608100010000000004310000000	303-71408	Rural	Categoría de Producción	
AMM-13-385	6608100010000000000100000000	303-125	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación	
AMM-13-386	6608100010000000000100000000	303-4243	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación	
AMM-13-387	6608100010000000000167000000	303-54378	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, aprovechamiento o sostenencia, Preservación y Restauración	
AMM-13-388	6608100010000000000383000000	303-81632	Rural		Áreas Forestales Protectoras, Áreas Agropecuarias, Viveros Campestre S.p.A.

El DRMI Serranía de Los Yariques (Acuerdo 0180 de 2011 y Acuerdo 254 de 2014) es un instrumento con norma de superior jerarquía de la Corporación Autónoma de Santander, toda vez que forma parte de las áreas del SINAP (Sistema Nacional de Áreas Protegidas) con respecto al Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 018 del 2002 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Según el DRMI Serranía de Los Yariques (Acuerdo 0180 de 2011 y Acuerdo 254 de 2014) se encuentra en la categoría:

APROBADO

INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

Carrera 8 N° 6-19 Edificio Superestrellas, piso 3.

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES





Dirección de Planeación del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial

Áreas de Producción.

Permite desarrollar los usos sostenibles y de conocimiento que comprenden todas las actividades de producción, extracción, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura, relacionadas con el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, así como las actividades agrícolas, ganaderas, mineras, forestales, industriales y los proyectos de desarrollo y habitacionales no nucleadas con restricciones en la densidad de ocupación y construcción siempre y cuando no alteren los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría. Actividades de investigación, monitoreo o educación ambiental que aumentan la información, el conocimiento, el intercambio de saberes, la sensibilidad y conciencia frente a temas ambientales y la comprensión de los valores y funciones naturales, sociales y culturales de la biodiversidad.

El DRMI Humedal San Silvestre es un instrumento con norma de superior jerarquía de la corporación autónoma de Santander toda vez que forma parte de las áreas protegidas del SINAP (Sistema Nacional de Áreas Protegidas) con respecto al Plan de Ordenamiento Territorial POT Acuerdo 018 del 2002 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES" y corresponden a los Acuerdos números 181 de 2011 y 241 de 2013; que mediante el Acuerdo 045 de 2022 la Corporación Autónoma Regional de Santander – CAS adoptó el Plan de Manejo del DRMI Humedal San Silvestre, el cual en su artículo cuarto (4) define la zonificación de usos y adicionalmente, mediante el Acuerdo 068 de 2023, realizó unas precisiones cartográficas al límite externo del área protegida, localizándose en ZONA DE USO SOSTENIBLE / SUBZONA PARA EL DESARROLLO, CATEGORÍA DE MANEJO DE USO SOSTENIBLE SUBZONA PARA EL APROVECHAMIENTO SOSTENIBLE, ZONA DE PRESERVACIÓN, ZONA DE RESTAURACIÓN

Zona de Uso Sostenible / Subzona Para el Desarrollo

En esta subzona se permite el desarrollo de los siguientes usos:

Usos de preservación.

- Actividades definidas en la categoría de manejo de preservación

Uso de restauración

- Actividades definidas en la categoría de manejo de restauración

Uso sostenible:

- Actividades agrícolas, cultivos permanentes y transitorios semintensivos
- Actividades pecuarias sostenibles
- Actividades de construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura
- Aprovechamiento y manejo forestal sostenible.
- Actividades industriales de bajo y mediano impacto que no afecten los VCBH.
- Agroindustria
- Actividades de exploración y explotación de hidrocarburos y sector minero energética
- En las zonas de desarrollo sostenible solo está permitido el desarrollo o construcción de vivienda campesina, con una densidad de ocupación de 1 vivienda por unidad agrícola familiar, sin perjuicio de lo anterior, para los predios pertenecientes a la Unidad Agrícola Familiar cuya fragmentación se haya realizado con anterioridad a la publicación del acuerdo que adopte el Plan de Manejo del DRMI Humedal San Silvestre la densidad de ocupación será de 1 vivienda por hectárea; La anterior restricción no aplica en el evento de donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas.

APROBADO

INTERVENTORIA

RESTREPO Y URIBE S.A.S.



Carrera 8 N°. 6-19 Edificio Superestrellas, piso 3.

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES





Dirección de Planeación del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial

- Las definiciones de uso para el DRMI corresponden a lineamientos de vivienda rural dispersa, considerada como la unidad habitacional localizada en el suelo rural de manera aislada que se encuentra asociada a las formas de vida del campo y no hace parte de centros poblados rurales ni de parcelaciones destinadas a vivienda campestre.
- Procesos de recuperación de las capacidades productivas en suelos fuertemente sobreexplotados.
- Equipamientos de uso público.
- Usos definidos para las zonas de preservación y restauración.
- Ecoturismo, turismo comunitario y agroturismo.
- Infraestructura hotelera, centros recreacionales.
- Servicios a la vía.

Uso de Conocimiento

- Educación ambiental que permita la preservación y el cumplimiento de los objetivos de conservación del DRMI.
- Actividades de investigación científica con los respectivos permisos.

Usos de disfrute

- Comprenden todas las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo, que no alteran los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría.

CATEGORÍA DE MANEJO DE USO SOSTENIBLE

Subzona para el aprovechamiento sostenible

Usos de preservación:

- Actividades definidas en la categoría de manejo de preservación.

Uso de restauración:

- Actividades definidas en la categoría de manejo de restauración.

Uso sostenible:

- Agrosilvícola.
 - Agroforestales.
 - Actividad Pecuaria de baja intensidad, zoológicos, pesca artesanal
- Reglamentada por la AUNAP.
- Procesos de recuperación de las capacidades productivas en suelos fuertemente sobre explotados.
 - Equipamientos de uso público.
 - Turismo comunitario y agroturismo.
 - Actividades de meliponicultura, apicultura orgánica, y aprovechamiento de productos secundarios del bosque tales como semillas, aceites esenciales y oleorresinas, gomas y resinas, pigmentos y lites naturales, plantas medicinales y litofarmacéuticos, siempre y cuando su extracción y producción sean autorizadas por la CAS.
 - Servicios a la vía.
 - En las zonas de desarrollo sostenible solo está permitido el desarrollo o construcción de vivienda campesina, con una densidad de ocupación de la vivienda por cada unidad agrícola familiar sin perjuicio de lo anterior, para los predios inferiores a la Unidad Agrícola familiar cuya fragmentación se haya realizado con anterioridad a la publicación del acuerdo que adopte el Plan de Manejo del DRMI Humedal San Silvestre la densidad de ocupación será de 1 vivienda por hectárea. La anterior restricción no aplica en el evento de donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas.

- Las definiciones de uso para el DRMI corresponden a lineamientos de vivienda rural dispersa, considerada como la unidad habitacional localizada en el suelo rural de

APROBADO

INTERVENTORÍA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

Carrera 8 N°. 6-19 Edificio Superestrellas, piso 3.





Dirección de Planeación del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial

manera aislada que se encuentra asociada a las formas de vida del no hace parte de centros poblados rurales ni de parcelaciones destinadas a vivienda campestre.

Uso de Conocimiento.

- Educación ambiental que permita la preservación y el cumplimiento de los objetivos de conservación del DRMI.
- Actividades de investigación científica con los respectivos permisos.

Usos de disfrute:

- Comprende todas las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura liviana necesaria para su desarrollo, que no alteran los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría.

Zona de Preservación

En esta subzona se permite el desarrollo de los siguientes usos:

Usos de preservación

- Actividades enfocadas a mantener la cobertura natural sin alteraciones y permitir el desarrollo y regeneración natural.
- Acciones que contribuyan a la protección de hábitats y la regulación hídrica tales como los cerramientos de nacimientos, la ampliación de parchos de bosque, enriquecimiento forestal empleando especies ecológicamente deseables y necesarias para la protección de la fauna y flora del lugar como el Uvero (Coccoloba caracasana), Fresno (Tapirira guianensis), Malagueta (Oxandra sp), Baboganao (Luehea seemannii), Pepeburro (Xylopia aromatica), Escobillo (Xylopia aromatica), Malbo (Trichospermum galeottii), Cedro americano (Cedrela odorata), Bejuco de agua (Dollocarpus dentatus), abarco (Cariniana pyriformis), Caoba (Swietenia macrophylla), Comino cresp (Aniba perullis) y el Yumbe (Caryodaphnis cogolloi), Caracoli (Anacardium excelsum), Guayacan (Tabebuia chrysanthia) y Olla de mono (Lecythis sp) (Pepeloro (Cupania americana), guacharaco (Matayba scrobiculata), naranjito (Tovomita sp.) entre otras de acuerdo con el ecosistema a recuperar.

- Actividades de prevención, vigilancia y control de actividades de uso y ocupación del suelo.

- Actividades de conservación y protección de los bosques, los cuerpos de agua y en general la flora y la fauna de manera que se asegure la sostenibilidad de los humedales y su ecosistema.

- Pesca artesanal Reglamentada por la AUNAP.

Uso de restauración

- Actividades de restauración de las condiciones ecológicas de los ecosistemas, y demás definidas en el Plan Nacional de Restauración, otros instrumentos de planificación y ordenamiento ambiental.

Uso de Conocimiento

- Investigación monitoreo o Educación ambiental que permita la preservación y el cumplimiento de los objetivos de conservación del DRMI.

APROBADO

INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

Actividades de investigación científica con los respectivos permisos.

CATEGORÍA DE MANEJO DE RESTAURACIÓN

Usos de preservación:

- Actividades definidas en la categoría de manejo de preservación.

Carrera 8 N° 6-19 Edificio Superestrellas, piso 3.

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES





Dirección de Planeación del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial

Uso de restauración:

- Actividades de recuperación y rehabilitación de forma natural o inducida de la dinámica original de los ecosistemas de bosque natural que han sido objeto de intervención antrópica empleando herramientas de manejo del paisaje y especies nativas.
- Aplicación de Herramientas de Manejo del Paisaje que incrementen la conectividad de los elementos del paisaje, tales como los corredores biológicos que unen parches de bosque, corredores biológicos a través de la ampliación de parches de bosque o revegetalización de cañadas, las cercas vivas mixtas que conecten parches de bosque, siembra de árboles dispersos, entre otros, empleando especies como las mencionadas en la zona de preservación.
- Recuperación de fajas paralelas a cuerpos hídricos y ronda hídricas establecidas.
- Manejo de la sucesión vegetal con especies propicias que permitan mejorar las condiciones del hábitat de la fauna silvestre.

Uso sostenible:

- Pesca artesanal Reglamentada por la AUNAP.
- En cuanto a actividades productivas, se permitirán las actividades de melponicultura, apicultura orgánica, y aprovechamiento de productos secundarios del bosque tales como semillas, aceites esenciales y oleorresinas, gomas y resinas, pigmentos y tintes naturales, plantas medicinales y fitofarmacéuticos, siempre y cuando su extracción y producción sean autorizadas por la CAS. Uso de Conocimiento.
- Educación ambiental que permita la preservación y el cumplimiento de los objetivos de conservación del DRMI.
- Actividades de investigación científica con los respectivos permisos.

Usos de disfrute:

- Comprende todas las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura liviana necesaria para su desarrollo, que no alteran los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría

- El ACUERDO 018 DEL 2002 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES" establece en su Articulado lo siguiente:

Artículo 4. De los principios ordenadores del plan. Según la ley 388 los principios ordenadores del plan son los siguientes: La función ecológica de la propiedad, La prevalencia del interés general sobre el particular, La distribución equitativa de las cargas y de los beneficios y la función pública del urbanismo.

Artículo 5. De los niveles de prevalencia. De conformidad con los artículos 7 y 10 de la Ley 388 de 1997, los niveles de prevalencia en las determinaciones y/o decisiones del ordenamiento territorial, de mayor a menor jerarquía son:

1. Del Nivel Nacional.
2. Del Nivel Departamental.
3. Del Nivel Metropolitano.
4. Del Componente General del Plan de Ordenamiento Territorial.
5. Del Componente Urbano o Rural del Plan de Ordenamiento Territorial.
6. De los Planes Parciales.
7. De las Unidades de Actuación Urbanística.

Artículo 30. Del sistema para conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales municipales. Dentro del Municipio se considera prioritaria la conservación de las siguientes áreas, para las cuales se indican los usos respectivos:

-Cuencas hidrográficas



Carrera 8 N°. 6-19 Edificio Superestrellas, piso 3.





**Dirección de Planeación
del Desarrollo y el
Ordenamiento Territorial**

- Ciénagas
- Sistemas meándricos y de basines
- Áreas periféricas a nacimientos, cauces de agua, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, y humedales en general.
- Áreas periféricas al río Magdalena. - Bosques de Galería de los drenajes aferentes
- Áreas de infiltración y recarga de acuíferos.
- Micro cuencas que abastecen acueductos.
- Áreas forestales protectoras.
- Áreas de protección de fauna.
- Zonas con tendencia a la aridez

Artículo 34. De la definición y régimen de usos de las áreas para conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales municipales.

El Sistema Municipal de Áreas para conservación y protección del medio ambiente del municipio de Barrancabermeja comprende las siguientes categorías según las determinantes dadas por la CAS como autoridad ambiental:

1. **Cuencas hidrográficas:** Entiéndase por cuenca u hoya hidrográfica un área físico geográfica debidamente delimitada, donde las áreas superficiales y subterráneas vierten a una red natural mediante uno o varios cauces de caudal o intermitente que confluyen a su vez en un curso mayor que desemboca o puede desembocar en un río principal, en un depósito natural de aguas, o en un pantano.

La finalidad del ordenamiento de una cuenca hidrográfica es: Planificación del uso, manejo de los recursos, la orientación y regulación de las actividades de los usuarios, establecer un adecuado equilibrio entre el aprovechamiento económico y el recurso, preservar la estructura biofísica de la cuenca y proteger y preservar el recurso hídrico.

2. **Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos y humedales en general:** Son franjas de suelo en los nacimientos de fuentes de agua que corresponden a una extensión de por lo menos 100 m a la redonda medidos a partir de la periferia y una franja no inferior a treinta metros de ancho, paralela a la línea de mareas máximas, a cada lado de los ríos, quebradas, arroyos, sea permanentes o no y alrededor de los lagos o depósitos de agua.

- **Uso principal:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
- **Usos compatibles:** Recreación pasiva contemplativa.
- **Usos condicionados:** Captación de aguas, construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación.

Usos prohibidos: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteos, parcelaciones y construcciones de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación, caza de la fauna silvestre.

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

Carrera 8 N°. 6-19 Edificio Superestrellas, piso 3.

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES





Dirección de Planeación del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial

3. **Áreas periféricas a los ríos Magdalena, Sogamoso Opón y La Colorada como áreas aluviales de manejo especial:** que abarca las planicies inundables de las riberas de los ríos Magdalena, Sogamoso, Opón y La Colorada, y destinadas al manejo hidráulico, la conservación hidrobiológica y de los modos de vida anfibios de sus pobladores.
 - **Usos principales:** obras de manejo hidráulico; actividades directamente relacionadas con la aplicación del tratamiento general de protección ambiental.
 - **Usos compatibles:** forestales, agroforestal, cultivos de pancoger, recreación pasiva, ecoturismo.
 - **Usos condicionados:** cultivos permanentes e industriales, pecuario, vivienda rural, industrial, e institucional.
 - **Usos prohibidos:** todos los no mencionados específicamente como permitidos.
4. **Micro cuencas que abastecen acueductos:** Se deben restaurar, aislar, administrar y manejar las micro cuencas abastecedoras de acueductos, en asocio con la sociedad civil, la administración pública y en especial los usuarios tanto de la micro cuenca como del servicio de agua potable, adelantando proyectos de sostenibilidad.
5. **Áreas forestales protectoras:** Son áreas de suelo de aptitud forestal constituidas en bosque que son parte integrante y soporte de la biodiversidad biológica, étnica y de oferta ambiental donde debe garantizarse su conocimiento y manejo dentro de los principios de sostenibilidad y que deben ser conservadas permanentemente con bosque natural o artificial, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables.
 - **Uso Principal:** Prevalece el efecto protector.
 - **Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.
 - **Usos condicionados:** Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento de productos forestales secundarios para cuya obtención no requiera cortar árboles, arbustos o plantas en general.
 - **Usos prohibidos:** Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, parcelaciones, lotes para fines de construcción de viviendas y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa, la pesca y la caza para comercialización.
6. **Áreas de infiltración y recarga de acuíferos:** Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre superficie y el subsuelo.
 - **Uso principal:** Forestal protector con especies nativas
 - **Usos compatibles:** Actividad agrosilviculturales y de recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación del 5% por hectárea.
 - **Usos condicionados:** Infraestructura vial, institucionales, equipamiento comunitario.
 - **Usos prohibidos:** Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana y aprovechamiento de recursos naturales renovables.
7. **Áreas para la protección de la fauna:** Es aquel territorio que asociado al concepto de ecosistema estratégico dada su diversidad ecosistémica, se debe adoptar fines de conservación, investigación y manejo de fauna silvestre y la tictofauna.

APROBADO
INTERVENTORÍA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

Carrera 8 N°. 6-19 Edificio Superestrellas, piso 3.

APROBADO
INTERVENTORÍA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES





Dirección de Planeación del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial

- **Uso principal:** Conservación de fauna con énfasis en especies endémicas y en peligro de extinción.
- **Uso compatible:** Repoblamiento con especies propias del territorio, rehabilitación ecológica, recreación contemplativa o investigación controlada.
- **Uso condicionado:** Construcción de instalaciones relativas al uso compatible, extracción de ejemplares para investigación, zootecnia y extracción genética.
- **Uso prohibido:** caza de fauna y avifauna silvestre y pesca indiscriminada, hacer quemas o incendios para acorralar, usar explosivos o sustancias venenosas, caza o pesca en tiempos de veda, cazar o comercializar individuos cuyas tallas no sean prescritas y comercializar sus productos.

8. **Sistemas meándricos y de basines:** Corresponden a pequeñas depresiones generalmente cerradas y aisladas de las planicies aluviales así como a meandros abandonados, que por un buen tiempo permanecen colmatados con agua, albergando en su interior gran número de especies animales, en tiempos de verano tienden a secarse, pero en los inviernos se llenan de nuevo, el ciclo continúa hasta la colmatación de sedimentos.

- **Uso principal:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
- **Usos compatibles:** Recreación pasiva contemplativa.
- **Usos condicionados:** Captación de aguas, construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación.
- **Usos prohibidos:** Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteos, parcelaciones y construcciones de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación, caza de la fauna silvestre.

9. **Ciénagas:** Corresponden a cuerpos de agua de regular extensión, profundidad somera, y gran riqueza hidrobiológica, deben poseer franjas de suelo de protección de mínimo 100 metros contados a partir de la cota máxima de inundación.

- **Uso principal:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
- **Usos compatibles:** Recreación pasiva contemplativa.
- **Usos condicionados:** Captación de aguas, construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación.
- **Usos prohibidos:** Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteos, parcelaciones y construcciones de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación, caza de la fauna silvestre.

10. **Bosques de Galería de los drenajes aferentes a los complejos hídricos:** corresponde a la franja de bosques que se sitúan sobre las riberas de los drenajes naturales. Sobre el río Magdalena (con una franja de protección no inferior a los 100 mts), sobre los demás drenajes, (con franja de protección no inferior a los 30 mts) y destinadas al manejo hidráulico, la conservación hidrobiológica y de los modos de vida anfibios de sus pobladores.

- **Usos principales:** obras de manejo hidráulico; actividades directamente relacionadas con la aplicación del tratamiento general de protección ambiental.

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

Carrera 8 N°. 6-19 Edificio Superestrellas, piso 3.

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES





**Dirección de Planeación
del Desarrollo y el
Ordenamiento Territorial**

- Usos condicionados: cultivos permanentes e industriales, pecuario, vivienda rural, industrial, institucional.
- Usos prohibidos: todos los no mencionados específicamente como permitidos.

11. Áreas de interés público estratégico para el abastecimiento de acueductos: Se deben restaurar, aislar, administrar y manejar las micro cuencas abastecedoras de acueductos, en asocio con la sociedad civil, la administración pública y en especial los usuarios tanto de la micro cuenca como del servicio de agua potable, adelantando proyectos de sostenibilidad.

- **Uso Principal:** Prevalce el efecto protector- conservador, plantación, y mantenimiento forestal con especies nativas.
- **Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación, adecuación de suelos.
- **Usos condicionados:** Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento de productos forestales secundarios para cuya obtención no requiera cortar árboles, arbustos o plantas en general, recreación masiva,
- **Usos prohibidos:** Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, parcelaciones, loteos para fines de construcción de viviendas y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa, la pesca y caza.

Parágrafo: por ser la minería una actividad generadora de impacto, la Secretaría de Medio Ambiente realizará la caracterización de pequeña y mediana minería

Artículo 193. Del sistema de centros poblados.

Los centros poblados rurales comprenden asentamientos nucleados, con vivienda conurbada, que concentran servicios públicos, sociales, asistenciales, administrativos, recreativos y culturales, y que atraen la población dispersa de las veredas en su área de influencia. El espacio delimitado como centro poblado rural comprende el asentamiento actual más las áreas previstas para su crecimiento proyectado al corto y mediano plazo.

El sistema de centros poblados del municipio de Barrancabermeja está conformado así:

Cabeceras corregimentales:

El Llanito, Meseta de San Rafael, La Fortuna, San Rafael de Chucurí y Clénaga del Opón.

La cabecera del Corregimiento El Centro se considera Suelo Suburbano.

Poblados Rurales:

- En el Corregimiento El Llanito: Isla La Unión, Campo Gala, Pénjamo, Ternio Galán, Berlín y Campo Galán.
- En el Corregimiento La Fortuna: Patio Bonito y La Cascajera.
- En el corregimiento El Centro: La Forest, El progreso, Tierra dentro, La Ceiba, El Palmar, La Cira, Quemadero, El Cretaceo, Campo 6, Campo 5, Campo 23, Campo 13, Campo 14, Campo 16, Campo 38.

Centros poblados rurales: El Centro, El Llanito, Meseta de San Rafael, La Fortuna, San Rafael de Chucurí y Clénaga del Opón.



Carrera 8 N° 6-19 Edificio Superestrellas, piso 3.





**Dirección de Planeación
del Desarrollo y el
Ordenamiento Territorial**

Artículo 197. De la zonificación ambiental de áreas ambientales, rurales y suburbanas.

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas; o por terrenos donde se interrelacionan usos de suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad, y densidad. Dentro del Municipio se consideran las siguientes categorías para la zonificación de áreas rurales y suburbanas, las cuales se espacializan en el mapa respectivo (18: Zonificación Ambiental)

- Parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre.
- Áreas agropecuarias
- Áreas susceptibles de actividad minera y de hidrocarburos
- Áreas de restauración morfológica
- Áreas de actividad industrial
- Suelo suburbano
- Áreas de recreación

Artículo 198. Del régimen de usos de las zonas ambiental, rurales y suburbanas.

- **Áreas forestales protectoras:**

Uso Principal: Prevalece el efecto protector.

- Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.
- Usos condicionados: Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento de productos forestales secundarios para cuya obtención no requiera cortar árboles, arbustos o plantas en general.
- Usos prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, parcelaciones, loteos para fines de construcción de viviendas y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa, la pesca y la caza para comercialización.
- Áreas agropecuarias:

Usos principales: Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector productor, para promover la formación de bosques productores protectores.

Usos compatibles: Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y Silvicultura.

Usos condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales.

Usos prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industria transformadora y manufacturera.

APROBADO



**INTERVENTORÍA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.**

Artículo 199. Del régimen de usos de los poblados rurales. Su régimen de usos es el que sigue:



Carrera 8 N°. 6-19 Edificio Superestrellas, piso 3.





Dirección de Planeación del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial

- Usos principales: residencial, dotacionales de culto, seguridad, asistencial y educativo; centros de acopio y mercadeo agropecuario.
- Usos compatibles: comercial minorista, de insumos agropecuarios; recreación activa y pasiva.
- Usos condicionados: servicios hoteleros, servicios de alimentación, servicios al automóvil, expendios de bebidas.
- Usos prohibidos: industrial, minería de cielo abierto.

Que teniendo en cuenta el Documento Técnico de Soporte de Diagnóstico que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial establece las siguientes unidades de uso potencial:

UNIDADES DE USO POTENCIAL.

Uso Agropecuario.

Para los suelos que no tienen limitaciones para el uso agrícola o pastoril, se diferencian tres tipos de cultivos.

Cultivo Limpio (CL). Este tipo de cultivos requiere laboreo periódico en la preparación del terreno para la siembra, por lo tanto remoción frecuente de suelo; su periodo vegetativo es menor de un año y se recomienda para áreas con superficies planas a levemente inclinadas (0 – 17%), con suelos de profundidad baja a moderada de texturas franco – arcillosas y zonas con intensidad de erosión muy baja.

Cultivo Semilimpio (Cs). Son los que permiten siembra, recolección o pastoreo por largos periodos vegetativos y no requieren remoción frecuente y continua del suelo.

Se restringen principalmente a áreas con pendientes levemente inclinadas a inclinadas (0 – 35%), en suelos moderadamente profundos a profundos, de textura franco arcillosa y franco arcillosa rocosa, para suelos con intensidad de erosión baja.

Cultivo Denso (Cd). No requieren remoción frecuente de suelo solo en un corto periodo de tiempo (2 meses) después de la cosecha, queda la superficie desprovista de cobertura vegetal, se puede desarrollar en pendientes moderadamente inclinadas (17 – 35%), en suelos superficiales o moderadamente profundos, de textura franco arcillosa rocosa, pueden desarrollarse en zonas de erosión baja para ayudar a retener el suelo.

Uso Agroforestal.

Uso que debería darse a suelos con limitaciones para un uso específico, deben combinarse los cultivos agrícolas, forestales y pastoriles, con una correcta distribución.

Cultivo Silvoagrícolas (SA). Combinan la agricultura y los bosques, útiles para zonas con erosión baja a moderada de pendientes levemente inclinadas a moderadamente escarpadas (0 – 58%), con suelos superficiales a moderadamente profundos y profundos, de textura arenoarcillosa a compleja y franco arcillosa.

Cultivo Agrosilvopastoriles (ASP). Se combinan la agricultura el bosque y el pastoreo, no se deja desprovisto el suelo de cobertura vegetal apto suelos con erosión baja a moderada en pendientes levemente inclinadas a inclinadas (0 – 35%), con suelos superficiales a profundos, de textura arcillosa – rocosa.

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



Carrera 8 N°. 6-19 Edificio Superestrellas, piso 3.





Dirección de Planeación del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial

Uso Forestal.

Para suelos que no permiten usos agrícolas ni pecuarios.

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

Bosque Protectores (BP). No permiten remoción del suelo, adecuados para zonas con intensidad de erosión severa y muy severa, o en suelos de pendientes altas.

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

PREDIO	CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA
AMM-9-152	687450002000000040033000000000	321-30376
AMM-11-153	687450002000000030088000000000	321-36954
AMM-9-154	687450002000000030088000000000	321-13983
AMM-11-156	687450002000000030234000000000	321-13684
AMM-9-156	687450002000000030131000000000	321-39138
AMM-9-157	687450002000000030116000000000	321-18859
AMM-9-158	687450002000000030097000000000	321-11565
AMM-9-158A	687450002000000030116000000000	321-9701
AMM-11-159	687450002000000030094000000000	321-36451
AMM-11-160	687450002000000030263000000000	321-39139
AMM-9-162	687450002000000030114000000000	321-18859
AMM-11-163	687450002000000030130000000000	321-11845
AMM-9-164	687450002000000030112000000000	321-612
AMM-11-165	687450002000000030275000000000	321-38867
AMM-9-166	687450002000000030099000000000	321-2497
AMM-11-167	687450002000000030153000000000	321-831

Tabla 2. Códigos prediales ubicados fuera de la jurisdicción del Distrito de Barrancabermeja.

Los predios identificados en la tabla No 2 no se encuentran ubicados en la Jurisdicción del Distrito de Barrancabermeja, damos respuesta a su solicitud.

AMM-10-207	680810002000000040233000000000	303-67378
AMM-11-207A	686890002000000020061000000000	320-17144
PALL-245A	680810001000000029002000000000	303-17924
AMM-13-388	680810001000000029400000000000	303-43191

Tabla 3. Códigos prediales que no se encuentran dentro de la base de datos de esta dirección.

Los predios identificados en la tabla No 3 no se encuentran dentro de la base de datos de esta Dirección, se solicita adjunten mínimo 4 coordenadas para localizar el código adjunto en la tabla, de esta forma damos respuesta a su solicitud.

APROBADO

INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

SEGUNDA: Indicar cual es el número del Acuerdo que está vigente y que sustenta el Certificado de uso de Suelo de los predios enlistados en el numeral anterior.

Carrera 8 N° 6-19 Edificio Superestrellas, piso 3.

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES





**Dirección de Planeación
del Desarrollo y el
Ordenamiento Territorial**

Respuesta. El Acuerdo vigente para que sustenta los predios enlistados en el numeral anterior es el Acuerdo 018 del 2002, no obstante existen las áreas del SINAP (Sistema Nacional de Áreas Protegidas) que presentan superior jerarquía con respecto al Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 018 del 2002 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SE DISCTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Agradeciendo su atención.

Cordialmente,



RICARDO ANDRES HERRERA JARAMILLO
Dirección de Planeación del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial

	NOMBRE FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyecto	Dayana Martínez		08-09-2025
Proyectó en aspectos técnicos	Jorge Luis Trujillo Vanegas		08-09-2025
Revisó	Juan Darío Carvajal Díaz		08-09-2025

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

APROBADO

INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

📍 Carrera 8 N°. 6-19 Edificio Superestrellas, piso 3.

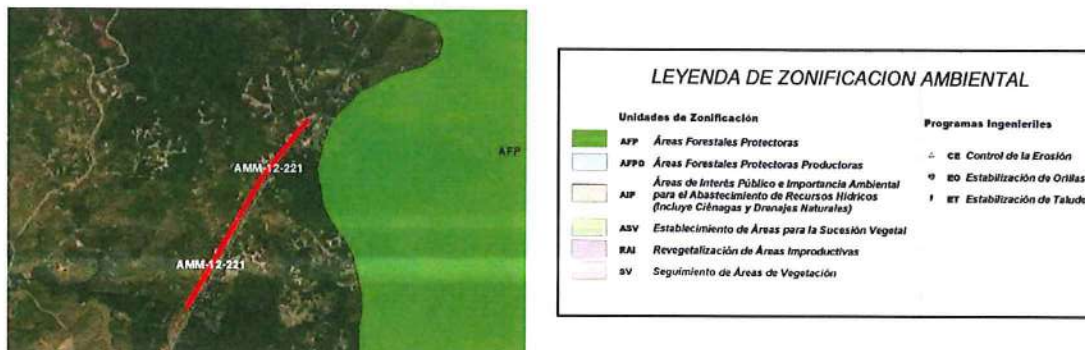
Nota: el documento suministrado cuenta con 25 páginas, los adjuntos en el capítulo corresponden únicamente al predio objeto de avalúo. En los anexos del avalúo se encuentra el documento completo.



Ahora bien, en cumplimiento de lo establecido en el numeral 3 del artículo 6 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, se verifica la concordancia del certificado con la reglamentación urbanística vigente. Considerando que la normatividad aplicable al inmueble, al momento de la elaboración del presente informe, corresponde a lo dispuesto en el Acuerdo Municipal No. 018 de 2002, "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Barrancabermeja y se dictan otras disposiciones", y una vez consultados los planos respectivos del POT, se determina que el área objeto del predio se encuentra clasificada como suelo rural.

Artículo 26. Del suelo rural. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. El suelo rural está conformado por el 96.53% del área total del municipio, es decir 130.512 has.

Por otra parte, es importante resaltar que, en concordancia con lo expuesto en el certificado de uso del suelo derivado del Plan de Manejo del DRMI Humedal San Silvestre (Acuerdo 181 de 2011 y 241 de 2013, Acuerdo 045 de 2022 y Acuerdo 068 de 2023), el área requerida se encuentra clasificada en la categoría de subzona para el desarrollo, preservación y restauración como es posible verificar en los usos establecidos en el certificado de uso del suelo expuesto al principio del presente capítulo.



Es importante precisar que, de acuerdo con lo verificado en el Mapa 17 de Zonificación Ambiental del Plan de Ordenamiento Territorial de Barrancabermeja, adoptado mediante el Acuerdo Municipal No. 018 de 2002, el área requerida del predio no presenta asignación de uso del suelo, ya que aparece en blanco y sin atributos asociados. En virtud a ello, y atendiendo a la normativa de mayor jerarquía, se verifica lo dispuesto en el Plan de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas (POMCAS) de la Corporación Autónoma Regional de Santander (CAS) del río Sogamoso, adoptado mediante la Resolución Conjunta No. 000835 de la CAS "Por medio de la cual se aprueba el plan de ordenación y manejo de la cuenta hidrográfica del río Sogamoso (cód. 2405)", donde se evidencia cartográficamente que el área requerida se encuentra clasificada como áreas de conservación y protección (en color morado) y áreas para la producción agrícola, ganadera y de uso sostenible de recursos naturales (en color rojo), lo cual ratifica lo expuesto en el Certificado de Uso de Suelo emitido por la Dirección de Planeación del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial de Barrancabermeja, que la clasifica dentro de la categoría de subzona para el



condicionamientos, restricciones y lineamientos de manejo, orientados a la preservación y recuperación de los recursos naturales. Las definiciones de uso aplicables se interpretan a partir de las categorías de manejo, en concordancia con lo establecido en el Decreto 1076 de 2015, específicamente en el artículo 2.2.2.1.4.2, el cual establece los tipos de uso en áreas protegidas (preservación, restauración, uso sostenible, conocimiento y disfrute), como marco general para la gestión de áreas de importancia ambiental.

Por lo tanto, para el caso objeto de análisis, las áreas clasificadas por el POMCA como de protección o importancia ambiental se entienden sujetas principalmente a **usos de preservación y/o restauración**, con restricciones a actividades productivas intensivas, lo cual incide directamente en la potencialidad de aprovechamiento económico del predio y las áreas para la producción agrícola, ganadera y de uso sostenible de recursos naturales se entienden sujetas a la definición de **uso sostenible**.

En consecuencia, la norma base adoptada para el análisis es la zonificación ambiental del POMCA del río Sogamoso, complementada por los lineamientos generales del Decreto 1076 de 2015, siendo el POMCA el instrumento específico y de jerarquía aplicable sobre el territorio evaluado.

Decreto 1076 de 2015

ARTÍCULO 2.2.2.1.4.2. Definición de los usos y actividades permitidas. De acuerdo a la destinación prevista para cada categoría de manejo, los usos y las consecuentes actividades permitidas, deben regularse para cada área protegida en el Plan de Manejo y ceñirse a las siguientes definiciones:

a) Usos de preservación: Comprenden todas aquellas actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia, dirigidas al mantenimiento de los atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando al máximo la intervención humana y sus efectos.

b) Usos de restauración: Comprenden todas las actividades de recuperación y rehabilitación de ecosistemas; manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies y enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar los atributos de la biodiversidad.

d) De uso sostenible: Comprenden todas las actividades de producción, extracción, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura, relacionadas con el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, así como las actividades agrícolas, ganaderas, mineras, forestales, industriales y los proyectos de desarrollo y habitacionales no nucleadas con restricciones en la densidad de ocupación y construcción siempre y cuando no alteren los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría

Finalmente, es importante mencionar que, tal como se evidencia en el análisis cartográfico efectuado, el área objeto de estudio se encuentra clasificada como áreas de importancia ambiental, asociados a la Unidad Fisiográfica 1 y, áreas agrosilvopastoriles contenidas en la unidad fisiográfica 2.



6 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 Ubicación:



El predio se encuentra ubicado aproximadamente en el KM 136 de la vía Troncal Magdalena entre Puerto Parra y Bucaramanga sobre la vía existente río Ermitaño – La Lizama.

El predio denominado La Florencia Vda Peroles Alto, ubicado en la vereda Peroles del municipio de Barrancabermeja, presenta una configuración irregular acorde con la subdivisión rural del sector, con topografía predominantemente inclinada, lo que favorece su aprovechamiento agropecuario y facilita las condiciones de accesibilidad interna, la cual se realiza mediante vías secundarias y terciarias.



6.2 Área del terreno:

Área total del terreno:	2.003.000,00 m ²
Área Requerida:	27.102,29 m ²
Área Remanente:	0,00 m ²
Total Área Requerida	27.102,29 m ²
Área Sobrante:	1.975.897,71 m ²

Fuente: Plano predial AMM-12-221.

6.3 Linderos:

LINDEROS ÁREA REQUERIDA:	COLINDANTE (NOMBRE DEL PROPIETARIO)	LONGITUD (M)
LINDERO NORTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI) (Punto 1 al 9)	26,39
LINDERO SUR:	RAÚL HERNANDO OSORIO Y OTRO (Punto 107 al 109)	24,97
LINDERO ORIENTE:	RUTA NACIONAL 4511 RIO ERMITAÑO - LA LIZAMA (Punto 9 al 107)	1098,26
LINDERO OCCIDENTE:	BETTY BAUTISTA CACERES Y OTROS (MISMO PREDIO) (Punto 109 al 1)	1115,14

Fuente: Ficha Predial AMM-12-221.

6.4 Forma del Lote

- Irregular

6.5 Vías de acceso al predio:

Troncal Magdalena	Vía pavimentada de una calzada con 2 carriles, en buen estado de mantenimiento
-------------------	--

6.6 Servicios Públicos:

El predio no cuenta con servicios públicos.

Fuente: Inspección ocular.



6.7 Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIOGRAFICA	1	2
TOPOGRAFÍA	8-25% Ondulada	8-25% Ondulada
USO ACTUAL	AGROPECUARIA	AGROPECUARIA
NORMA	ÁREAS DE IMPORTANCIA AMBIENTAL	ÁREAS AGROSILVOPASTORILES
ÁREA PARA COMPRA	REQUERIDA	REQUERIDA
ÁREA Ha	1,954966	0,755263
VALOR POTENCIAL	44	44
ÁREA TOTAL	2,710229 Ha	

Fuente: Ficha Predial AMM-12-221

6.8 Áreas construidas:

- No presenta.

6.9 Características constructivas:

- No aplica.

6.10 Construcciones anexas:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
1	Cerca a 3 hilos de alambre de puas cal. 14, soportado en postes de concreto con dimensiones de 4" x 4" y H=1,60m promedio	155,7	m
2	Terraplen en tierra, material común relleno con una altura máxima de 0,90m, un área de 55.53m ² y un volumen total de 39.55m ³ (ver Informe)	55,53	m ²
3	El Jagüey piscícola de forma irregular, con una profundidad máxima de 0.88m, un área de 21,01 m ² y un volumen total de 11.18 (ver Informe)	21,01	m ²

Fuente: Ficha Predial AMM-12-221



6.11 Cultivos, especies:

Descripción	Cantidad	Unidad
Almendra (DAP = 0,20 m)	1	Und
Balso (DAP = 0,10 m)	3	Und
Carne Gallina (DAP = 0,30 m)	2	Und
Cascara Yuca (DAP = 0,20 m)	1	Und
Coco Cristal (DAP = 0,20 m)	8	Und
Copillo (DAP = 0,20 m)	10	Und
Guayaba Agria en producción	1	Und
Guayaba de Pava (DAP = 0,10 m)	12	Und
Limón Común en producción	11	Und
Limón Mandarin en producción	5	Und
Manchador (DAP = 0,10 m)	13	Und
Manchador (DAP = 0,20 m)	2	Und
Mango (DAP = 0,20 m)	7	Und
Moncoro (DAP = 0,20 m)	2	Und
Moncoro (DAP = 0,50 m)	1	Und
Naranja (DAP = 0,10 m)	1	Und
Nazareno (DAP = 0,10 m)	1	Und
Palma de lata en producción	1	Und
Pasto brachiaria H = 0,30 m	13696,48	m ²
Peralejo (DAP = 0,10 m)	18	Und
Polvillo (DAP = 0,30 m)	10	Und
Roble (DAP = 0,10 m)	1	Und
Roble (DAP = 0,30 m)	2	Und
Siete Cueros (DAP = 0,60 m)	1	Und
Solera (DAP = 0,10 m)	1	Und
Yarumo (DAP = 0,10 m)	2	Und

Fuente: Ficha Predial AMM-12-221



7 MÉTODOS VALUATORIOS

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.

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

Artículo 3º.- Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno



Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado.

Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar



fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

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.

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

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

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

ARTÍCULO 32. Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los gremios respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada.

Nota: Los anteriores artículos son tomados de la resolución 620 del 2008 del IGAC, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.



UF1

Clase		Morfología del Predio				Terreno		Construcción		Anejos		Valor Total		Detalles de la Oferta					
Clase	Fecha de Publicación	Capatación	Municipio	Calificación del Suelo	Uso del Suelo	Planteo	Valor	% del Vicio	Valor Registrado	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Ánejos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet	
1	24-sep-25	Sonador	Barro Colorado	Rural	Protección	Campo Claro	36x441.7910	9.900.000.000,00	10%	8.100.000.000,00	450,00	17.561.289,47	120	830.000,00	460	223.860,00	Venta de finca 450 Hectáreas aproximadamente Refugio para el río Embudo, Via Pangua. 10km distancias desde la ruta del sol Via autorizada por Ecopetrol 30% plana y 70% ondulada La parte ondulada es tractable gran porcentaje Plantas: Angitón, estrella, braquiara, moribassa, bricandera, decumbens, himelicia Buenos corrales Corral en tubería de perforación Buena casa Valor del inmueble 9.000 millones de pesos negociables		https://www.inmora.com.co/finca/10343452
4	24-sep-25	Sonador	Barro Colorado	Rural	Protección	TPO Sinusuales	311-698294	700.000.000,00	0%	700.000.000,00	28,10	17.666.965,52	140	650.000,00	420	230.000,00	Finca en Barro Colorado, sector Campo 33. Propiedad de 28 hectáreas con topografía totalmente plana. Cerrita con excelentes pendientes: abedules, angitón y braquiara. Dispone de muy buenas fuentes de agua, con bebederos naturales, el caño La Coladora que abastece la finca y un tanque sobre para el consumo. La infraestructura incluye una casa grande en material, establo techado, corral y bodega. El valor de venta es de \$700 millones (precio único).		https://www.inmora.com.co/finca/10343452
5	24-sep-25	Sonador	Barro Colorado	Rural	Protección	Pedra	2160-54817	1.600.000.000,00	10%	1.400.000.000,00	88,00	18.000.000,00	0	-	0	-	Predio rural con abundante presencia de maderables, ideal para el desarrollo de proyectos agropecuarios o de recreación. Ubicado a solo 5 minutos de Barro Colorado, muy cerca del Interambador La Virgen, con acceso directo por carretera pavimentada.		https://www.inmora.com.co/finca/10343452

UF2

Código	Proyecto	Municipalidad	Municipalidad del Proyecto	Municipalidad del Predio	Terreno	Construcción	Amenos	Valor Total	Detalles de la Oferta		
									Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
2	24-sep-25	Sancarlos	Sancarlos	Uno Sonentele	69453345	100	770,000.00	41,600,000.00	Finca en Verita en Simacota Santander - Esmeraldas Ubicada sobre la Ruta del Sol, a 75 km de Puerto Barrio Se vende finca de 21 hectáreas más o menos (18 hectáreas sembradas), Ubicada estratégicamente sobre la vía principal que conecta Puerto Barrio con Baccaramanga y Barrancabermija. Ideal para proyectos agropecuarios, ganaderos o de recreación. Características destacadas: Precio por hectárea: \$38 millones negociables o \$40 millones a puerta cerrada. Ubicación: 75 km de Puerto Barrio, Ruta del Sol, vía principal. Agua: Cuentan con acueducto de agua propio y pozos perforados. Plantaciones: 4 patas activas con capacidad para aproximadamente 8,000 pcos. Infraestructura: 2 casas construidas y corral para manejo de ganado.		http://portal.mesa.com.co/default.asp?ID=2535-37-00013246 Sitio: 327 0042
3	24-sep-25	Sancarlos	Barrancabermija	Uno Sonentele	314988294	140	900,000.00	540,000,000.00	Propiedad de 100 hectáreas, ubicada a un costado del palmuerto, con topografía plana y ondulada suave. Cuenta con excelentes fuentes de agua: la atraviesa un caño, dispone de jagüales y lagos, además de suministro para consumo humano. Los pastos establecidos son braquiaria, guinea, humidicola y brachiaria decumbens. La finca está cercada con cercas eléctricas y dispone de una buena casa principal, corral, establo techado y bodega.		http://www.focsa.com.co/finca/sonentele-314988294
5	24-sep-25	Sancarlos	Barrancabermija	Uno Sonentele	314988295	120	810,000.00	152,000,000.00	Finca en Barrancabermija, sector Interamplador Vuelta. Propiedad de 100 hectáreas, con casa y excelentes vista/iconos. La finca está totalmente rodeada en pastos y cuenta con abundantes fuentes de agua. El valor de venta es de \$3.500 millones.		http://www.fincas.com.co/finca/sonentele-314988295



UF1

Medición del Predio							Terreno		Construcción		Anexos		Vale Total		Detalles de la Oferta					
Oferta	Fecha de Publicación	Departamento	Municipio	Calificación del Sucesor	Uso del Suelo	Fuente	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexo	Descripción del Inmueble	Fotografía	Forma de Venta					
1	24-sep-25	Santander	Puerto Parra	Rural	Proteccion	Compro Casa	304441998	5.000.000.000 \$	10%	8.100.000.000 \$	450,00	17.543.286,47	1.754,33	120	826.000,00 \$	460	232.660,00 \$	98.400.000,00 \$	107.132.740,00 \$	Verita de finca 450 Hectareas aproximadamente Baldío por el río Simacota, Vía Páguas, 10km distantes desde la ruta del sol Ya mantenida por Ezequiel 30% plaza y 70% crédito La parte ondulada es tractable gran porcentaje Pafitos: Angón, estreba, brazapara, mombasa, brisanco, decumbos, hendidura Buenos corrales Pafitos: Angón, estreba, brazapara, mombasa, brisanco, decumbos, hendidura Corral en tubería de perforación Buena casa Valor del inmueble 9.000 millones de pesos negociables  https://www.fincas.com.co/fincas-en-venta/terreno-304441998-105187673
4	24-sep-25	Santander	Barrancabermeja	Rural	Proteccion	TCC Inmuebles	3114498294	700.000.000,00 \$	0%	700.000.000,00 \$	20,00	17.668.955,32	1.766,90	140	650.000,00 \$	420	230.000,00 \$	91.000.000,00 \$	95.800.000,00 \$	Finca en Barrancabermeja, sector Campo 23. Propiedad de 20 hectáreas con topografía totalmente plana. Cuenta con excelentes pastos establecidos: angón y brazapara. Dispono de muy buenas fuentes de agua, con bebederos naturales, el caño La Coladora que atraviesa la finca y un tanque aéreo para el consumo. La infraestructura incluye una casa grande en material, establo techado, corral y bodega. El valor de venta es de \$700 millones (precio fijo).  https://www.fincas.com.co/fincas-en-venta/terreno-3114498294-105187673
6	24-sep-25	Santander	Barrancabermeja	Rural	Proteccion	Pedro	310564817	1.400.000.000,00 \$	10%	1.400.000.000,00 \$	80,00	18.000.000,00 \$	1.800,00	0	- \$	0	- \$	- \$	- \$	Predio rural con abundante presencia de maderables, ideal para el desarrollo de proyectos piscícolas o de recreación. Ubicado a solo 5 minutos de Barrancabermeja, muy cerca del Interconcaldo La Virgen, con acceso directo por carretera pavimentada  https://www.fincas.com.co/fincas-en-venta/terreno-310564817-105187673

UF2

[illegible]

Es importante señalar que, conforme a lo establecido en el artículo séptimo de la Resolución 620 de 2008, el cual indica textualmente: "Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística", se justifica la inclusión de predios con diferentes áreas en el análisis comparativo, ya que el comportamiento del mercado en el sector refleja esta dinámica y permite establecer una relación válida entre los valores, independientemente del tamaño del terreno. Adicionalmente, el predio en estudio, de manera similar a las ofertas consideradas, cuenta con frente a la vía, lo cual refuerza la pertinencia de su comparación dentro del estudio de mercado.

9 INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

Dado que la investigación de mercado sustenta el valor no fue necesario aplicar esta consulta.



10 CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO

10.1 Procesamientos estadísticos (método de comparación).

UF1:

MUESTRAS	V/Ha Terreno
1	\$ 17.543.289
4	\$ 17.668.966
6	\$ 18.000.000
PROMEDIO	\$ 17.737.418
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	235924,7089
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	1,33%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,195743509
LÍMITE SUPERIOR	\$ 17.973.343
LÍMITE INFERIOR	\$ 17.501.494
VALOR ADOPTADO Ha	\$ 17.500.000

UF2

MUESTRAS	V/Ha Terreno
2	\$ 27.722.222
3	\$ 26.112.000
5	\$ 28.984.000
PROMEDIO	\$ 27.606.074
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	1439518,598
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,21%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,360720616
LÍMITE SUPERIOR	\$ 29.045.593
LÍMITE INFERIOR	\$ 26.166.555
VALOR ADOPTADO Ha	\$ 27.610.000

APROBADO
INTERVENTORÍA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES



10.2 Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

A continuación se muestra el plano con la ubicación de las ofertas de mercado y el predio AMM-12-221.

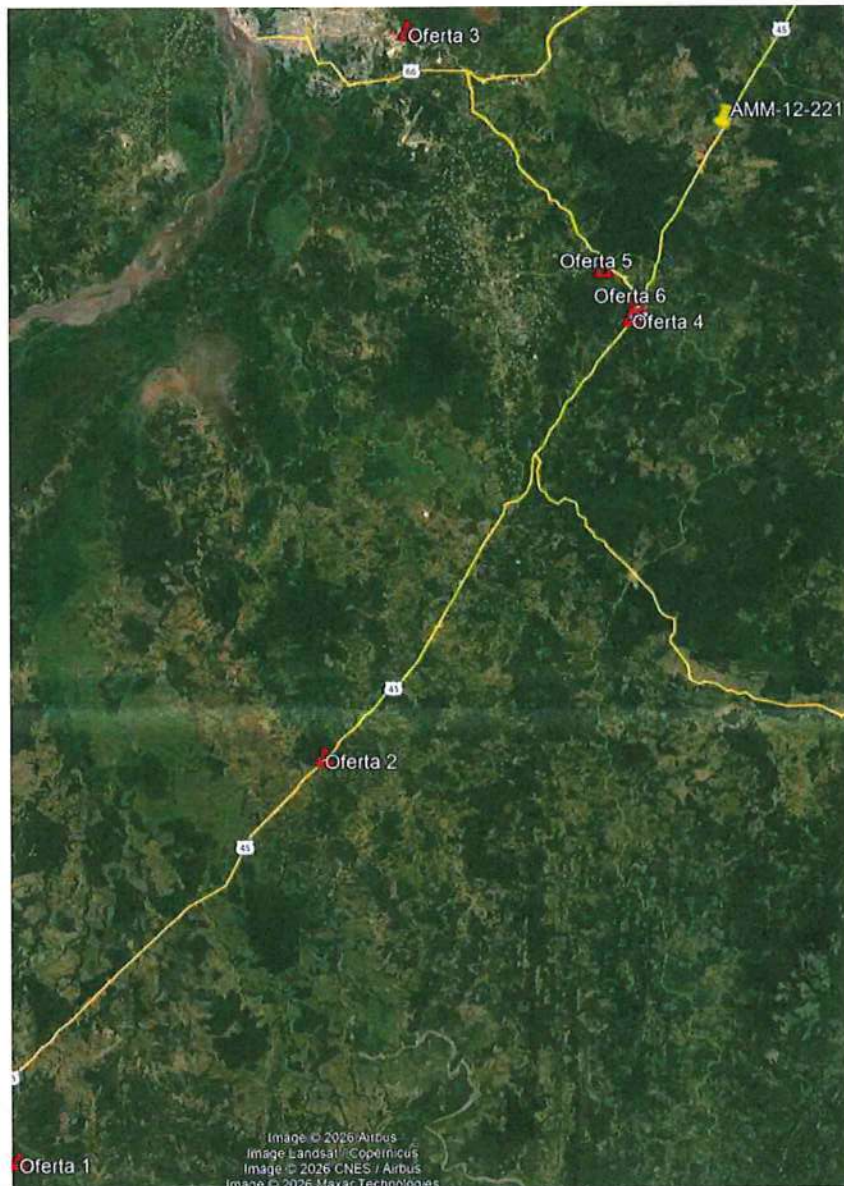


Imagen 1: Ofertas de mercado y AMM-12-221



UF1

Se anexa plano de la georreferenciación de las ofertas de mercado para suelos de protección.

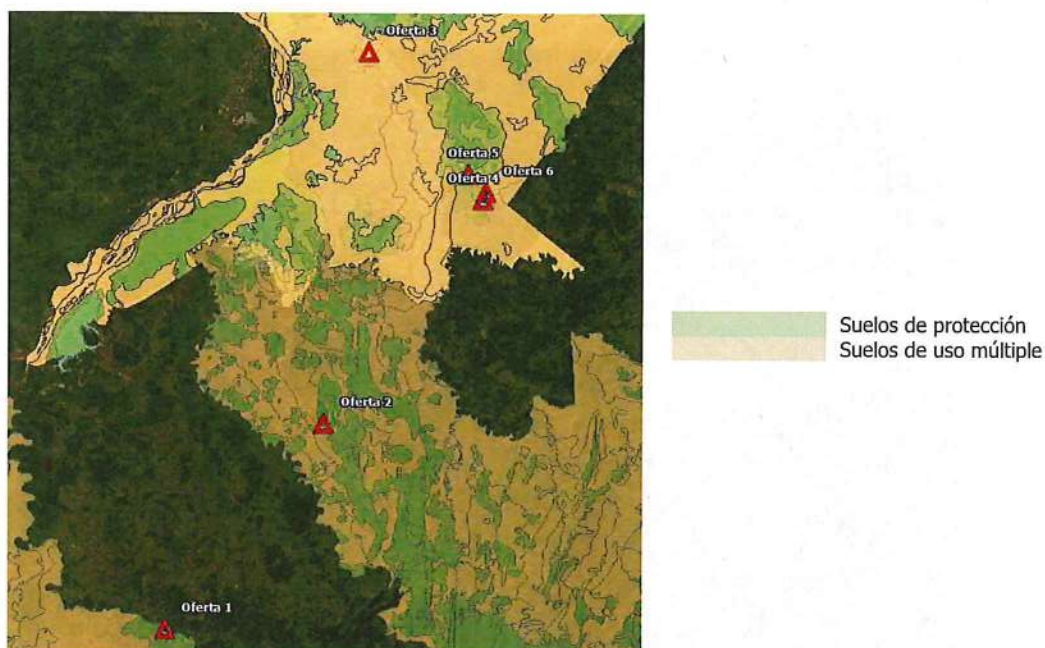


Imagen 2: Ofertas de mercado suelos de protección

Oferta 1: Finca de aproximadamente 450 hectáreas ubicada en la vía Palagua, a 10 km de la Ruta del Sol por carretera destapada mantenida por Ecopetrol, bañada por el río Ermitaño. Presenta un 30% de área plana y un 70% ondulada, siendo esta en gran parte tractorable. Dispone de pastos mejorados como angleton, estrella, braquipara, mombasa, brisanta, decumbens e himidicola. La infraestructura incluye corrales en buenas condiciones, uno de ellos en tubería de perforación, así como una casa en buen estado. El valor de oferta del inmueble es de \$9.000 millones negociables.



Imagen 3. Superposición de localización de la oferta uno sobre planos oficiales normativos empleando herramientas SIG



Oferta 4: Finca en Barrancabermeja, sector Campo 23, con un área de 29 hectáreas de topografía totalmente plana. Cuenta con pastos establecidos de angleton y braquiapara, además de muy buenas fuentes de agua como bebederos naturales, el caño La Colorada que atraviesa la propiedad y un tanque aéreo para el consumo. La infraestructura está compuesta por una casa grande en material, establo techado, corral y bodega. El valor de venta es de \$700 millones como precio único.



Imagen 4. Superposición de localización de la oferta cuatro sobre planos oficiales normativos empleando herramientas SIG

Oferta 6: Predio rural ubicado a solo 5 minutos de Barrancabermeja, muy cerca del intercambiador La Virgen, con acceso directo por carretera pavimentada. Cuenta con abundante presencia de especies maderables y presenta condiciones favorables para el desarrollo de proyectos piscícolas o de recreación, dadas sus características naturales y su cercanía a la zona urbana.



Imagen 5. Superposición de localización de la oferta seis sobre planos oficiales normativos empleando herramientas SIG

UF2

Oferta 2: Finca en Simacota, Santander, con un área de 21 hectáreas medidas, de las cuales 18 se encuentran escrituradas, ubicada estratégicamente sobre la Ruta del Sol a 75 km de Puerto Berrío en la vía principal que conecta con Bucaramanga y Barrancabermeja. El predio cuenta con nacimiento de agua propio y pozo perforado, además de cuatro pozas activas para piscicultura con capacidad aproximada para 8.000 peces. La infraestructura incluye dos casas construidas y un corral para manejo de ganado. El precio de oferta es de \$38 millones por hectárea negociables o \$40 millones a puerta cerrada.





Imagen 6. Superposición de localización de la oferta dos sobre planos oficiales normativos empleando herramientas SIG

Oferta 3: Propiedad de 100 hectáreas ubicada a un costado del pavimento, con topografía plana y ondulada suave. Dispone de excelentes fuentes de agua, entre ellas un caño que atraviesa la finca, jagüeyes, lagos y suministro para consumo humano. Cuenta con pastos establecidos de braquiapara, guinea, humidícola y brachiaria decumbens. La finca está cercada con cercas eléctricas y su infraestructura incluye una casa principal en buen estado, corral, establo techado y bodega.



Imagen 7. Superposición de localización de la oferta tres sobre planos oficiales normativos empleando herramientas SIG

Oferta 5: Finca en Barrancabermeja, sector Intercambiador Yuma, con un área de 100 hectáreas totalmente establecidas en pastos. La propiedad cuenta con abundantes fuentes de agua y dispone de una casa junto con excelentes instalaciones. El valor de venta es de \$3.500 millones.



Imagen 8. Superposición de localización de la oferta cinco sobre planos oficiales normativos empleando herramientas SIG

Conviene aclarar que la unidad fisiográfica 1 corresponde a suelos clasificados como áreas de importancia ambiental. Teniendo en cuenta las restricciones en el uso del suelo que limitan el desarrollo de las actividades permitidas por la regulación vigente, se adopta un escenario de valoración conservador, en atención a las restricciones normativas, tomando el límite inferior del mercado. Para el caso de la unidad fisiográfica 2 correspondiente a áreas agrosilvopastoriles se toma el valor promedio en atención a las similitudes del uso del suelo del predio con las ofertas de mercado consideradas.

10.3 Ejercicios Residuales.

- No Aplica

10.4 Servidumbres

- No Aplica

10.5 Zonas de Protección (Rondas de Río, Rondas de Nacedero)

- No Aplica

10.6 Otros ejercicios o aplicaciones.

- No Aplica



11 CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS

11.1 Costos de reposición:

CA1

CA-1 Cerca					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación					
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31.473	0,99	\$ 31.158,27	47
Cerca					
Cerco 8x8cmx2,9m - ordinario	Und	\$ 19.808	68,01	\$ 1.347.142,08	104
Puntilla con cabeza 2"	b	\$ 4.118	1,56	\$ 6.424,08	123
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31.473	38,93	\$ 1.225.243,89	45
Alambre de púas IOWA (350m) cal.14	rl	\$ 245.294	1,33	\$ 326.241,02	81
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 2.936.209,34	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$ 18.858,12	
Dato tomado de la revista Construdata N° 217					

Nota: En la Construdata se establece 1 m³/hc para la excavación manual, tomado como referencia para el valor unitario de la relacionada: Mano de obra AA + 1% de la herramienta menor.

CA2

CA-2 Terraplén					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	5,55	\$ 56.110,50	139
Localización - trazado y replanteo	m2	\$ 2.010	55,53	\$ 111.615,30	204
Releno material en sitio	m3	\$ 33.874	39,55	\$ 1.339.716,70	139
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 1.507.442,50	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 27.146,45	
Dato tomado de la revista Construdata N° 217					

CA3

CA-3 Jagüey					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Localización - trazado y replanteo	m2	\$ 2.010	21,01	\$ 42.230,10	204
Retroexcavadora de oruga CAT 320	h	\$ 185.234	0,17	\$ 31.489,78	91
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31.473	3,15	\$ 99.139,95	45
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 172.859,83	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 8.227,50	
Dato tomado de la revista Construdata N° 217					



11.2 Depreciación (Fitto y Corvini):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	10	25	40%	2,5	33,79%	\$ 18.858,12	\$ 6.372,31	\$ 12.485,81	\$ 12.000,00
CA2	10	50	20%	3,5	41,20%	\$ 27.146,45	\$ 11.184,61	\$ 15.961,84	\$ 16.000,00
CA3	NA	NA	NA	NA	NA	\$ 8.227,50	NA	\$ 8.227,50	\$ 8.000,00



12 CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

Maderables

Nombre Común	Precio m² de madera (en pie)	Unidades x Ha (Dem)	Costo de establecimiento del cultivo	Costo de mantenimiento del	Edad en años (n)	Total Establecimiento Unid. (CT)
			Primer Año por Hectárea (Ce)	cultivo por año en una hectárea (Cm)		
			Costo total	Costo total		Valor unidad a reproducir (C1) = $\frac{(Cm \times n) + Ce}{Dem}$
Almendra (DAP = 0,20 m)	\$ 279.000	625	\$ 19.996.817	\$ 638.247	5	\$ 37.101
Balso (DAP = 0,10 m)	\$ 279.000	625	\$ 19.996.817	\$ 638.247	5	\$ 37.101
Carne Gallina (DAP = 0,30 m)	\$ 279.000	625	\$ 19.996.817	\$ 638.247	5	\$ 37.101
Cascara Yuca (DAP = 0,20 m)	\$ 279.000	625	\$ 19.996.817	\$ 638.247	5	\$ 37.101
Coco Cristal (DAP = 0,20 m)	\$ 279.000	625	\$ 19.996.817	\$ 638.247	5	\$ 37.101
Manchador (DAP = 0,10 m)	\$ 279.000	625	\$ 19.996.817	\$ 638.247	5	\$ 37.101
Manchador (DAP = 0,20 m)	\$ 279.000	625	\$ 19.996.817	\$ 638.247	5	\$ 37.101
Moncoco (DAP = 0,20 m)	\$ 279.000	625	\$ 19.996.817	\$ 638.247	5	\$ 37.101
Moncoco (DAP = 0,50 m)	\$ 279.000	625	\$ 19.996.817	\$ 638.247	5	\$ 37.101
Nazareno (DAP = 0,10 m)	\$ 279.000	625	\$ 19.996.817	\$ 638.247	5	\$ 37.101
Peralaje (DAP = 0,10 m)	\$ 279.000	625	\$ 19.996.817	\$ 638.247	5	\$ 37.101
Pohillo (DAP = 0,30 m)	\$ 279.000	625	\$ 19.996.817	\$ 638.247	5	\$ 37.101
Roble (DAP = 0,10 m)	\$ 279.000	625	\$ 19.996.817	\$ 638.247	5	\$ 37.101
Roble (DAP = 0,30 m)	\$ 279.000	625	\$ 19.996.817	\$ 638.247	5	\$ 37.101
Siete Cueros (DAP = 0,60 m)	\$ 279.000	625	\$ 19.996.817	\$ 638.247	5	\$ 37.101
Solera (DAP = 0,10 m)	\$ 279.000	625	\$ 19.996.817	\$ 638.247	5	\$ 37.101
Yurumo (DAP = 0,10 m)	\$ 279.000	625	\$ 19.996.817	\$ 638.247	5	\$ 37.101

Valor a Pagar por Volumen de madera						Valor Unitario Total	Estado Fitosanitario	Valor Unitario Final
Altura comercial en metros (Hc)	Diámetro en metros (Dm) Diámetro en metros (Dm) = $\frac{Pm}{\pi}$	Volumen Comercial en m³ $V_{cm} = \frac{\pi}{4} \times Dm^2 \times Hc \times 0,95$	Factor aserrado (70%) Factor aserrado (Fas) = $V_{cm} \times 0,70$	Factor Arriendo en Pie (60%) Factor arriendo en pie (Fap) = $0,6 \times \text{Valor comercial en pie}$	Valor unitario de unidad a reponer CT + Factor arriendo en pie			
S	0,10	0,102	0,071	\$	11.964	49.065	100%	\$ 49.065,16
S	0,20	0,026	0,018	\$	2.991	40.092	100%	\$ 40.091,95
S	0,30	0,230	0,161	\$	26.920	64.021	100%	\$ 64.020,52
S	0,20	0,102	0,071	\$	11.964	49.065	100%	\$ 49.065,16
S	0,30	0,102	0,071	\$	11.964	49.065	100%	\$ 49.065,16
S	0,10	0,026	0,018	\$	2.991	40.092	100%	\$ 40.091,95
S	0,20	0,102	0,071	\$	11.964	49.065	100%	\$ 49.065,16
S	0,30	0,102	0,071	\$	11.964	49.065	100%	\$ 49.065,16
S	0,50	0,638	0,447	\$	74.777	111.878	100%	\$ 111.877,66
S	0,10	0,026	0,018	\$	2.991	40.092	100%	\$ 40.091,95
S	0,30	0,230	0,161	\$	26.920	64.021	100%	\$ 64.020,52
S	0,10	0,026	0,018	\$	2.991	40.092	100%	\$ 40.091,95
S	0,30	0,230	0,161	\$	26.920	64.021	100%	\$ 64.020,52
S	0,60	0,919	0,643	\$	107.679	141.779	100%	\$ 144.779,44
S	0,10	0,026	0,018	\$	2.991	40.092	100%	\$ 40.091,95
S	0,20	0,026	0,018	\$	2.991	40.092	100%	\$ 40.091,95

Nota: la especie cáscara yuca corresponde a otro nombre común para la ceiba de bruja; de manera similar, la especie solera es otro nombre común para el moncoro; y el copillo para el sembe o escobillo.

Pastos

PASTOS																	
NOMBRE COMÚN	UN	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS	TOTAL	ESTADO FITOSANITARIO	VALOR TOTAL	DESARROLLO			PRODUCCIÓN		
		INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL					1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años	
																	Ø ≤10 CM
Pasto brachiaria	m2	\$ 610,00	\$ 200,00	\$ 810,00	\$ 300,00	\$ 100,00	\$ 400,00	1	\$ 1.210,00	\$						1.210,00	



Es importante mencionar que, el pago considerado corresponde al último ciclo de corte del pasto, el cual tiene un valor potencial para generar ingresos, ya sea a través de la ganadería o de otros usos comerciales. No se está remunerando el valor del pasto como elemento permanente, sino el rendimiento económico que podría obtenerse del último ciclo de producción antes de la venta del predio. Además, es importante aclarar que, a pesar de que en la ficha predial se contempla el pasto natural, se considera el pago como pasto mejorado a razón de lo explicado previamente acerca del valor potencial.

Cultivos

Cultivo (Nombre Común)	Número de Cosechas al Año (d)	Densidad-Número de Plantas por Ha (Den)	Producción Promedio (Kg/ha/cosecha) (Pp)	Vida útil (Años)	Precio por Kg (\$/Kg Actual)	Precio Pagado al Productor (Pv)	Edad que inicia la producción (Años)	Edad del Cultivo (n)	Costo de establecimiento del cultivo en un periodo de un año en una hectárea (Ce)		
									Costos Insumos Ha	Costos Mano de Obra Ha	Costo Total
Guayaba Agria en producción	2	800	1200	15	\$ 3.200	\$ 2.560	2	7,5	\$ 587.859	\$ 480.376	\$ 1.068.235
Guayaba de Pava (DAP = 0,10 m)	2	800	1200	15	\$ 3.200	\$ 2.560	2	7,5	\$ 587.859	\$ 480.376	\$ 1.068.235
Limón Común en producción	2	312	600	15	\$ 12.050	\$ 9.640	2	7,5	\$ 2.213.656	\$ 1.808.918	\$ 4.022.574
Limón Mandarin en producción	2	800	600	15	\$ 10.900	\$ 8.720	2	7,5	\$ 2.002.394	\$ 1.636.282	\$ 3.638.676
Mango (DAP = 0,20 m)	1	312	600	15	\$ 26.000	\$ 20.800	4	7,5	\$ 2.336.000	\$ 1.572.000	\$ 3.908.000
Naranja (DAP = 0,10 m)	2	900	600	15	\$ 8.900	\$ 7.120	2	7,5	\$ 1.634.982	\$ 1.336.047	\$ 2.971.029

Costo de mantenimiento del cultivo en un periodo de un año en una hectárea (Cm)			Costo de producción de la cosecha por hectárea (Cc)			Costo de Establecimiento del Cultivo (\$/HA)	AÑOS DE PRODUCCIÓN CESANTE (t)	COSTO DE ESTABLECIMIENTO POR UNIDAD (Ct)	LUCRO CESANTE UNITARIO	VALOR TOTAL POR UNIDAD A REPONER
Costos Insumos Ha	Costos Mano de Obra Ha	Costo Total	Costos Insumos Ha	Costos Mano de Obra Ha	Costo Total					
\$ 885.694	\$ 313.224	\$ 1.198.918	\$ 417.000	\$ 1.387.000	\$ 1.804.000	\$ 4.071.153	7,5	\$ 11.077	\$ 29.447,65	\$ 40.524,15
\$ 885.694	\$ 313.224	\$ 1.198.918	\$ 417.000	\$ 1.387.000	\$ 1.804.000	\$ 4.071.153	7,5	\$ 11.077	\$ 29.447,65	\$ 40.524,15
\$ 3.335.192	\$ 1.179.482	\$ 4.514.674	\$ 417.000	\$ 1.387.000	\$ 1.804.000	\$ 10.341.248	7,5	\$ 106.949	\$ 126.185,71	\$ 233.134,29
\$ 3.016.896	\$ 1.066.918	\$ 4.083.813	\$ 417.000	\$ 1.387.000	\$ 1.804.000	\$ 9.526.490	7,5	\$ 37.729	\$ 42.901,75	\$ 80.631,08
\$ 723.000	\$ 833.000	\$ 1.556.000	\$ 417.000	\$ 1.387.000	\$ 1.804.000	\$ 7.267.000	7,5	\$ 44.921	\$ 219.254,81	\$ 264.176,28
\$ 2.463.337	\$ 871.153	\$ 3.334.490	\$ 417.000	\$ 1.387.000	\$ 1.804.000	\$ 8.109.519	7,5	\$ 27.384	\$ 28.379,25	\$ 55.762,82

Ornamental

NOMBRE COMÚN	INSUMOS	MANO DE OBRA	ESTABLECIMIENTO	No. PLANTAS METRO LINEAL	VALOR METRO LINEAL	ACTUALIZACIÓN GV	
						1,0898	Vr Adoptado
Copillo (DAP = 0,20 m)	\$ 1.452	\$ 2.293	\$ 13.744,50	2	\$ 27.489,00	\$ 29.958	\$ 30.000,00

Palmera

Palmera	UNIDAD	0 A 4 M	MAYOR A 4
		\$ 82.466,81	\$ 123.700,21

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES



12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCIÓN	CANT	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Almendro (DAP = 0,20 m)	1	Und	\$ 49.065,16	\$ 49.065,16
Balso (DAP = 0,10 m)	3	Und	\$ 40.091,95	\$ 120.275,85
Carne Gallina (DAP = 0,30 m)	2	Und	\$ 64.020,52	\$ 128.041,04
Cascara Yuca (DAP = 0,20 m)	1	Und	\$ 49.065,16	\$ 49.065,16
Coco Cristal (DAP = 0,20 m)	8	Und	\$ 49.065,16	\$ 392.521,28
Copillo (DAP = 0,20 m)	10	Und	\$ 30.000,00	\$ 300.000,00
Guayaba Agria en producción	1	Und	\$ 40.524,15	\$ 40.524,15
Guayaba de Pava (DAP = 0,10 m)	12	Und	\$ 40.524,15	\$ 486.289,80
Limón Común en producción	11	Und	\$ 233.134,29	\$ 2.564.477,19
Limón Mandarin en producción	5	Und	\$ 80.631,08	\$ 403.155,40
Manchador (DAP = 0,10 m)	13	Und	\$ 40.091,95	\$ 521.195,35
Manchador (DAP = 0,20 m)	2	Und	\$ 49.065,16	\$ 98.130,32
Mango (DAP = 0,20 m)	7	Und	\$ 264.176,28	\$ 1.849.233,96
Moncoro (DAP = 0,20 m)	2	Und	\$ 49.065,16	\$ 98.130,32
Moncoro (DAP = 0,50 m)	1	Und	\$ 111.877,66	\$ 111.877,66
Naranjo (DAP = 0,10 m)	1	Und	\$ 55.762,82	\$ 55.762,82
Nazareno (DAP = 0,10 m)	1	Und	\$ 40.091,95	\$ 40.091,95
Palma de lata en producción	1	Und	\$ 82.466,81	\$ 82.466,81
Pasto brachiaria H = 0,30 m	13696,48	m2	\$ 1.210,00	\$ 16.572.740,80
Peralejo (DAP = 0,10 m)	18	Und	\$ 40.091,95	\$ 721.655,10
Polvillo (DAP = 0,30 m)	10	Und	\$ 64.020,52	\$ 640.205,20
Roble (DAP = 0,10 m)	1	Und	\$ 40.091,95	\$ 40.091,95
Roble (DAP = 0,30 m)	2	Und	\$ 64.020,52	\$ 128.041,04
Siete Cueros (DAP = 0,60 m)	1	Und	\$ 144.779,44	\$ 144.779,44
Solera (DAP = 0,10 m)	1	Und	\$ 40.091,95	\$ 40.091,95
Yarumo (DAP = 0,10 m)	2	Und	\$ 40.091,95	\$ 80.183,90
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES				\$ 25.758.093,60

Nota: Los valores establecidos son con base al estudio de especies elaborado por la Lonja Colombiana De la propiedad Raíz.

Nota: Para las especies Palma de coco, Palmera paja, Palmito dulce e Iraca, entre otras, pertenecientes al mismo grupo taxonómico de la palma, se adoptan los valores de referencia establecidos para la especie Palmera, en consideración a sus similitudes.



13 CONSIDERACIONES GENERALES

- El Artículo 6° de la resolución 620 de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en su numeral 3 "(...) 3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente. (...)".
- Los usos permitidos según la normatividad se encuentran descritos en el ítem 5 del presente informe. En cuanto a la unidad fisiográfica 1, esta corresponde a suelos clasificados como áreas de importancia ambiental, con usos orientados a la preservación y restauración. Por su parte, la unidad fisiográfica 2 corresponde a áreas agrosilvopastoriles, asociadas a usos sostenibles.
- Los valores adoptados para las especies y cultivos corresponden a un estudio realizado por la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz donde se tuvo en cuenta la variedad y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo. Los respectivos soportes reposan en la memoria técnica de la entidad. Las especies vegetales se valoraron partiendo del hecho que estas se encuentran en buen estado fitosanitario; en los casos que se identifique un mal estado fitosanitario de alguna especie vegetal, se dejara la anotación. El estado fitosanitario es de 100%.
- Los costos unitarios tomados de la construdata corresponden a la referencia de la ciudad de Bogotá dado que es la capital más cercana al inmueble, edición 216 que corresponde a la vigente en el momento de elaboración del avalúo.
- Al momento de la visita, se observó que las especies se encuentran en buen estado fitosanitario.
- Para la depreciación por Fitto y Corvini de las unidades constructivas encontradas se toma la edad aparente y estado de conservación acorde a lo evidenciado al momento de la realización de la inspección ocular.



14 RESULTADO DEL AVALÚO

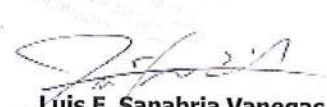
DEPARTAMENTO: Santander.
MUNICIPIO: Barrancabermeja.
VEREDA: Peroles
FICHA PREDIAL: AMM-12-221.
DIRECCIÓN: La Florencia Vda. Peroles Alto
PROPIETARIO: Betty Bautista Caceres y otros

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	Ha	1,954966	\$ 17.500.000,00	\$ 34.211.905,00
2	UF2	Ha	0,755263	\$ 27.610.000,00	\$ 20.852.811,43
TOTAL TERRENO					\$ 55.064.716,43
CONSTRUCCIONES					
No presenta construcciones					
TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ 0,00
ANEXOS					
1	CA1	m	155,70	\$ 12.000,00	\$ 1.868.400,00
2	CA2	m ²	55,50	\$ 16.000,00	\$ 888.000,00
3	CA3	m ²	21,01	\$ 8.000,00	\$ 168.080,00
TOTAL ANEXOS					\$ 2.924.480,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 25.758.093,60
TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 25.758.093,60
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 83.747.290,03

Son: Ochenta Y Tres Millones Setecientos Cuarenta Y Siete Mil Doscientos Noventa Pesos Con Tres Centavos M.L.


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731


Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos
 R.A.A N° AVAL-19114869


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523



15 REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Vista predio	Vista predio
	
CA-1. Cerca de alambre de púas	CA-2. Terraplén
	
CA-3. Jagüey	Almendro

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES



	
Balso	Carne gallina
	
Cascara yuca	Coco cristal
	
Copillo	Guayaba agria

	
Guayaba agria	Limón común
	
Limón mandarino	Manchador
	
Mango	Moncoro

APROBADO
INTERVENTORÍA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES



	
Naranja	Nazareno
	
Palma de lata	Pasto brachiaria
	
Peralejo	Polvillo

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES



	
Roble	Siete cueros
	
Solera	Yarumo

APROBADO
INTERVENTORÍA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

16 ANEXOS

- RAA Gabriel Sarmiento
- RAA Héctor Barahona
- RAA Luis F. Sanabria
- RAA Johanna Ramírez
- Ficha Predial
- Plano predial
- Certificado de Uso de Suelo
- Certificado catastral
- Estudio de títulos
- Folio de matrícula inmobiliaria



17 LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

DAÑO EMERGENTE

I. Notario y Registro

- De conformidad de la sección Daño Emergente del protocolo de Avalúos de la ANI, dicho no se incluirá en el encargo valuatorio.

II. Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles.

- No aplica

III. Desconexión de servicios Públicos.

- No aplica

IV. Arrendamiento Y/O almacenamiento provisional.

- No aplica dado que no se suministra documentación.

V. Impuesto predial.

- No aplica dado que no es compra total del predio.

VI. Adecuación de área remanente.

- No aplica dado que no se suministra documentación.

VII. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.

- No aplica dado que no se suministra documentación.



LUCRO CESANTE

i. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.

No aplica dado que no se suministra documentación.

ii. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas.

No aplica dado que no se suministra documentación.



18 RESULTADO DE INDEMNIZACIONES

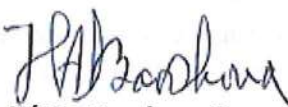
DEPARTAMENTO: Santander.
MUNICIPIO: Barrancabermeja.
VEREDA: Peroles
FICHA PREDIAL: AMM-12-221.
DIRECCIÓN: La Florencia Vda. Peroles Alto
PROPIETARIO: Betty Bautista Caceres y otros

Nota: Se evidencia comunicación ATMM-25-00972 con asunto: "Solicitud información económica para aplicación de la Resolución 898 del 19 de agosto del 2014 y la Resolución 1044 del 29 de septiembre del 2014 expedidas por el IGAC" con su respectivo recibido. Sin embargo, por parte de la entidad solicitante no se aportó la documentación citada en las resoluciones IGAC 898 del 2014 y 1044 del 2014 para realizar el cálculo de Lucro Cesante, ante posibles perjuicios por terminación anticipada de contratos y/o actividades económicas que sea desarrolladas en el área objeto de avalúo.

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
I. Notariado y Registro	\$ 0,00	
II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0,00	
III Desconexión de servicios públicos	\$ 0,00	
IV. Arrendamiento Y/O Almacenamiento Provisional	\$ 0,00	
V. Impuesto Predial	\$ 0,00	
VI. Adecuación De Área Remanente	\$ 0,00	
VII. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0,00	
2. LUCRO CESANTE		
I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL	\$ 0,00	

Son: Cero Pesos M.L


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731


Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos
 R.A.A N° AVAL-19114869


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523



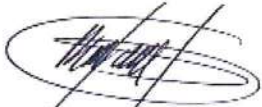
ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALÚO COMERCIAL RURAL
AMM-12-221

En la ciudad de Bogotá D.C. a los trece (13) días del mes de enero de 2026, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por **Autopista Magdalena Medio S.A.S.**, del predio denominado **AMM-12-221** en el Municipio de Barrancabermeja (Santander), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.

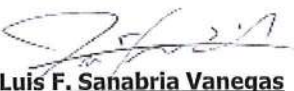
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	Ha	1,954966	\$ 17.500.000,00	\$ 34.211.905,00
2	UF2	Ha	0,755263	\$ 27.610.000,00	\$ 20.852.811,43
TOTAL TERRENO					\$ 55.064.716,43
CONSTRUCCIONES					
No presenta construcciones					
TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ 0,00
ANEXOS					
1	CA1	m	155,70	\$ 12.000,00	\$ 1.868.400,00
2	CA2	m ²	55,50	\$ 16.000,00	\$ 888.000,00
3	CA3	m ²	21,01	\$ 8.000,00	\$ 168.080,00
TOTAL ANEXOS					\$ 2.924.480,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 25.758.093,60
TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 25.758.093,60
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 83.747.290,03
TOTAL INDEMNIZACIONES					\$ 0,00
TOTAL AVALÚO + INDEMNIZACIONES					\$ 83.747.290,03

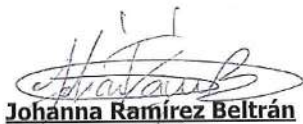
El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Ochenta Y Tres Millones Setecientos Cuarenta Y Siete Mil Doscientos Noventa Pesos Con Tres Centavos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los trece (13) días del mes de enero de 2026.


Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal
R.A.A N° AVAL-19163731


Héctor Barahona Guerrero
Director de Avalúos
R.A.A N° AVAL-19114869


Luis F. Sanabria Vanegas
Avaluador
R.A.A. N° AVAL-1032435523


Johanna Ramirez Beltrán
Comité Técnico
R.A.A. N° AVAL-1010188840





PROYECTO DE CONCESIÓN		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSF-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	FORMATO	FICHA PREDIAL	VERSIÓN	002
PROYECTO TRONCAL DEL MAGDALENA 1		UNIDAD FUNCIONAL		FECHA	6/02/2020
CONTRATO No.:		APP No 002 DEL 16 DE JUNIO DE 2022		12	
PRECIO No.:		AMM-12-221		BARRANCABERMEJA - LA LIZAMA	
ABSC. INICIAL		K 136+136.33 I		MARGEN	
ABSC. FINAL		K 137+237.63 I		LONGITUD EFECTIVA	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA		MATRÍCULA INMOBILIARIA	
BETTY BAUTISTA CACERES Y OTROS		DIRECCION / EMAIL		909-40690	
		DIRECCION DEL PREDIO		CEDULA CATÁSTRAL	
		LA FLORENCIA VDA PERALES ALTO		68081000100000011004400000000	
VEREDA/BARRIO:		CLASIFICACION DEL SUELO		COUNIDANTES	
MUNICIPIO:		RURAL		AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI) (Punto 1 al 9)	
DPTO:		AGROPECUARIO		RAUL HERNANDO GONZALEZ Y OTRO (Punto 107 al 109)	
Predio requerido para:		8-25% Ondulada		RUTA NACIONAL 4511 RIO ERMITAÑO - LA LIZAMA (Punto 9 al 107)	
		OCCIDENTE		BETTY BAUTISTA CACERES Y OTROS (MISMO PREDIO) (Punto 109 al 1)	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	
DESCRIPCION		CANT	DENS	UNID	
Almendro (DAP = 0,20m)	1	und			
Batizo (DAP = 0,10m)	3	und			
Carne Gallina (DAP = 0,30m)	2	und			
Casaca Yuca (DAP = 0,20m)	1	und			
Coco Creado (DAP = 0,20m)	8	und			
Capillo (DAP = 0,20m)	10	und			
Guayaba Agua en Produccion	1	und			
Guayaba de Pava (DAP = 0,10m)	12	und			
Umon Comun en Produccion	11	und			
Umon mandarino en Produccion	5	und			
Manchador (DAP = 0,10m)	13	und			
Manchador (DAP = 0,20m)	2	und			
Mango (DAP = 0,20m)	7	und			
Monocro (DAP = 0,20m)	2	und			
Monocro (DAP = 0,50m)	1	und			
Naranjo (DAP = 0,10m)	1	und			
Nazareno (DAP = 0,10m)	1	und			
Palma de lata en produccion	1	und			
Pasto brachiaria H=0,30m	13.696,48	m ²			
Perejil (DAP = 0,10m)	28	und			
Ponjillo (DAP = 0,20m)	10	und			
Roble (DAP = 0,10m)	1	und			
Roble (DAP = 0,20m)	2	und			
Sete Cueros (DAP = 0,60m)	1	und			
Solera (DAP = 0,10m)	1	und			
Yarumo (DAP = 0,10m)	2	und			
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	
CA-1 Cerca a 3 hilos de alambre de puer cal. 14, soportado en postes de concreto con dimensiones de 4" x 4" y H=4,60m promedio		CA-1		155,7	
CA-2 Terrapien en tierra, material común relleno con una altura máxima de 0,90m, un área de 55,53m ² y un volumen total de 39,55m ³ (ver Informe)		CA-2		55,53	
CA-3 El Jaguey picicola de forma irregular, con una profundidad máxima de 0,88m, un área de 21,01 m ² y un volumen total de 11,18 (ver Informe)		CA-3		21,01	
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?		SI/NO		NO	
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?		SI/NO		NO	
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?		SI/NO		NO	
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?		SI/NO		NO	
Tiene el área requerida afectación por servidumbre?		SI/NO		NO	
Tiene el área requerida afectación por área protegida? ronda hídrica?		SI/NO		SI	
ÁREA TOTAL PREDIO		2.009.000,00 m ²			
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO		27.102,29 m ²			
ÁREA REMANENTE		0,00 m ²			
TOTAL ÁREA REQUERIDA		27.102,29 m ²			
ÁREA SOBREPANTE		1.975.897,71 m ²			
OBSERVACIONES:		1.) Se anexa Informe de Confrontación, Informe de Jaguey, Informe de Jarillón 2.) El área total de pasto sembrado brachiaria es de 13.696,48 m ² después de descontar las áreas de 89,00 m ² ocupada por los arboles, área de 55,53 m ² correspondiente CA-2 y el jaguey 21,01m ² correspondiente al CA-3, quedando un área de rastrojo de 13.245,27 m ² y arboles contabilizados.			



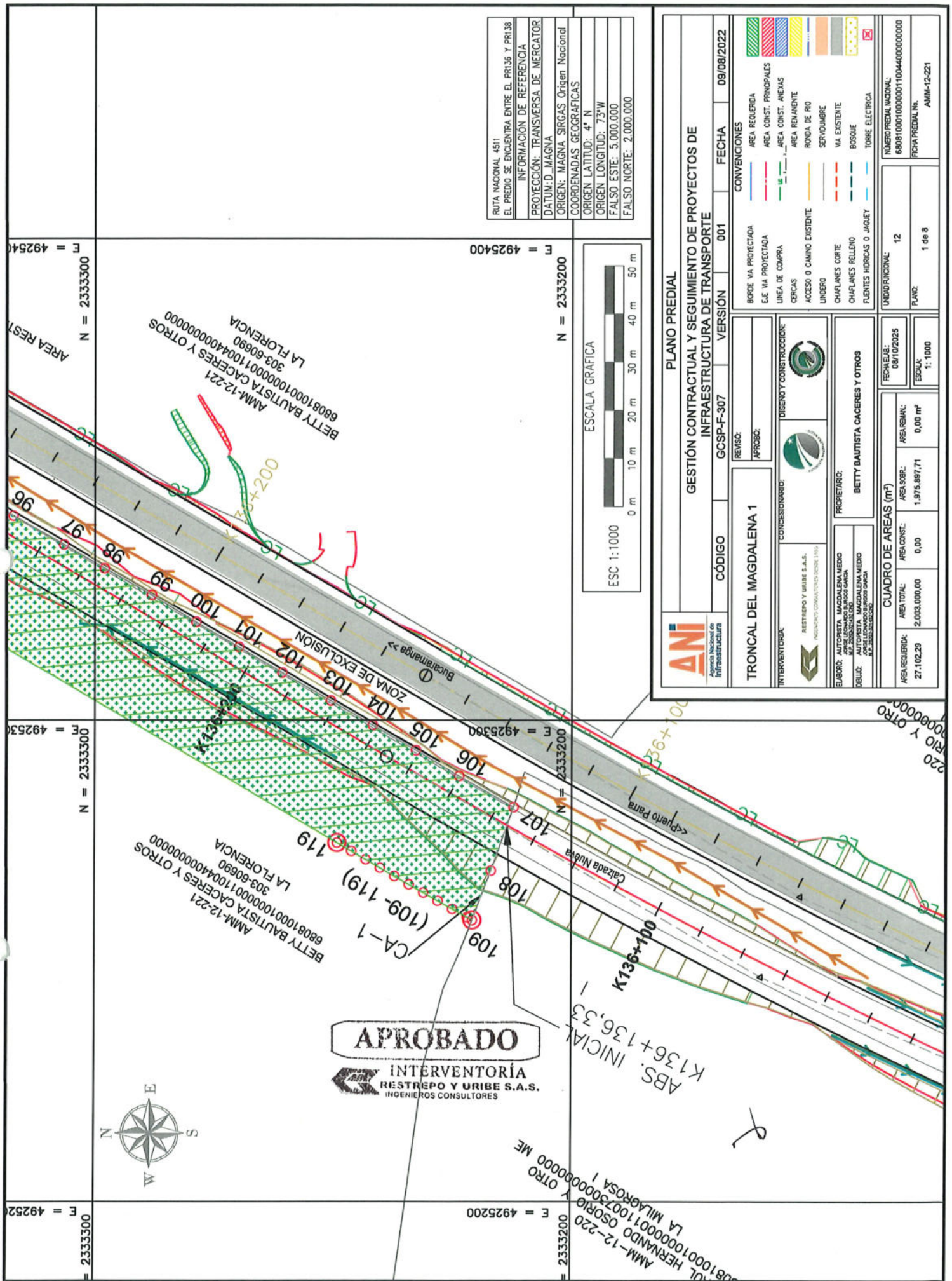
FECHA DE ELABORACIÓN:

Elaboró:

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO
ING. JORGE LEONARDO BURGOS GARCIA
IMP No. 25202-321432 CND

Revisó y Aprobó:

MP. 2522247600000
Luis R. Hernández B. No. 403



RUTA NACIONAL 4511
EL PREDIO SE ENCUENTRA ENTRE EL PRI-36 Y PRI-38
INFORMACIÓN DE REFERENCIA
PROYECCIÓN: TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM: D. MAGNA
ORIGEN: MAGNA SIRGAS Origen Nacional
COORDENADAS GEOGRÁFICAS
ORIGEN LATITUD: 4° N
ORIGEN LONGITUD: 73° W
FALSO ESTE: 5.000.000
FALSO NORTE: 2.000.000



PLANO PREDIAL			
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	FECHA
001			09/08/2022

CONVENIONES	
AREA PROYECTADA	AREA REDUCIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONST. PRINCIPALES
LINEA DE COMPRA	AREA CONST. ANEAS
CERCAS	AREA REMANENTE
ACCESO O CAMINO EXISTENTE	RONDA DE RIO
UNICERO	SERVIDUMBRE
CHALANES CORTE	VIA EXISTENTE
CHALANES RELLENO	BOSQUE
FUENTES HIDRICAS O JAGUEY	TORRE ELECTRICA

PROPIETARIO:	
BETTY BAUTISTA CACERES Y OTROS	

CONCESSIONARIO:	
RESTREPO Y URIBE S.A.S. INGENIEROS CONSULTORES	

INTERVENIENTOS:	
ELABORÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO	REVISÓ:
APRUBÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO	APROBÓ:

CUADRO DE AREAS (m²)	
AREA REDUCIDA	AREA CONST.
27.102,29	0,00
AREA TOTAL	1.975.897,71
AREA RESERVA	0,00 m²

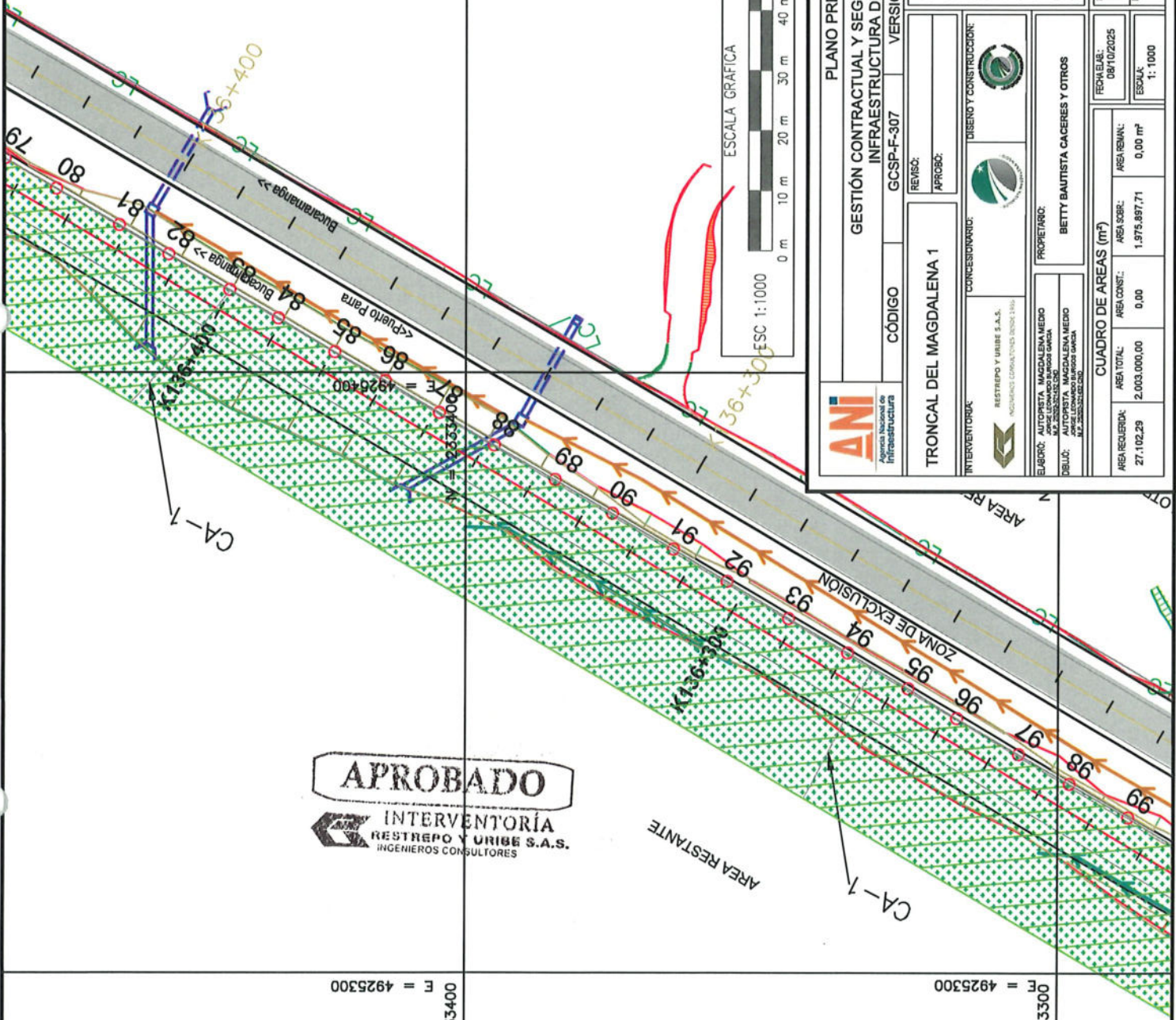
FECHA ELABORACIÓN:	
08/10/2025	

FECHA PREDIAL N°:	
ANM-12-221	



N = 2333400
E = 4925300

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

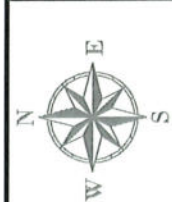


N = 2333400
E = 4925500

RUTA NACIONAL 4511
EL PREDIO SE ENCUENTRA ENTRE EL PRI36 Y PRI38
INFORMACIÓN DE REFERENCIA
PROYECCIÓN: TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM: D. MAGNA
ORIGEN: MAGNA SIRGAS Origen Nacional
COORDENADAS GEOGRÁFICAS
ORIGEN LATITUD: 4° N
ORIGEN LONGITUD: 73° W
FALSO ESTE: 5.000.000
FALSO NORTE: 2.000.000



ANI Agencia Nacional de Infraestructura		PLANO PREDIAL	
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		CÓDIGO	GCSP-F-307
TRONCAL DEL MAGDALENA 1	REVISÓ:	VERSIÓN	001
INTERVENTORIA:	CONCESIONARIO:	FECHA	09/08/2022
RESTREPO Y URIBE S.A.S. INGENIEROS CONSULTORES ENCLAVE 1346	TRISENY Y CONSTRUCCION	CONVENCIONES	
PROPIETARIO:	ELABORÓ:	AREA REQUERIDA	AREA CONST. PRINCIPALES
BETTY BAUTISTA CACERES Y OTROS	AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO	27.102,29	1.975.897,71
	AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO	AREA CONST. ANEAS	AREA REMANENTE
	INGENIEROS CONSULTORES ENCLAVE 1346	0,00	0,00
CUADRO DE AREAS (m²)		ACCESO O CAMINO EXISTENTE	RONDA DE RO
AREA REQUERIDA:	AREA CONST.:	UNTERO	SENOMBRE
27.102,29	2.003.000,00	CHAPLANES CORTE	VA EXISTENTE
		CHAPLANES RELLENO	BOSQUE
		FUENTES HORICAS O JAGLEY	TORRE ELECTRICA
		UNDO FUNCIONAL:	NÚMERO PREDIAL NACIONAL:
		12	68091000100000011004400000000
		PLANO:	FECHA PREDIAL No.
		2 de 8	ANM-12.221



E = 4925400
N = 2333600

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

AREA RESTANTE

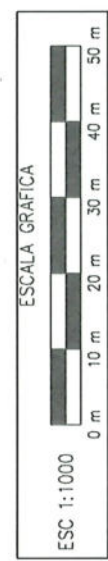
E = 4925500
N = 2333600

AREA RESTANTE

E = 4925600
N = 2333600

BETTY BAUTISTA
68081000100

RUTA NACIONAL 4511
EL PREDIO SE ENCUENTRA ENTRE EL PRI36 Y PRI38
INFORMACION DE REFERENCIA
PROYECCION: TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM: D_MAGNA
ORIGEN: MAGNA SIRGAS Origen Nacional
COORDENADAS GEOGRAFICAS
ORIGEN LATITUD: 4° N
ORIGEN LONGITUD: 73°W
FALSO ESTE: 5.000.000
FALSO NORTE: 2.000.000



69

ANI Agencia Nacional de Infraestructura		PLANO PREDIAL	
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		CÓDIGO	GCSP-F-307
TRONCAL DEL MAGDALENA 1		VERSIÓN	001
REVISOR:		FECHA	09/08/2022
APROBADO:		CONVENCIONES	
CONCEDIDARIO: RESTREPO Y URIBE S.A.S. INGENIEROS CONSULTORES SINCE 1992		BORDE VIA PROTEGIDA E.E. VIA PROTEGIDA LINEA DE COMPA CERCAS ACCESO O CAMINO EXISTENTE LINDEPO CHAPLINES CORTE CHAPLINES RELLENO FUENTES HORICAS O JAGUEY	
INTERVENTORIA: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO JOSE LEONARDO SANCHEZ GARCIA DISEÑO: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO JOSE LEONARDO SANCHEZ GARCIA AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO		AREA REQUERIDA AREA CONST. PRINCIPALES AREA CONST. ANEXAS AREA REMANENTE RONDA DE RIO SERVIDUMBRE VIA EXISTENTE BOSQUE TORRE ELECTRICA	
PROPIETARIO: BETTY BAUTISTA CACERES Y OTROS		UNIDAD FUNCIONAL: 12	
FECHA E.A.E.: 08/10/2025		PLANO: 3 de 8	
ESCALA: 1:1000		NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 680810001000000110044000000000	
FECHA E.A.E.: 08/10/2025		FECHA PREDIAL N.: ANM-12-221	
CUADRO DE AREAS (m²)			
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST.:	AREA SERB.:
27.102,29	2.003.000,00	0,00	1.975.897,71
AREA RESALVA: 0,00 m²			



N = 2333700
E = 4925500

AMM-12-221
BETTY BAUTISTA CACERES Y OTROS
303-60690
LA FLORENCIA
680810001004400000000



N = 2333700
E = 4925700

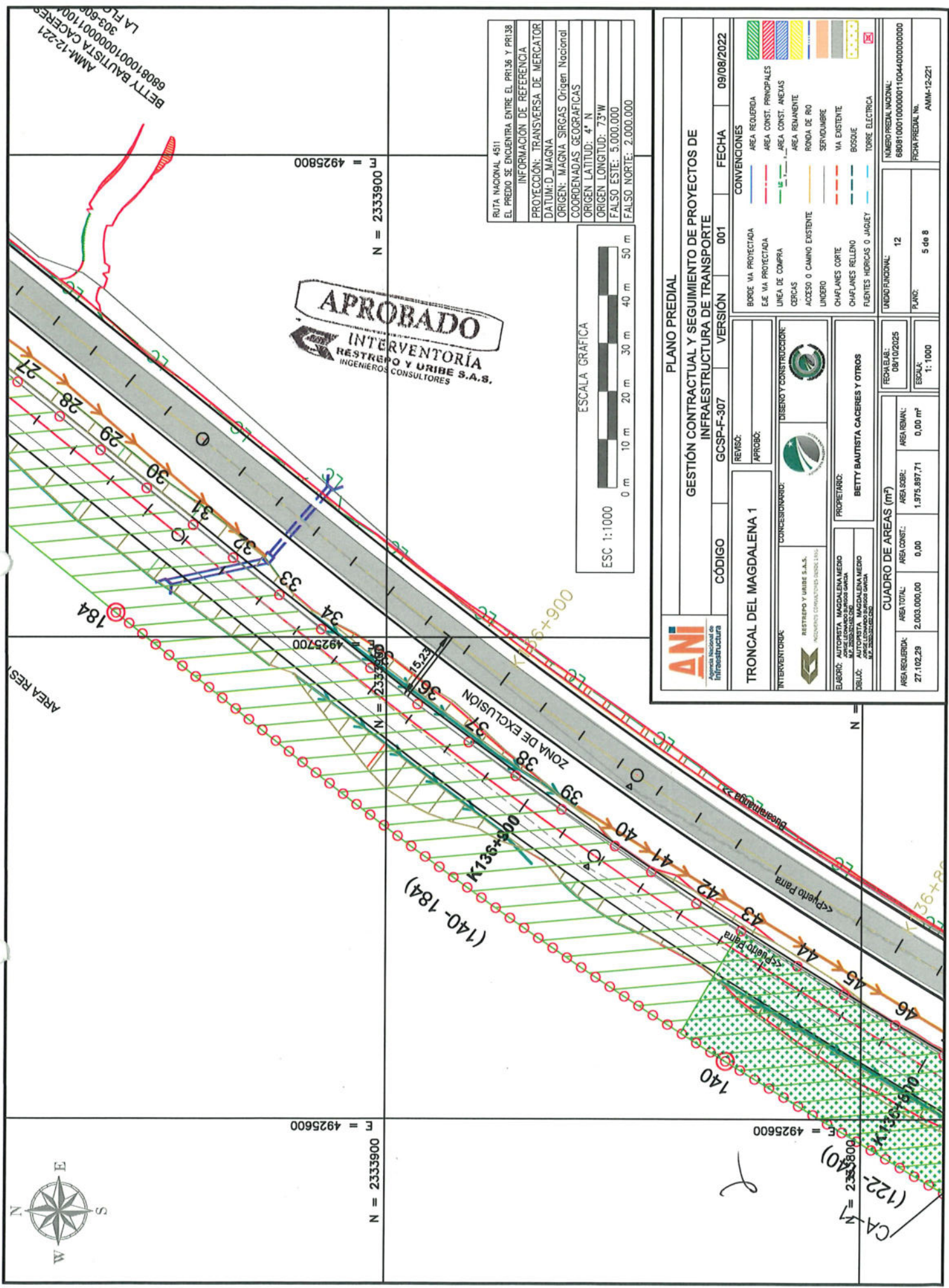
RUTA NACIONAL 4511	
EL PREDIO SE ENCUENTRA ENTRE EL PRI36 Y PRI38	
INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCION: TRANSVERSA DE MERCATOR	
DATUM: D_MAGNA	
ORIGEN: MAGNA SIRGAS Origen Nacional	
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
ORIGEN LATITUD: 4° N	
ORIGEN LONGITUD: 73° W	
FALSO ESTE: 5.000.000	
FALSO NORTE: 2.000.000	



PLANO PREDIAL

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022
TRONCAL DEL MAGDALENA 1		REVISÓ:			
APROBÓ:					
CONCESIONARIO:	RESTREPO Y URIBE S.A.S.	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:			
PROPIETARIO:	BETTY BAUTISTA CACERES Y OTROS				
ELABORÓ:	AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO				
DIBUJÓ:	AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO				
CUADRO DE AREAS (m²)					
AREA REQUERIDA:	27.102,29	AREA CONST.:	0,00	AREA OBRAL:	1.975.897,71
AREA TOTAL:	2.003.000,00				
AREA REANAL:	0,00 m²	FECHA ELAB.:	08/10/2025	PLANO:	4 de 8
		ESCALA:	1: 1000		
		UNDO FUNCIONAL:	12		
		NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	680810001004400000000		
		FORMA PREDIAL No.:	AMM-12-221		

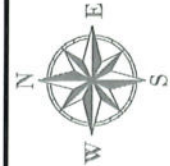


APROBADO
INTERVENTORIA
RESTEPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

RUTA NACIONAL 4511
EL PREDIO SE ENCUENTRA ENTRE EL PRI36 Y PRI38
INFORMACIÓN DE REFERENCIA
PROYECCIÓN: TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM: D. MAGNA
ORIGEN: MAGNA SIRGAS Origen Nacional
COORDENADAS GEOGRÁFICAS
ORIGEN LATITUD: 4° N
ORIGEN LONGITUD: 73° W
FALSO ESTE: 5.000.000
FALSO NORTE: 2.000.000



PLANO PREDIAL			
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001
TRONCAL DEL MAGDALENA 1		REVISÓ:	FECHA
CONCEDIDARIO:		APROBÓ:	09/08/2022
INTERVENTOR:		CONVENIONES	
RESTEPO Y URIBE S.A.S. INGENIEROS CONSULTORES ENCL 1594		AREA REQUERIDA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CERCAS ACCESO O CAMINO EXISTENTE UNCIERO CHARLANES CORTE CHARLANES RELLENO FUENTES HORICAS O JAGLEY	
PROPIETARIO:		TITULAR Y CONSTRUCCION:	
ELABORÓ: AUTORIZA: MAGDALENA MEDO DISEÑÓ: AUTORIZA: MAGDALENA MEDO DIBUJÓ: AUTORIZA: MAGDALENA MEDO		AREA REQUERIDA AREA CONST. AREA REMANENTE RONDA DE RIO SERVIDUMBRE VIA EXISTENTE BOSQUE TORRE ELECTRICA	
BETTY BAUTISTA CACERES Y OTROS		UNIDAD FUNCIONAL: 12	
FECHA ELAB.: 08/10/2025		PLANO: 5 de 8	
ESCALA: 1:1000		NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 680810001000000110044000000000	
CUADRO DE ÁREAS (m²)		FICHA PREDIAL N.º: ANM-12-221	
AREA REQUERIDA: 27.102,29	AREA CONST.: 0,00	AREA REMAN.: 0,00 m²	
AREA TOTAL: 2.003.000,00	AREA CONST.: 0,00	AREA REMAN.: 0,00 m²	



N = 2334200
E = 4925800

N = 2334200
E = 4925900

N = 2334200
E = 4926000

ABS. FINAL
K137+237,63
PALL-223
AGENCIA NACIONAL DE
INFRAESTRUCTURA (AN)

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

RUTA NACIONAL 4511
EL PREDIO SE ENCUENTRA ENTRE EL PRI36 Y PRI38
INFORMACIÓN DE REFERENCIA
PROYECCIÓN: TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM: D_MAGNA
ORIGEN: MAGNA SIRGAS Origen Nacional
COORDENADAS GEOGRAFICAS
ORIGEN LATITUD: 4° N
ORIGEN LONGITUD: 73° W
FALSO ESTE: 5.000.000
FALSO NORTE: 2.000.000



N = 2334100
E = 4925800

ANI
Agencia Nacional de Infraestructura

TRONCAL DEL MAGDALENA 1

REVISOR:
APROBADO:

CONCESIONARIO:
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES

PROPIETARIO:
BETTY BAUTISTA CACERES Y OTROS

ELABORÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO
DISEÑÓ: AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO

PLANO PREDIAL

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO: GCSP-F-307
VERSIÓN: 001
FECHA: 09/08/2022

CONVENIONES

AREA REQUERIDA

AREA CONST. PRINCIPALES

AREA CONST. ANEXAS

AREA REMANENTE

RONDA DE RIO

SERVIDUMBRE

VIA EXISTENTE

BOSQUE

TORRE ELECTRICA

BORDE VIA PROYECTADA

E.E. VIA PROYECTADA

LINEA DE COMPRA

CERCAS

ACCESO O CAMINO EXISTENTE

UNEDERO

CHAPLANES CORTE

CHAPLANES RELLENO

FUENTES HORICAS O JAGLEY

AREA REQUERIDA

AREA CONST.

AREA REMAN.

AREA TOTAL

27.102,29

0,00

1.975,397,71

2.003.000,00

FECHA EJE:

AREA REMAN.

ESCALA:

09/10/2025

0,00 m²

1: 1000

UNIDAD FUNCIONAL:

PLANO:

12

7 de 8

NUMERO PREDIAL NACIONAL:

FECHA PREDIAL No.

680810001000000110044000000000

ANM-12-221

LA FLORENCIA
303-60690
1000001100440000000000
12-221
CACERES Y OTROS



CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
156	2333876.98	4925643.82	3.64
157	2333879.94	4925645.92	3.63
158	2333882.90	4925648.03	3.63
159	2333885.84	4925650.15	3.62
160	2333888.77	4925652.26	3.62
161	2333891.69	4925654.42	3.61
162	2333894.60	4925656.57	3.61
163	2333897.50	4925658.73	3.61
164	2333900.39	4925660.89	3.61
165	2333903.28	4925663.06	3.61
166	2333906.15	4925665.24	3.60
167	2333909.01	4925667.42	3.60
168	2333911.87	4925669.61	3.60
169	2333914.72	4925671.81	3.59
170	2333917.58	4925674.00	3.59
171	2333920.39	4925676.21	3.58
172	2333923.22	4925678.41	3.58
173	2333926.04	4925680.62	3.58
174	2333928.85	4925682.84	3.58
175	2333931.66	4925685.05	3.57
176	2333934.48	4925687.27	3.57
177	2333937.28	4925689.49	3.57
178	2333940.05	4925691.70	3.56
179	2333942.84	4925693.92	3.56
180	2333945.62	4925696.14	3.56
181	2333948.40	4925698.36	3.55
182	2333951.17	4925700.58	3.55
183	2333953.95	4925702.80	3.55
184	2333956.72	4925705.02	253.67
1	2334154.78	4925863.51	271.02.29
AREA REQUERIDA (m2):			

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
118	2333248.19	4925272.81	3.48
119	2333249.18	4925274.55	477.27
120	2333661.77	4925514.46	5.88
121	2333666.86	4925517.41	122.92
122	2333773.12	4925579.20	3.55
123	2333776.18	4925580.98	3.55
124	2333779.25	4925582.77	3.55
125	2333782.32	4925584.56	3.56
126	2333785.40	4925586.35	3.56
127	2333788.47	4925588.14	3.56
128	2333791.55	4925589.94	3.57
129	2333794.63	4925591.74	3.57
130	2333797.70	4925593.55	3.57
131	2333800.78	4925595.36	3.58
132	2333803.86	4925597.18	3.58
133	2333806.94	4925599.01	3.58
134	2333810.02	4925600.84	3.59
135	2333813.10	4925602.68	3.59
136	2333816.17	4925604.53	3.59
137	2333819.25	4925606.38	3.59
138	2333822.32	4925608.25	3.60
139	2333825.39	4925610.12	3.60
140	2333828.48	4925612.00	3.61
141	2333831.53	4925613.90	3.61
142	2333834.59	4925615.80	3.61
143	2333837.66	4925617.72	3.61
144	2333840.71	4925619.64	3.62
145	2333843.77	4925621.58	3.62
146	2333846.82	4925623.53	3.62
147	2333849.86	4925625.50	3.63
148	2333852.90	4925627.48	3.63
149	2333855.94	4925629.47	3.63
150	2333858.97	4925631.48	3.64
151	2333861.99	4925633.50	3.64
152	2333865.01	4925635.53	3.64
153	2333868.02	4925637.59	3.64
154	2333871.02	4925639.65	3.64
155	2333874.00	4925641.73	3.64

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	2334154.78	4925863.51	0.48
2	2334154.34	4925863.71	6.40
3	2334148.31	4925865.87	0.79
4	2334147.54	4925866.02	0.55
5	2334147.07	4925866.31	3.95
6	2334143.73	4925868.41	6.83
7	2334138.22	4925872.62	6.13
8	2334133.34	4925876.31	1.17
9	2334132.41	4925877.03	3.08
10	2334128.56	4925874.74	10.78
11	2334121.10	4925868.06	9.48
12	2334113.76	4925862.09	9.35
13	2334106.52	4925856.18	11.42
14	2334097.63	4925849.01	12.08
15	2334088.19	4925841.50	10.42
16	2334080.11	4925834.92	13.70
17	2334069.41	4925826.37	11.47
18	2334060.35	4925819.35	11.42
19	2334051.68	4925811.94	12.07
20	2334041.36	4925803.57	12.07
21	2334031.83	4925796.15	10.28
22	2334023.84	4925789.89	12.42
23	2334014.17	4925781.88	12.56
24	2334004.44	4925773.95	10.43
25	2333996.15	4925767.61	10.67
26	2333987.75	4925761.02	13.05
27	2333977.59	4925752.83	11.10
28	2333968.71	4925745.68	11.40
29	2333960.07	4925738.70	12.49
30	2333950.37	4925730.84	12.32
31	2333940.70	4925723.21	10.84
32	2333932.29	4925716.37	12.40
33	2333922.56	4925708.67	11.32
34	2333913.75	4925701.58	13.15
35	2333903.35	4925693.52	12.47
36	2333893.41	4925685.99	13.25
37	2333882.74	4925678.14	12.04
38	2333872.93	4925671.17	11.87
39	2333863.29	4925664.24	13.62
40	2333851.96	4925656.67	9.37
41	2333844.25	4925651.35	11.58
42	2333834.20	4925644.80	10.99
43	2333825.32	4925639.08	13.95
44	2333813.41	4925631.83	11.52
45	2333803.52	4925625.91	12.53
46	2333792.70	4925619.59	12.06
47	2333782.41	4925613.30	11.05
48	2333772.93	4925607.82	9.64
49	2333764.58	4925602.81	10.51
50	2333755.54	4925597.47	12.08
51	2333745.14	4925591.28	10.89
52	2333735.64	4925585.98	11.33
53	2333725.82	4925580.31	13.28
54	2333714.34	4925573.63	17.45
55	2333699.33	4925564.75	11.13
56	2333689.72	4925559.14	1.74
57	2333680.22	4925552.86	10.58
58	2333670.17	4925546.23	13.26
59	2333667.85	4925544.23	3.47

PLANO PREDIAL

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022		
REVISÓ:							
APROBÓ:							
CONVENIONES							
PROPIETARIO:	BETTY BAUTISTA CACERES Y OTROS						
CONCESIONARIO:	RESTREPO Y URIBE S.A.S. INGENIEROS CONSULTORES						
ELABORÓ:	AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO JOSE LEONARDO BARRIOS GARCIA						
DEBILÓ:	AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO JOSE LEONARDO BARRIOS GARCIA						
CUADRO DE AREAS (m²)	AREA TOTAL:	27.102,29	AREA CONST.:	0,00	AREA REQUERIDA:	1.975.897,71	
FECHA ELAB.:	09/10/2025	AREA REMAN.:	0,00 m²	ESCALA:	N/A	UNIDAD FUNCIONAL:	12
FECHA PREDIAL:	09/08/2022	PLANO:	8 de 8	NUMERO PREDIAL NACIONAL:	680810001000000110044000000000	FECHA PREDIAL:	ANM-12-221



INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR

CODIGO: GP-F-015

VERSION: 1

FECHA: 12/03/2025

FECHA
PROYECTO
SECTOR
DIRECCION
PROPIETARIO

8-oct-25
PROYECTO TRONCAL DEL MAGDALENA 1
BARRANCABERMEJA - LA LIZAMA
LA FLORENCIA VDA PERALES ALTO
BETTY BAUTISTA CACERES Y OTROS

Nº PREDIO

AMM-12-221

AREA DE MEJORAS	76,54	m²
AREA REQUERIDA	27.102,29	m2
AREA REMANENTE	0,00	m2
TOTAL AREA REQUERIDA	27.102,29	m2
AREA TOTAL	2.003.000,00	m2

AREA CONSTRUIDA: 0,00 m2

CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS

CANT

UNID

CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA-1 Cerca a 3 hilos de alambre de puas cal. 14, soportado en postes de concreto con dimensiones de 4" x 4" y H=1,60m promedio
CA-2 Terraplen en tierra, material común relleno con una altura máxima de 0,90m, un área de 55,53m² y un volumen total de 39,55m³ (ver Informe)
CA-3 El Jaguey piscícola de forma irregular, con una profundidad máxima de 0,88m, un área de 21,01 m² y un volumen total de 11,18 (ver Informe)

155,70

m

55,53

m2

21,01

m2

ESPECIE: CULTIVOS

CANT

UNID

Almendra (DAP = 0,20m)

1

und

Balso (DAP = 0,10m)

3

und

Carne Gallina (DAP = 0,30m)

2

und

Cascara Yuca (DAP = 0,20m)

1

und

Coco Cristal (DAP = 0,20m)

8

und

Copillo (DAP = 0,20m)

10

und

Guayaba Agría en Produccion

1

und

Guayaba de Pava (DAP = 0,10m)

12

und

Limon Comun en Produccion

11

und

Limon mandarina en Produccion

5

und

Manchador (DAP = 0,10m)

13

und

Manchador (DAP = 0,20m)

2

und

Mango (DAP = 0,20m)

7

und

Moncoro (DAP = 0,20m)

2

und

Moncoro (DAP = 0,50m)

1

und

Naranja (DAP = 0,10m)

1

und

Nazareno (DAP = 0,10m)

1

und

Palma de lata en produccion

1

und

Pasto brachiaria H=0,30m

13696,48

m²

Perales (DAP = 0,10m)

18

und

Polvillo (DAP = 0,30m)

10

und

Roble (DAP = 0,10m)

1

und

Roble (DAP = 0,30m)

2

und

Siete Cueros (DAP = 0,60m)

1

und

Solera (DAP = 0,10m)

1

und

Yarumo (DAP = 0,10m)

2

und

Yo, _____ de _____
Nº _____ de _____

es veraz, que estoy en pleno conocimiento de ella y que el área a adquirir fue demarcada en el terreno.

Este documento no tiene ninguna implicación jurídica para el propietario.

Identificado con cédula de ciudadanía
certifico que la información suministrada

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO
ING. JORGE LEONARDO BURGOS GARCIA
MP No. 25202-321432 CND
REPRESENTANTE CONCESIÓN

PROPIETARIO, POSEEDOR
ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR



**Dirección de Planeación
del Desarrollo y el
Ordenamiento Territorial**

DPDOT 0517 - 25
8 de Septiembre de 2025
Barrancabermeja,

Señora
SALOMON NIÑO ORTIZ
Gerente General
Autopista del Magdalena Medio S.A.S
correspondencia@autopistamagdalenamedio.com.co
a_cuadros@autopistamagdalenamedio.com.co
Carrera 93b No 19-21 Piso 5, oficina 503
Bogotá D.C.

Asunto: DERECHO DE PETICIÓN. En virtud del Artículo 23 de la constitución Nacional Reglamentado por la Ley 1755 del 30 de junio de 2015. "Solicitud de expedición de uso de suelo predios requeridos por el proyecto Autopista Magdalena Medio, según Plan de Ordenamiento Territorial – POT, EOT O PBOT lo que corresponda del Municipio de Barrancabermeja" *Radicado Interno ATMM-25-02336.*

Cordial Saludo,

Con el propósito de dar respuesta a su requerimiento, la Dirección de Planeación del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial se permite dar respuesta a sus peticiones en los siguientes términos:

1. PRIMERA: Se emita Certificado de Uso de Suelo en el cual se indique, el uso del suelo principal del predio (urbano, expansión urbana o rural) y su categoría (suburbano o de protección), los usos compatibles, usos condicionados, los usos de suelo permitidos y potenciales, usos prohibidos, etc. Según Plan de Ordenamiento Territorial-POT, EOT O PBOT Vigente, que corresponda del Municipio de Barrancabermeja, para cada uno de los predios que se enlista a continuación.
Respuesta. Al presente se adjunta la certificación requerida en un folio útil.

Predio	Cedula Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Clasificación del suelo.	SINAP (Sistema Nacional de Áreas Protegidas)	SINAP (Sistema Nacional de Áreas Protegidas)	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT)
				DRMI Serranía de Los Yariguíes (Acuerdo 0180 de 2011 y Acuerdo 254 de 2014)	DRMI Humedal San Silvestre (Acuerdo 181 de 2011 y 241 de 2013; Acuerdo 045 de 2022 y Acuerdo 068 de 2023)	Acuerdo 018 del 2002 (Mapa 16. Áreas de Conservación y Protección de los Recursos Naturales; Mapa 17. Zonificación Ambiental; Mapa 18. Zonificación Ambiental de Suelo Rural y Suburbano; Mapa 11.





Dirección de Planeación
del Desarrollo y el
Ordenamiento Territorial

						Uso Potencial)
AMM-11-151	6808100010000000804130000000	321-11941	Rural	Categoría de Producción		
AMM-9-169A	6808100020000000306930000000	303-31677	Rural			Sistema Meandrónico y de Basines; Cultivo Limpio
AMM-9-170	6808100020000000312900000000	303-46246	Rural			Sistema Meandrónico y de Basines; Zonas de tendencia a la Aridez; Cultivo Limpio
AMM-9-171A	6808100020000000301520000000	303-51721	Rural			Sistema Meandrónico y de Basines; Zonas de tendencia a la Aridez; Cultivo Limpio, BPP, PA
AMM-9-172A	6808100020000000313280000000	303-51249	Rural			Zonas de tendencia a la Aridez; BPP
AMM-9-173	6808100020000000315400000000 M.E.	303-67126	Rural			Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos; BPP, PA
AMM-9-173A	6808100020000000315400000000 M.E.	303-75670	Rural			Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos; BPP, PA
AMM-9-174	6808100020000000316550000000	303-61317	Rural			Cultivo Denso
AMM-9-174A	6808100020000000307200000000 M.E.	303-77330	Rural			Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos; BPP, PA
AMM-9-174B	6808100020000000307200000000 M.E.	303-50232	Rural			Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos; BPP, PA
AMM-9-175	6808100020000000307160000000	303-42126	Rural			Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos, Sistema Meandrónico y de Basines; Cultivo Limpio, BPP, Sistema Silvopastoril

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES



Carrera 8 N°. 6-19 Edificio Superestrellas, piso 3.





Dirección de Planeación
del Desarrollo y el
Ordenamiento Territorial

AMM-9-174A	68081000200000003072000000 0000 M.E.	303-77330	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos; BPP, PA
AMM-9-023	68081000200000003165300000 0000	303-61626	Rural		Sistema de Centros Poblados
AMM-9-023A	68081000200000003165400000 0000	303-61579	Rural		Sistema de Centros Poblados
AMM-9-038	68081000200000003135600000 0000	303-51894	Rural		Sistema de Centros Poblados
AMM-9-039	68081000200000003133900000 0000	303-51877	Rural		Zonas de tendencia a la Aridez
AMM-9-040	68081000200000003071800000 0000 M.E.	303-51903	Rural		Sistema de Centros Poblados ;Zonas de tendencia a la Aridez
AMM-9-037	68081000200000003135500000 0000	303-51893	Rural		Sistema de Centros Poblados
AMM-9-030	68081000200000003136200000 0000	303-51900	Rural		Sistema de Centros Poblados
AMM-9-031	68081000200000003136300000 0000	303-51901	Rural		Sistema de Centros Poblados
AMM-9-032	68081000200000003135700000 0000	303-51895	Rural		Sistema de Centros Poblados
AMM-9-036	68081000200000003136100000 0000	303-51899	Rural		Sistema de Centros Poblados
AMM-9-033	68081000200000003135800000 0000	303-51896	Rural		Sistema de Centros Poblados
AMM-9-035	68081000200000003136000000 0000	303-51898	Rural		Sistema de Centros Poblados
AMM-9-034	68081000200000003135900000 0000	303-51897	Rural		Sistema de Centros Poblados
AMM-9-025	68081000200000003134900000 0000	303-51887	Rural		Sistema de Centros Poblados
AMM-9-027	68081000200000003135000000 0000	303-51888	Rural		Sistema de Centros Poblados
AMM-9-024	68081000200000003135300000 0000	303-51891	Rural		Sistema de Centros Poblados; Zonas de tendencia a la Aridez
AMM-9-026	68081000200000003135400000 0000	303-51892	Rural		Sistema de Centros Poblados
AMM-9-028	68081000200000003135100000 0000	303-51889	Rural		Sistema de Centros Poblados





Dirección de Planeación
del Desarrollo y el
Ordenamiento Territorial

AMM-9-029	6808100020000000313520000000	303-51890	Rural		Sistema de Centros Poblados
AMM-9-043	6808100020000000307180000000	303-51248	Rural		Sistema de Centros Poblados ;Zonas de tendencia a la Aridez
AMM-11-174	6808100020000000307220000000	303-50232	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos
AMM-11-176	6808100020000000315410000000	303-37917	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos
AMM-10-173	6808100020000000307230000000	303-41046	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos; BPP, PA
AMM-10-175	6808100020000000307250000000 ME	303-82332	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos; BPP, CSL
AMM-10-175A	6808100020000000307250000000 ME	303-80543	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos; BPP, CSL
AMM-10-177	6808100020000000307260000000	303-49726	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos
AMM-11-175	6808100020000000307250000000 ME	303-82332	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos; BPP, CSL
AMM-11-180	6808100020000000400960000000	303-24857	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos
AMM-10-181	6808100020000000400970000000	303-47828	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos
AMM-11-183	6808100020000000400910000000	303-48846	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos
AMM-10-182	6808100020000000400980000000	303-49726	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos
AMM-10-184	6808100020000000401010000000	303-29841	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos
AMM-10-184A	6808100020000000400910000000	303-48846	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos





Dirección de Planeación
del Desarrollo y el
Ordenamiento Territorial

AMM-10-11-185A	680810002000000004017600000000	303-14149	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos, Sistema Meandrónico y de Basines
AMM-10-185	680810002000000004010200000000	303-16667	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos, Sistema Meandrónico y de Basines
AMM-10-186	680810002000000004022200000000	303-80655	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos
AMM-10-186A	680810002000000004022300000000	303-80656	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos
AMM-10-186B	680810002000000004022100000000	303-50081	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos
AMM-10-186C	680810002000000004022400000000	303-80657	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos
AMM-11-186D	680810002000000004016900000000	303-80658	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos, Sistema Meandrónico y de Basines
AMM-11-186E	680810002000000004016900000000	303-80659	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos, Sistema Meandrónico y de Basines
AMM-10-189	680810002000000004005700000000	303-47508	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos, Sistema Meandrónico y de Basines
AMM-10-190	680810002000000004005600000000	303-20783	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos, Sistema Meandrónico y de Basines
AMM-10-11-191	680810002000000004005500000000ME	303-104941	Rural		Áreas de Infiltración y Recarga de Acuíferos, Sistema Meandrónico y de Basines; BPP, CL

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES



8



Dirección de Planeación
del Desarrollo y el
Ordenamiento Territorial

AMM-10-191A	6808100020000000400620000000	SIN INFORMACION	Rural		Categoría de Preservación y Restauración	BPP, BP y CL
AMM-11-193	6808100020000000400530000000	303-102206	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración	BPP y CL
AMM-11-193A	6808100020000000400530000000ME	303-102205	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración	BPP y CL
AMM-10-11-195	6808100020000000400470000000	303-60007	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración	
AMM-10-196	6808100020000000400630000000 6808100020000000400460000000 6808100020000000400530000000	303-68080	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración; Areas de Infiltración y Recarga de Acuíferos	BP y CL
AMM-10-197	6808100020000000402080000000	303-75377	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación	
AMM-11-198	6808100020000000400650000000	303-9945	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración	
AMM-10-199	6808100020000000400650000000	303-9845	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración	
AMM-10-199A	6808100020000000400650000000	303-9844	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración	
AMM-11-203	6808100020000000400670000000	SIN INFORMACION	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración	
AMM-10-204	6808100020000000401970000000	303-60180	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo	
AMM-10-204A	6808100020000000401950000000	303-41020	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo	

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTRINGIDO Y URNIA
INGENIEROS CONSULTORES



AMM-10-205A	68081000200000004008700000000	303-29420	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación
AMM-10-11-205	68081000200000004017700000000	303-18803	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración
AMM-11-205	68081000200000004008700000000	303-29420	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación
AMM-10-207	68081000200000004023300000000	303-67376	Rural	
AMM-10-206	68081000200000004000100000000	303-40386	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración
AMM-11-207	68081000200000004015700000000	303-66903	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración
AMM-11-207A	68689000200000002008100000000	320-17144	Rural	
PALL-208	68081000100000011008100000000	303-57596	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración
PALL-210	68081000100000011008000000000	303-60055	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Subzona para el aprovechamiento o sostenible, Preservación y Restauración
PALL-211	68081000100000011000500000000	303-59697	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración
PALL-212	68081000100000011008700000000	303-59696	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación
PALL-213	68081000100000011008500000000	303-59166	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración
AMM-12-214	68081000100000011002400000000	303-23295	Rural	Categoría de Subzona para el

APROBADO
INTERVENTORIA
REGISTRO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS EN SISTEMAS





Dirección de Planeación
del Desarrollo y el
Ordenamiento Territorial

				desarrollo, Preservación y Restauración	
AMM-12-217	6808100010000001100080000000	303-61905	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Subzona para el aprovechamiento o sostenible, Preservación y Restauración	
AMM-12-218	6808100010000001100160000000	303-32619	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración	
AMM-12-219A	6808100010000001100940000000	303-88118	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo	
AMM-12-220	6808100010000001100730000000	303-83880	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración	
AMM-11-220A	6808100010000001100260000000	303-83235	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Aprovechamiento o Sostenible, Preservación	
AMM-12-221	6808100010000001100440000000	303-60690	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración	
AMM-11-222	6808100010000001100360000000	303-58538	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración	
PALL-223	6808100010000001100450000000	303-50817	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, y Preservación	
AMM-11-224	6808100010000001100880000000	303-58286	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración	
AMM-11-226	6808100010000000901770000000	303-57239	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración	
PALL-227	6808100010000000901840000000	303-57697	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo y Preservación	





Dirección de Planeación
del Desarrollo y el
Ordenamiento Territorial

PALL-235	68081000100000009015700000 0000	303-42210	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración
AMM-12-235A	68081000100000009015700000 0000	303-42210	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración
AMM-11-236	68081000100000009015800000 0000	303-42211	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración
PALL-237	68081000100000009015600000 0000	303-69859	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración
PALL-237A	68081000100000009021200000 0000	303-69860	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración
AMM-12-238	68081000100000009005200000 0000	303-42209	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración
PALL-240	68081000100000009002300000 0000	303-5006	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración
AMM-12-241	68081000100000009002000000 0000	303-24426	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración
PALL-241A	68081000100000009019400000 0000	303-61629	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo y Preservación
PALL-241B	68081000100000009020300000 0000	303-61910	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo y Preservación
AMM-11-242	68081000100000009016800000 0000	303-53657	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo
AMM-11-243	68081000100000009016900000 0000	303-53656	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo
PALL-244	68081000100000009016500000 0000	303-31459	Rural	Categoría de Subzona para el desarrollo y Restauración

APROBADO
INTERVENTORIA
TESTIGO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES





Dirección de Planeación
del Desarrollo y el
Ordenamiento Territorial

PALL-245	68081000100000009002100000 0000	303-20959	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación y Restauración	
AMM-12-246	68081000100000009009400000 0000	303-794	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo, Aprovechamiento o Sostenible, Preservación, y Restauración	
AMM-13-356	68081000100000008012800000 0000	303-3753	Rural	Categoría de Producción		
AMM-13-357	68081000100000008029900000 0000	303-48202	Rural	Categoría de Producción		
AMM-13-358	68081000100000008009800000 0000	303-60516	Rural	Categoría de Producción		
AMM-13-361	68081000100000009006900000 0000	303-58539	Rural	Categoría de Producción		
AMM-13-363	68081000100000008009300000 0000	303-53169	Rural	Categoría de Producción		
AMM-13-363A	68081000100000008030000000 0000	303-43473	Rural	Categoría de Producción		
AMM-13-363B	68081000100000008039900000 0000	303-53170	Rural	Categoría de Producción		
AMM-13-363C	68081000100000008030100000 0000	303-50341	Rural	Categoría de Producción		
AMM-11-364	68081000100000008039800000 0000	303-53168	Rural	Categoría de Producción		
AMM-13-365	68081000100000008012700000 0000	303-39391	Rural	Categoría de Producción		
AMM-13-365A	68081000100000008029300000 0000	303-39427	Rural	Categoría de Producción		
AMM-11-367	68081000100000009007400000 0000	303-64135	Rural	Categoría de Producción		
AMM-11-367B	68081000100000009011800000 0000	303-8746	Rural	Categoría de Producción		

APROBADO
INTERVENTORIA
RESTREPO Y URIBE S.A.S.
INGENIEROS CONSULTORES



Carrera 8 N° 6-19 Edificio Superestrellas, piso 3.



AMM-13-369	68081000100000008009400000 0000 M.E.	303-60444	Rural	Categoría de Producción		
AMM-13-370	68081000100000008029700000 0000	303-44894	Rural	Categoría de Producción		
AMM-13-372A	68081000100000008009000000 0000	303-661	Rural	Categoría de Producción		
AMM-13-11-373	68081000100000009018500000 0000	303-59935	Rural	Categoría de Producción		
AMM-13-374	68081000100000008039200000 0000	303-59141	Rural	Categoría de Producción		
AMM-13-379	68081000100000008043100000 0000	303-77408	Rural	Categoría de Producción		
AMM-13-385	68081000100000008010900000 0000	303-125	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación	
AMM-13-386	68081000100000008010600000 0000	303-4243	Rural		Categoría de Subzona para el desarrollo, Preservación	
AMM-13-387	68081000100000009016700000 0000	303-54378	Rural	Categoría de Producción	Categoría de Subzona para el desarrollo, aprovechamiento o sostenible, Preservación y Restauración	
AMM-13-388	68081000100000008038300000 0000	303 81632	Rural			Áreas Forestales Protectoras, Áreas Agropecuarias, Vivienda Campestre, Sp, PA

APROBADO
INTERVENTORIA
INGENIEROS HENRIQUEZ S.A.S.

El DRMI Serranía de Los Yariguíes (Acuerdo 0180 de 2011 y Acuerdo 254 de 2014) es un instrumento con norma de superior jerarquía de la Corporación Autónoma de Santander, toda vez que forma parte de las áreas del SINAP (Sistema Nacional de Áreas Protegidas) con respecto al Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 018 del 2002 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Según el DRMI Serranía de Los Yariguíes (Acuerdo 0180 de 2011 y Acuerdo 254 de 2014) se encuentra en la categoría:





Dirección de Planeación del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial

Áreas de Producción.

Permite desarrollar los usos sostenibles y de conocimiento que comprenden todas las actividades de producción, extracción, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura, relacionadas con el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, así como las actividades agrícolas, ganaderas, mineras, forestales, industriales y los proyectos de desarrollo y habitacionales no nucleadas con restricciones en la densidad de ocupación y construcción siempre y cuando no alteren los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría. Actividades de investigación, monitoreo o educación ambiental que aumentan la información, el conocimiento, el intercambio de saberes, la sensibilidad y conciencia frente a temas ambientales y la comprensión de los valores y funciones naturales, sociales y culturales de la biodiversidad.

El DRMI Humedal San Silvestre es un instrumento con norma de superior jerarquía de la corporación autónoma de Santander toda vez que forma parte de las áreas protegidas del SINAP (Sistema Nacional de Áreas Protegidas) con respecto al Plan de Ordenamiento Territorial POT Acuerdo 018 del 2002 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES" y corresponden a los Acuerdos números 181 de 2011 y 241 de 2013; que mediante el Acuerdo 045 de 2022 la Corporación Autónoma Regional de Santander – CAS adoptó el Plan de Manejo del DRMI Humedal San Silvestre, el cual en su artículo cuarto (4) define la zonificación de usos y adicionalmente, mediante el Acuerdo 068 de 2023, realizó unas precisiones cartográficas al límite externo del área protegida, localizándose en ZONA DE USO SOSTENIBLE / SUBZONA PARA EL DESARROLLO, CATEGORIA DE MANEJO DE USO SOSTENIBLE SUBZONA PARA EL APROVECHAMIENTO SOSTENIBLE, ZONA DE PRESERVACIÓN, ZONA DE RESTAURACION

Zona de Uso Sostenible / Subzona Para el Desarrollo

En esta subzona se permite el desarrollo de los siguientes usos:

Usos de preservación.

- Actividades definidas en la categoría de manejo de preservación.

Uso de restauración

- Actividades definidas en la categoría de manejo de restauración.

Uso sostenible:

- Actividades agrícolas, cultivos permanentes y transitorios semintensivos
- Actividades pecuarias sostenibles
- Actividades de construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura
- Aprovechamiento y manejo forestal sostenible.
- Actividades industriales de bajo y mediano impacto que no afecten los VCBH.
- Agroindustria
- Actividades de exploración y explotación de hidrocarburos y sector minero energética
- En las zonas de desarrollo sostenible solo está permitido el desarrollo o construcción de vivienda campesina, con una densidad de ocupación de 1 vivienda por cada unidad agrícola familiar; sin perjuicio de lo anterior, para los predios inferiores a la Unidad Agrícola Familiar cuya fragmentación se haya realizado con antelación a la publicación del acuerdo que adopte el Plan de Manejo del DRMI Humedal San Silvestre la densidad de ocupación será de 1 vivienda por hectárea; La anterior restricción no aplica en el evento de donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas.



- Las definiciones de uso para el DRMI corresponden a lineamientos de vivienda rural dispersa, considerada como la unidad habitacional localizada en el suelo rural de manera aislada que se encuentra asociada a las formas de vida del campo y no hace parte de centros poblados rurales ni de parcelaciones destinadas a vivienda campestre.
- Procesos de recuperación de las capacidades productivas en suelos fuertemente sobreexplotados.
- Equipamientos de uso público.
- Usos definidos para las zonas de preservación y restauración.
- Ecoturismo, turismo comunitario y agroturismo.
- Infraestructura hotelera, centros recreacionales.
- Servicios a la vía.

Uso de Conocimiento

- Educación ambiental que permita la preservación y el cumplimiento de los objetivos de conservación del DRMI.
- Actividades de investigación científica con los respectivos permisos.

Usos de disfrute

- Comprenden todas las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo, que no alteran los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría."

CATEGORIA DE MANEJO DE USO SOSTENIBLE

Subzona para el aprovechamiento sostenible

Usos de preservación:

- Actividades definidas en la categoría de manejo de preservación.

Uso de restauración:

- Actividades definidas en la categoría de manejo de restauración.

Uso sostenible:

- Agrosilvícola.
- Agroforestales.
- Actividad Pecuaria de baja intensidad, zootecnia, pesca artesanal Reglamentada por la AUNAP.
- Procesos de recuperación de las capacidades productivas en suelos fuertemente sobre explotados.
- Equipamientos de uso público.
- Turismo comunitario y agroturismo.
- Actividades de meliponicultura, apicultura orgánica, y aprovechamiento de productos secundarios del bosque tales como semillas, aceites esenciales y oleorresinas, gomas y resinas, pigmentos y tintes naturales, plantas medicinales y fitofarmacéuticos, siempre y cuando su extracción y producción sean autorizadas por la CAS.
- Servicios a la vía.
- En las zonas de desarrollo sostenible solo está permitido el desarrollo o construcción de vivienda campesina, con una densidad de ocupación de la vivienda por cada unidad agrícola familiar sin perjuicio de lo anterior, para los predios inferiores a la Unidad Agrícola familiar cuya fragmentación se haya realizado con antelación a la publicación del acuerdo que adopte el Plan de Manejo del DRMI Humedal San Silvestre la densidad de ocupación será de 1 vivienda por hectárea; La anterior restricción no aplica en el evento de donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas.
- Las definiciones de uso para el DRMI corresponden a lineamientos de vivienda rural dispersa, considerada como la unidad habitacional localizada en el suelo rural de





Dirección de Planeación del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial

manera aislada que se encuentra asociada a las formas de vida del no hace parte de centros poblados rurales ni de parcelaciones destinadas a vivienda campestre.

Uso de Conocimiento.

- Educación ambiental que permita la preservación y el cumplimiento de los objetivos de conservación del DRMI.
- Actividades de investigación científica con los respectivos permisos.

Usos de disfrute:

- Comprende todas las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura liviana necesaria para su desarrollo, que no alteran los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría.

Zona de Preservación

En esta subzona se permite el desarrollo de los siguientes usos:

Usos de preservación

- Actividades enfocadas a mantener la cobertura natural sin alteraciones y permitir el desarrollo y regeneración natural.
- Acciones que contribuyan a la protección de hábitats y la regulación hídrica tales como los cerramientos de nacimientos, la ampliación de parches de bosque, enriquecimiento forestal empleando especies ecológicamente deseables y necesarias para la protección de la fauna y flora del lugar como el Uvero (Coccoloba caracasana), Fresno (Tapirira guianensis), Malagueta (Oxandra sp), Babeganao (Luehea seemannii), Pepeburro (Xylopia aromatica), Escobillo (Xylopia aromatica), Malbo (Trichospermum galeottii), Cedro americano (Cedrela odorata), Bejuco de agua (Doliocarpus dentatus), abarco (Cariniana pyriformis), Caoba (Swietenia macrophylla), Comino creso (Aniba perutilis) y el Yumbe (Caryodaphonis cogolloi), Caracolí (Anacardium exce/sum), Guayacan (Tabebuia chrysantha) y Olla de mono (Lecythis sp) (Pepeloro (Cupania americana), guacharaco (Matayba scrobiculata), naranjito (Tovomita sp.) entre otras de acuerdo con el ecosistema a recuperar.
- Actividades de prevención, vigilancia y control de actividades de uso y ocupación del suelo.
- Actividades de conservación y protección de los bosques, los cuerpos de agua y en general la flora y la fauna de manera que se asegure la sostenibilidad de los humedales y su ecosistema.
- Pesca artesanal Reglamentada por la AUNAP.

Uso de restauración

- Actividades de restauración de las condiciones ecológicas de los ecosistemas, y demás definidas en el Plan Nacional de Restauración, otros instrumentos de planificación y ordenamiento ambiental.

Uso de Conocimiento

- Investigación monitoreo o Educación ambiental que permita la preservación y el cumplimiento de los objetivos de conservación del DRMI.
- Actividades de investigación científica con los respectivos permisos.

CATEGORIA DE MANEJO DE RESTAURACIÓN

Usos de preservación:

- Actividades definidas en la categoría de manejo de preservación.



Uso de restauración:

- Actividades de recuperación y rehabilitación de forma natural o inducida de la dinámica original de los ecosistemas de bosque natural que han sido objeto de intervención antrópica empleando herramientas de manejo del paisaje y especies nativas.
- Aplicación de Herramientas de Manejo del Paisaje que incrementen la conectividad de los elementos del paisaje, tales como los corredores biológicos que unen parches de bosque, corredores biológicos a través de la ampliación de parches de bosque o revegetalización de cañadas, las cercas vivas mixtas que conecten parches de bosque, siembra de árboles dispersos, entre otros, empleando especies como las mencionadas en la zona de preservación.
- Recuperación de fajas paralelas a cuerpos hídricos y ronda hídricas establecidas.
- Manejo de la sucesión vegetal con especies propicias que permitan mejorar las condiciones del hábitat de la fauna silvestre.

Uso sostenible:

- Pesca artesanal Reglamentada por la AUNAP.
- En cuanto a actividades productivas, se permitirán las actividades de meliponicultura, apicultura orgánica, y aprovechamiento de productos secundarios del bosque tales como semillas, aceites esenciales y oleorresinas, gomas y resinas, pigmentos y tintes naturales, plantas medicinales y fitofarmacéuticos, siempre y cuando su extracción y producción sean autorizadas por la CAS. Uso de Conocimiento.
- Educación ambiental que permita la preservación y el cumplimiento de los objetivos de conservación del DRMI.
- Actividades de investigación científica con los respectivos permisos.

Usos de disfrute:

- Comprende todas las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura liviana necesaria para su desarrollo, que no alteran los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría

- El ACUERDO 018 DEL 2002 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES" establece en su Articulado lo siguiente:

Artículo 4. De los principios ordenadores del plan. Según la ley 388 los principios ordenadores del plan son los siguientes: La función ecológica de la propiedad, La prevalencia del interés general sobre el particular, La distribución equitativa de las cargas y de los beneficios y la función pública del urbanismo.

Artículo 5. De los niveles de prevalencia. De conformidad con los artículos 7 y 10 de la Ley 388 de 1997, los niveles de prevalencia en las determinaciones y/o decisiones del ordenamiento territorial, de mayor a menor jerarquía son:

1. Del Nivel Nacional.
2. Del Nivel Departamental.
3. Del Nivel Metropolitano.
4. Del Componente General del Plan de Ordenamiento Territorial.
5. Del Componente Urbano o Rural del Plan de Ordenamiento Territorial.
6. De los Planes Parciales.
7. De las Unidades de Actuación Urbanística.

Artículo 30. Del sistema para conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales municipales. Dentro del Municipio se considera prioritario el manejo de las siguientes áreas, para las cuales se indican los usos respectivos:

-Cuencas hidrográficas



- Ciénagas
- Sistemas meándricos y de basines
- Áreas periféricas a nacimientos, cauces de agua, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, y humedales en general.
- Áreas periféricas al río Magdalena. - Bosques de Galería de los drenajes aferentes
- Áreas de infiltración y recarga de acuíferos.
- Micro cuencas que abastecen acueductos.
- Áreas forestales protectoras.
- Áreas de protección de fauna.
- Zonas con tendencia a la aridez

Artículo 34. De la definición y régimen de usos de las áreas para conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales municipales.

El Sistema Municipal de Áreas para conservación y protección del medio ambiente del municipio de Barrancabermeja comprende las siguientes categorías según las determinantes dadas por la CAS como autoridad ambiental:

1. **Cuencas hidrográficas:** Entiéndase por cuenca u hoya hidrográfica un área físico geográfica debidamente delimitada, donde las áreas superficiales y subterráneas vierten a una red natural mediante uno o varios cauces de caudal o intermitente que confluyen a su vez en un curso mayor que desemboca o puede desembocar en un río principal, en un deposito natural de aguas, o en un pantano.

La finalidad del ordenamiento de una cuenca hidrográfica es: Planificación del uso, manejo de los recursos, la orientación y regulación de las actividades de los usuarios, establecer un adecuado equilibrio entre el aprovechamiento económico y el recurso, preservar la estructura biofísica de la cuenca y proteger y preservar el recurso hídrico.

2. **Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos y humedales en general:** Son franjas de suelo en los nacimientos de fuentes de agua que corresponden a una extensión de por lo menos 100 m a la redonda medidos a partir de la periferia y una franja no inferior a treinta metros de ancho, paralela a la línea de mareas máximas, a cada lado de los ríos, quebradas, arroyos, sea permanentes o no y alrededor de los lagos o depósitos de agua.

- **Uso principal:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
- **Usos compatibles:** Recreación pasiva contemplativa.
- **Usos condicionados:** Captación de aguas, construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación.
- **Usos prohibidos:** Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteos, parcelaciones y construcciones de viviendas, minería,, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación, caza de la fauna silvestre.



3. **Áreas periféricas a los ríos Magdalena, Sogamoso Opón y La Colorada como áreas aluviales de manejo especial:** que abarca las planicies inundables de las riberas de los ríos Magdalena, Sogamoso, Opón y La Colorada, y destinadas al manejo hidráulico, la conservación hidrobiológica y de los modos de vida anfibios de sus pobladores.
 - **Usos principales:** obras de manejo hidráulico; actividades directamente relacionadas con la aplicación del tratamiento general de protección ambiental.
 - **Usos compatibles:** forestales, agroforestal, cultivos de pancoger, recreación pasiva, ecoturismo.
 - **Usos condicionados:** cultivos permanentes e industriales, pecuario, vivienda rural, industrial, e institucional.
 - **Usos prohibidos:** todos los no mencionados específicamente como permitidos.
4. **Micro cuencas que abastecen acueductos:** Se deben restaurar, aislar, administrar y manejar las micro cuencas abastecedoras de acueductos, en asocio con la sociedad civil, la administración pública y en especial los usuarios tanto de la micro cuenca como del servicio de agua potable, adelantando proyectos de sostenibilidad.
5. **Áreas forestales protectoras:** Son áreas de suelo de aptitud forestal constituidas en bosque que son parte integrante y soporte de la biodiversidad biológica, étnica y de oferta ambiental donde debe garantizarse su conocimiento y manejo dentro de los principios de sostenibilidad y que deben ser conservadas permanentemente con bosque natural o artificial, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables.
 - **Uso Principal:** Prevalece el efecto protector.
 - **Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.
 - **Usos condicionados:** Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento de productos forestales secundarios para cuya obtención no requiera cortar árboles, arbustos o plantas en general.
 - **Usos prohibidos:** Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, parcelaciones, loteos para fines de construcción de viviendas y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa, la pesca y la caza para comercialización.
6. **Áreas de infiltración y recarga de acuíferos:** Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre superficie y el subsuelo.
 - **Uso principal:** Forestal protector con especies nativas
 - **Usos compatibles:** Actividad agrosilviculturales y de recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación del 5% por hectárea.
 - **Usos condicionados:** Infraestructura vial, institucionales, equipamiento comunitario.
 - **Usos prohibidos:** Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana y aprovechamiento de recursos naturales renovables.
7. **Áreas para la protección de la fauna:** Es aquel territorio que asociado al concepto de ecosistema estratégico dada su diversidad ecosistémica, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de fauna silvestre y la ictiofauna.



- **Uso principal:** Conservación de fauna con énfasis en especies endémicas y en peligro de extinción.
- **Uso compatible:** Repoblamiento con especies propias del territorio, rehabilitación ecológica, recreación contemplativa e investigación controlada.
- **Uso condicionado:** Construcción de instalaciones relativas al uso compatible, extracción de ejemplares para investigación, zootecnia y extracción genética.
- **Uso prohibido:** caza de fauna y avifauna silvestre y pesca indiscriminada, hacer quemas o incendios para acorralar, usar explosivos o sustancias venenosas, caza o pesca en tiempos de veda, cazar o comercializar individuos cuyas tallas no sean prescritas y comercializar sus productos.

8. **Sistemas meándricos y de basines:** Corresponden a pequeñas depresiones generalmente cerradas y aisladas de las planicies aluviales así como a meandros abandonados, que por un buen tiempo permanecen colmatados con agua, albergando en su interior gran número de especies animales, en tiempos de verano tienden a secarse, pero en los inviernos se llenan de nuevo, el ciclo continúa hasta la colmatación de sedimentos.

- **Uso principal:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
- **Usos compatibles:** Recreación pasiva contemplativa.
- **Usos condicionados:** Captación de aguas, construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación.

Usos prohibidos: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteos, parcelaciones y construcciones de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación, caza de la fauna silvestre.

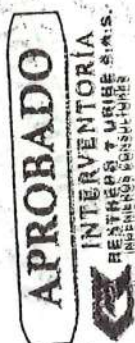
9. **Ciénagas:** Corresponden a cuerpos de agua de regular extensión, profundidad somera, y gran riqueza hidrobiológica, deben poseer franjas de suelo de protección de mínimo 100 metros contados a partir de la cota máxima de inundación.

- **Uso principal:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
- **Usos compatibles:** Recreación pasiva contemplativa.
- **Usos condicionados:** Captación de aguas, construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación.

Usos prohibidos: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteos, parcelaciones y construcciones de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación, caza de la fauna silvestre.

10. **Bosques de Galería de los drenajes aferentes a los complejos hídricos:** corresponde a la franja de bosques que se sitúan sobre las riberas de los drenajes naturales. Sobre el río Magdalena (con una franja de protección no inferior a los 100 mts), sobre los demás drenajes, (con franja de protección no inferior a los 30 mts) y destinadas al manejo hidráulico, la conservación hidrobiológica y de los modos de vida anfibios de sus pobladores.

- **Usos principales:** obras de manejo hidráulico; actividades directamente relacionadas con la aplicación del tratamiento general de protección ambiental.
- **Usos compatibles:** forestales, agroforestal, cultivos de pancoger, recreación pasiva, ecoturismo.



- Usos condicionados: cultivos permanentes e industriales, pecuario, vivienda rural, industrial, institucional.
- Usos prohibidos: todos los no mencionados específicamente como permitidos.

11. Áreas de interés público estratégico para el abastecimiento de acueductos: Se deben restaurar, aislar, administrar y manejar las micro cuencas abastecedoras de acueductos, en asocio con la sociedad civil, la administración pública y en especial los usuarios tanto de la micro cuenca como del servicio de agua potable, adelantando proyectos de sostenibilidad.

- **Uso Principal:** Prevalece el efecto protector- conservador, plantación, y mantenimiento forestal con especies nativas.
- **Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación, adecuación de suelos.
- **Usos condicionados:** Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento de productos forestales secundarios para cuya obtención no requiera cortar árboles, arbustos o plantas en general, recreación masiva,
- **Usos prohibidos:** Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, parcelaciones, loteos para fines de construcción de viviendas y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa, la pesca y caza.

Parágrafo: por ser la minería una actividad generadora de impacto, la Secretaría de Medio Ambiente realizará la caracterización de pequeña y mediana minería

Artículo 193. Del sistema de centros poblados.

Los centros poblados rurales comprenden asentamientos nucleados, con vivienda conurbada, que concentran servicios públicos, sociales, asistenciales, administrativos, recreativos y culturales, y que atienden la población dispersa de las veredas en su área de influencia. El espacio delimitado como centro poblado rural comprende el asentamiento actual más las áreas previstas para su crecimiento proyectado al corto y mediano plazo.

El sistema de centros poblados del municipio de Barrancabermeja está conformado así:

Cabeceras corregimentales:

El Llanito, Meseta de San Rafael, La Fortuna, San Rafael de Chucurí y Ciénaga del Opón.

La cabecera del Corregimiento El Centro se considera **Suelo Suburbano**.
Poblados Rurales:

- En el Corregimiento El Llanito: Isla La Unión, Campo Gala, Pénjamo, Termo Galán-Berlín y Campo Galán.
- En el Corregimiento La Fortuna: Patio Bonito y La Cascajera.
- En el corregimiento El Centro: La Forest, El progreso, Tierra dentro, La Ceiba, El Palmar, La Cira, Quemadero, El Cretaceo, Campo 6, Campo 5, Campo 23, Campo 13, Campo 14, Campo 16, Campo 38.

Centros poblados rurales: El Centro, El Llanito, Meseta de San Rafael, La Fortuna, San Rafael de Chucurí y Ciénaga del Opón.





Dirección de Planeación del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial

Artículo 197. De la zonificación ambiental de áreas ambientales, rurales y suburbanas.

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas; o por terrenos donde se interrelacionan usos de suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad, y densidad. Dentro del Municipio se consideran las siguientes categorías para la zonificación de áreas rurales y suburbanas, las cuales se espacializan en el mapa respectivo (18: Zonificación Ambiental)

- Parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre.
- Áreas agropecuarias
- Áreas susceptibles de actividad minera y de hidrocarburos
- Áreas de restauración morfológica
- Áreas de actividad industrial
- Suelo suburbano
- Áreas de recreación

Artículo 198. Del régimen de usos de las zonas ambiental, rurales y suburbanas.

- **Áreas forestales protectoras:**

Uso Principal: Prevalece el efecto protector.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.

Usos condicionados: Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento de productos forestales secundarios para cuya obtención no requiera cortar árboles, arbustos o plantas en general.

Usos prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, parcelaciones, loteos para fines de construcción de viviendas y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa, la pesca y la casa para comercialización.

- **Áreas agropecuarias:**

Usos principales: Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector productor, para promover la formación de bosques productores protectores.

Usos compatibles: Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y Silvicultura.

Usos condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales.

Usos prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industria transformadora y manufacturera.

Artículo 199. Del régimen de usos de los poblados rurales. Su régimen de usos es el que sigue:



- Usos principales: residencial; dotacionales de culto, seguridad, asistencia y educativo; centros de acopio y mercadeo agropecuario.
- Usos compatibles: comercial minorista, de insumos agropecuarios; recreación activa y pasiva.
- Usos condicionados: servicios hoteleros, servicios de alimentación, servicios al automóvil, expendios de bebidas.
- Usos prohibidos: industrial, minería de cielo abierto.

Que teniendo en cuenta el Documento Técnico de Soporte de Diagnóstico que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial establece las siguientes unidades de uso potencial:

UNIDADES DE USO POTENCIAL.

Uso Agropecuario.

Para los suelos que no tienen limitaciones para el uso agrícola o pastoril, se diferencian tres tipos de cultivos.

Cultivo Limpio (CL). Este tipo de cultivos requiere laboreo periódico en la preparación del terreno para la siembra, por lo tanto remoción frecuente de suelo; su período vegetativo es menor de un año y se recomienda para áreas con superficies planas a levemente inclinadas (0 – 17%), con suelos de profundidad baja a moderada de texturas franco – arcillosas y zonas con intensidad de erosión muy baja.

Cultivo Semilimpio (Cs). Son los que permiten siembra, recolección o pastoreo por largos periodos vegetativos y no requieren remoción frecuente y continua del suelo.

Se restringen principalmente a áreas con pendientes levemente inclinadas a inclinadas (0 – 36%), en suelos moderadamente profundos a profundos, de textura franco arcillosa y franco arcillosa rocosa, para suelos con intensidad de erosión baja.

Cultivo Denso (Cd). No requieren remoción frecuente de suelo solo en un corto periodo de tiempo (2 meses) después de la cosecha, queda la superficie desprovista de cobertura vegetal, se puede desarrollar en pendientes moderadamente inclinadas (17 – 36%), en suelos superficiales o moderadamente profundos, de textura franco arcillosa rocosa, pueden desarrollarse en zonas de erosión baja para ayudar a retener el suelo.

Uso Agroforestal.

Uso que debería darse a suelos con limitaciones para un uso específico, deben combinarse los cultivos agrícolas, forestales y pastoriles, con una correcta distribución.

Cultivo Silvoagrícolas (SA). Combinan la agricultura y los bosques, útiles para zonas con erosión baja a moderada de pendientes levemente inclinadas a moderadamente escarpadas (0 – 58%), con suelos superficiales a moderadamente profundos y profundos, de textura arenoarcillosa a compleja y franco arcillosa.

Cultivo Agrosilvopastoriles (ASP). Se combinan la agricultura el bosque y el pastoreo, no se deja desprovisto el suelo de cobertura vegetal apto suelos con erosión baja a moderada en pendientes levemente inclinadas a inclinadas (0 – 36%), con suelos superficiales a profundos, de textura arcillosa – rocosa.

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





Dirección de Planeación del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial

Uso Forestal.

Para suelos que no permiten usos agrícolas ni pecuarios.

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

Bosque Protectores (BP). No permiten remoción del suelo, adecuados para zonas con intensidad de erosión severa y muy severa, o en suelos de pendientes altas.

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

PREDIO	CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA
AMM-9-152	687450002000000040033000000000	321-30376
AMM-11-153	687450002000000030088000000000	321-36954
AMM-9-154	687450002000000030088000000000	321-13983
AMM-11-156	687450002000000030234000000000	321-13684
AMM-9-156	687450002000000030131000000000	321-39138
AMM-9-157	687450002000000030116000000000	321-18859
AMM-9-158	687450002000000030097000000000	321-11565
AMM-9-158A	687450002000000030116000000000	321-9701
AMM-11-159	687450002000000030094000000000	321-36451
AMM-11-160	687450002000000030263000000000	321-39139
AMM-9-162	687450002000000030114000000000	321-18859
AMM-11-163	687450002000000030130000000000	321-11845
AMM-9-164	687450002000000030112000000000	321-612
AMM-11-165	687450002000000030275000000000	321-38867
AMM-9-166	687450002000000030099000000000	321-2497
AMM-11-167	687450002000000030150000000000	321-831

Tabla 2. Códigos prediales ubicados fuera de la jurisdicción del Distrito de Barrancabermeja.

Los predios identificados en la tabla No 2 no se encuentran ubicados en la Jurisdicción del Distrito de Barrancabermeja, damos respuesta a su solicitud.

AMM-10-207	680810002000000040233000000000	303-67376
AMM-11-207A	686890002000000020081000000000	320-17144
PALL-245A	680810001000000090028000000000	303-17924
AMM-13-368	680810001000000080294000000000	303-40191

Tabla 3. Códigos prediales que no se encuentran dentro de la base de datos de esta dirección.

Los predios identificados en la tabla No 3 no se encuentran dentro de la base de datos de esta Dirección, se solicita adjunten mínimo 4 coordenadas para localizar el código adjunto en la tabla, de esta forma damos respuesta a su solicitud.

2. SEGUNDA: Indicar cual es el número del Acuerdo que está vigente y que sustenta el Certificado de uso de Suelo de los predios enlistados en el numeral anterior.





Dirección de Planeación del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial

Respuesta. El Acuerdo vigente para que sustenta los predios enlistados en el numeral anterior es el Acuerdo 018 del 2002, no obstante existen las áreas del SINAP (Sistema Nacional de Áreas Protegidas) que presentan superior jerarquía con respecto al Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 018 del 2002 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SE DISCTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Agradeciendo su atención.

Cordialmente,

RICARDO ANDRES HERRERA JARAMILLO
Dirección de Planeación del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial

	NOMBRE FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyecto	Dayana Martínez		08-09-2025
Proyectó en aspectos Técnicos	Jorge Luis Trujillo Vanegas		08-09-2025
Reviso	Juan Dario Carvajal Díaz		08-09-2025

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



8