

-000161

ORDENANZA No

DE 2012

"POR MEDIO DE LA CUAL SE CONFIERE AUTORIZACIÓN AL SEÑOR GOBERNADOR DEL ATLANTICO PARA ENAJENAR AL DISTRITO DE BARRANQUILLA, EL INMUEBLE DENOMINADO SEDE DISTRITO N° 20 DE CARRETERAS"

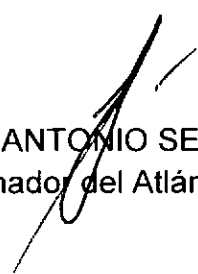
Esta Ordenanza recibió los tres debates reglamentarios de la siguiente manera:

Primer Debate	Noviembre 23	de 2012
Segundo Debate	Noviembre 29	de 2012
Tercer Debate	Noviembre 30	de 2012



FARID ENRIQUE TABORDA JUNCO
SECRETARIO GENERAL

Gobernación del Departamento del Atlántico. Sanciónese la presente ordenanza No 000161 de 17 diciembre de 2012.



JOSE ANTONIO SEGEBRE BERARDINELLI
Gobernador del Atlántico

17

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO
ASAMBLEA DEPARTAMENTAL
PRESIDENCIA
Nit: 890107615-1

S+R/i

Barranquilla, Noviembre 29 de 2012

Doctor:

DAVID ASHTON CABRERA

Presidente

Asamblea Departamental del Atlántico

E. S. D.

Referencia: PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE ORDENANZA "POR MEDIO DE LA CUAL SE CONFIERE AUTORIZACIÓN AL SEÑOR GOBERNADOR DEL ATLANTICO PARA ENAJENAR AL DISTRITO DE BARRANQUILLA, EL INMUEBLE DENOMINADO SEDE DISTRITO N° 20 DE CARRETERAS"

Señor Presidente de la Honorable Asamblea:

En mi condición de presidente de la comisión de Presupuesto, Hacienda crédito público asuntos económicos y fiscales y Con el acostumbrado respeto, atentamente me permito presentar a consideración de la Honorable Corporación, el informe de la Comisión para segundo debate del Proyecto de Ordenanza "POR MEDIO DE LA CUAL SE CONFIERE AUTORIZACIÓN AL SEÑOR GOBERNADOR DEL ATLANTICO PARA ENAJENAR AL DISTRITO DE BARRANQUILLA, EL INMUEBLE DENOMINADO SEDE DISTRITO N° 20 DE CARRETERAS".

ANTECEDENTES REFERENTE A LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble objeto de la autorización para enajenación, era de propiedad de la nación, y en él funcionaba el llamado Distrito 20 de Carreteras, ubicado en la Calle 17 No.8-24 barrio La Chinita del Distrito de Barranquilla, con un área de 71.518.31 M2, el cual mediante Escritura Pública No.1001 del 12 de Junio de 1997, fue cedido por el Instituto Nacional de Vías, en representación de la Nación, en forma gratuita a la Gobernación del Departamento del Atlántico, con la condición que fuera enajenado y el producto de la venta fuera invertido en su totalidad, para la reconstrucción del muelle del Municipio de Puerto Colombia jurisdicción del Departamento del Atlántico.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO
ASAMBLEA DEPARTAMENTAL
PRESIDENCIA
Nit: 890107615-1**

El inmueble antes referido fue objeto de declaratoria de utilidad pública por parte del Distrito de Barranquilla, y en la actualidad se encuentra en la etapa de adquisición por vía de expropiación administrativa, en su primera fase, que es la enajenación voluntaria, el cual de conformidad con la Ley 388 de 1997, si no se da este paso primario de enajenación voluntaria, deviene la segunda fase que es la enajenación judicial, es decir, que obligatoriamente el predio pasa a propiedad del Distrito y sus condiciones de venta, avalúo y valor se realizan mediante un proceso judicial civil.

Ante las circunstancias anteriores, el Departamento del Atlántico esta obligado a vender, sea por enajenación voluntaria o por vía judicial, el predio antes mencionado, porque el mismo de conformidad con los motivos por los cuales se declaró de utilidad pública, se utilizará para ejecutar las obras de construcción, rehabilitación y mantenimiento del corredor de carga y acceso portuario del Distrito de Barranquilla y el saneamiento básico del caño de la auyama entre el puente Alberto Pumarejo y la Carrera 38, proyectos que en su ejecución son de vital importancia para el desarrollo y el mejoramiento de la infraestructura vial y la movilidad del Distrito de Barranquilla, lo que potencializaría la eficiencia operativa de la zona portuaria, facilitando el tránsito de larga distancia, especialmente el pesado, proveniente de otros departamentos, con destino al Puerto de Barranquilla y a la Zona Franca Portuaria y a la Zona Industrial.

Por información entregada por el señor Gobernador en la Exposición de Motivos del Proyecto de Ordenanza, el Distrito de Barranquilla presentó al Departamento del Atlántico, una solicitud e compra y un estudio de avalúo del inmueble ordenado por ellos.

DESTINACIÓN ESPECÍFICA DE LOS RECURSOS POR LA VENTA DEL INMUEBLE

El Instituto Nacional de Vías, mediante Escritura Pública 1001 de 12 de Junio de 1997, al donar en forma gratuita el inmueble donde funcionaba la sede del Distrito No.20 de Carreteras, condicionó al Departamento del Atlántico que la totalidad de los recursos obtenidos por la venta del inmueble fueran destinados para la recuperación del muelle de Puerto Colombia y su entorno.

El Ministerio de la Cultura, mediante Resolución 0799, declaró al Muelle de Puerto Colombia como un *"bien de interés cultural de carácter nacional"*, previo a un concepto del entonces Consejo de Monumentos Nacionales, que en la actualidad es el Consejo Nacional de Patrimonio Cultural.

REPÚBLICA DE COLOMBIA**DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO
ASAMBLEA DEPARTAMENTAL
PRESIDENCIA
Nit: 890107615-1**

En el año 2007 el Juez Octavo administrativo del Distrito de Barranquilla ordenó al Ministerio de la Cultura, Departamento del Atlántico y Municipio de Puerto Colombia a iniciar acciones tendientes a la recuperación del Muelle de Puerto Colombia, al ser declarado bien de interés cultural nacional, hecho este que originó que los tres entes condenados adelantaran actividades encaminadas a la recuperación del Muelle, pero para ello se requiere de los recursos necesarios, los cuales provienen de la venta del inmueble.

Como respuesta de la orden judicial, se realizaron unos estudios por la empresa Moffat and Nichols, los cuales arrojaron como resultado que, debido al estado de deterioro del bien, en esa época, su actual estructura debía ser reemplazada en su totalidad.

Como es de conocimiento público, en la actualidad el Muelle se encuentra fraccionado en cinco partes por el acelerado deterioro de su infraestructura, el cual por ser patrimonio nacional y pertenecer a la cultura y tradición del Municipio de Puerto Colombia y del Departamento del Atlántico, requiere con urgencia los recursos para su total recuperación, situación que hace que sea aprobada la ordenanza donde se autoriza al señor Gobernador a enajenar en forma voluntaria el bien inmueble al Distrito de Barranquilla.

Ahora bien, están dadas todas las condiciones para que sea una realidad la reconstrucción del Muelle del Municipio de Puerto Colombia, de conformidad con los siguientes presupuestos:

a) El Ministerio de la Cultura mediante Resolución No.1223 de 2009, aprobó el Plan Especial de Manejo y Protección del Muelle de Puerto Colombia, cuyo objetivo principal es el de conservar y recuperar ese monumento nacional, como escenario vivo de encuentros plurisociales con actividades sostenibles, relacionadas con el escenario natural que lo rodea y para la promoción del turismo. Con este plan, la Nación otorga autorización y vía libre para el inicio de las obras.

b) La administración departamental en el Plan de Desarrollo 2012 – 2015 recientemente aprobado por esta corporación, incluyó dentro de sus metas el compromiso de impulsar la recuperación de la zona de influencia del Muelle de Puerto Colombia contenida en el PEMP, como es: Plaza Cisneros Estación del Ferrocarril y la estructura misma del Muelle, teniendo en cuenta su significado patrimonial e histórico y la importancia estratégica para el desarrollo turístico de esa zona costera de nuestro departamento.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO
ASAMBLEA DEPARTAMENTAL
PRESIDENCIA
Nit: 890107615-1

COMPETENCIA DE LA ASAMBLEA PARA CONFERIR LA AUTORIZACIÓN SOLICITADA

De conformidad con el Numeral 9º del artículo 300 de la Constitución Nacional, es competente la Asamblea del Departamento del Atlántico para Autorizar al Señor Gobernador del Departamento del Atlántico para suscribir el contrato de enajenación de los terrenos donde funcionaba la sede del Distrito 20 de Carreteras, y para darle cumplimiento a la condición de dación gratuita del inmueble por parte de la nación, el cual es la recuperación del Muelle de Puerto Colombia. —

FUNDAMENTOS CONSTITUCIONALES, LEGAL Y REGLAMENTARIOS DEL PROYECTO DE ORDENANZA

- **Constitucionales.**

Artículo 300 de la Constitución Política que establece: -

Corresponde a las Asambleas Departamentales, por medio de ordenanzas:

9. Autorizar al Gobernador del Departamento para celebrar contratos, negociar empréstitos, enajenar bienes y ejercer, pro tempore, precisas funciones de las que corresponden a las Asambleas Departamentales. —

- **Legales.**

DECRETO LEY 1222 DE 1986

"Artículo 60.- Corresponde a la Asamblea por medio de Ordenanzas:

(...)

10. Autorizar al Gobernador para celebrar contratos, negociar empréstitos, enajenar bienes departamentales y ejercer pro tempore precisas funciones que le corresponden a las Asambleas".

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO
ASAMBLEA DEPARTAMENTAL
PRESIDENCIA
Nit: 890107615-1

- **Reglamentarias.**

ESCRITURA PÚBLICA No.1001 DE JUNIO 12 DE 1997 DE LA NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA, CON DOCUMENTO DE ACLARACIÓN.

Manifestación Cuarta:

"Que el numeral PRIMERO, inciso f) de la citada Escritura Pública se dispuso que una vez efectuada la tradición del inmueble, el DEPARTAMENTO vendería el bien inmueble objeto de CESIÓN o entregarlo como dación en pago de los contratos de obra pública que el DEPARTAMENTO suscriba para la recuperación del Muelle de Puerto Colombia y el Castillo de Salgar."

Manifestación Quinta:

"Que lo dispuesto en el numeral señalado anteriormente las partes convienen precisarlo, por cuanto no es su pretensión que las alternativas sean taxativas como quedaron consignadas, sino que se den todas las posibilidades al Departamento para que disponga del bien que se cede, esto es mediante venta, novación, pago en especie, permuta, sustitución de activos, dación en pago, con el fin de destinar la totalidad de los recursos con el objetivo propuesto de recuperar el Muelle de Puerto Colombia y el Castillo de Puerto Salgar, hasta donde los recursos provenientes del bien, debidamente avaluado permitan su inversión."

Los fundamentos constitucionales y legales expuestos son lo suficientemente específico para darle aprobar en segundo debate el presente proyecto de Ordenanza. 4

REPÚBLICA DE COLOMBIA



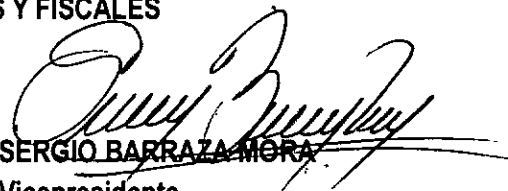
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO
ASAMBLEA DEPARTAMENTAL
PRESIDENCIA
Nit: 890107615-1

PROPOSICIÓN FINAL

En consecuencia me permito proponer darle Segundo debate al proyecto **"POR MEDIO DE LA CUAL SE CONFIERE AUTORIZACIÓN AL SEÑOR GOBERNADOR DEL ATLANTICO PARA ENAJENAR AL DISTRITO DE BARRANQUILLA, EL INMUEBLE DENOMINADO SEDE DISTRITO N° 20 DE CARRETERAS"**, modificando el artículo 1º, que la venta del inmueble debe hacerse *"previo avalúo practicado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la Lonja Propiedad Raíz"*.

COMISIÓN DE PRESUPUESTO HACIENDA, CRÉDITO PÚBLICO,
ASUNTOS ECONÓMICOS Y FISCALES

LILIA ESTER MANGA SIERRA
Presidente


SERGIO BARRAZA MORA
Vicepresidente

PONENTE


SÓCRATES CARTAGENA LLANOS
Secretario


JOSÉ MANUEL DANIES PANA
Diputado


FEDERICO UCROS FERNANDEZ
Diputado

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO
ASAMBLEA DEPARTAMENTAL
PRESIDENCIA
Nit: 890107615-1**

TEXTO DEFINITIVO DE LA ORDENANZA

ORDENANZA No

DE 2012

"POR MEDIO DE LA CUAL SE CONFIERE AUTORIZACIÓN AL SEÑOR GOBERNADOR DEL ATLANTICO PARA ENAJENAR AL DISTRITO DE BARRANQUILLA, EL INMUEBLE DENOMINADO SEDE DISTRITO N° 20 DE CARRETERAS"

LA ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DEL ATLANTICO, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 9° del artículo 300 de la Constitución Política Colombiana, y el artículo 62 del Decreto Ley 1222 de 1986.

ORDENA:

ARTICULO PRIMERO. Autorizar al Señor Gobernador del Departamento del Atlántico para enajenar a la Administración Distrital de Barranquilla, el inmueble denominado Sede Distrito N° 20 de Carreteras, con matrícula inmobiliaria N° 040-24073 y escritura pública N° 1001 del 12 de junio de 1997, previo avalúo practicado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la Lonja Propiedad Raíz.

ARTICULO SEGUNDO. El Señor Gobernador del Departamento del Atlántico destinará el producto de la venta de la Recuperación del Muelle de Puerto Colombia y su entorno de conformidad con la escritura pública N° 1001 del 12 de junio de 1997.

ARTICULO TERCERO. La presente Ordenanza rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Barranquilla a los



Al contestar por favor cite :
Radicado No.: 20123000012481

Barranquilla, 01-10-2012

Pag 1 de 3

Doctor
DAVID ASHTON CABRERA
Presidente
Honorable Asamblea Departamental
Barranquilla

Ruey Cegala
Octubre 8. 2012
H 9:54 u.

Referencia: Proyecto de Ordenanza, “POR MEDIO DE LA CUAL SE CONFIERE AUTORIZACIÓN AL SEÑOR GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO PARA ENAJENAR AL DISTRITO DE BARRANQUILLA, EL INMUEBLE DENOMINADO SEDE DISTRITO No. 20 – CARRETERAS”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

HONORABLES DIPUTADOS:

Me permito presentar para su estudio y consideración el Proyecto de Ordenanza, del epígrafe, con las siguientes:

CONSIDERACIONES:

El Ministerio de Cultura, mediante la Resolución 0799, declaró al Muelle de Puerto Colombia, bien de Interés Cultural de Carácter Nacional, previo concepto del Consejo de Monumentos Nacionales (actualmente Consejo Nacional de Patrimonio Cultural).

El Instituto Nacional de Vías- INVIAS-, transfirió al Departamento del Atlántico, el inmueble denominado Sede Distrito No. 20, ubicado en la calle 17 No. 8-24 en el área Urbana del Distrito de Barranquilla, con la condición de que una vez efectuada la tradición del inmueble, el producto de su enajenación se invirtiera en la recuperación del muelle de Puerto Colombia y el Castillo de Salgar; tal como consta en la Escritura Pública No. 1001 del 12 de Junio de 1997 de la Notaria Cuarta de Barranquilla.

En el año 2007, como respuesta a una acción popular instaurada ante el juez octavo del Distrito de Barraquilla, se ordenó al Municipio de Puerto Colombia, Departamento del Atlántico y Ministerio de Cultura iniciar acciones tendientes a la recuperación de ese Bien de Interés Cultural Nacional.

La Administración Departamental adquirió el compromiso de promover acciones conducentes a la rehabilitación del muelle, teniendo en cuenta su significado patrimonial y la importancia estratégica que implica para el desarrollo turístico de la zona costera del Atlántico.

El Ministerio de Cultura mediante Resolución No. 1223 de 2009, aprobó el Plan Especial de Manejo y Protección del Muelle de Puerto Colombia cuyo objetivo consiste en conservar y recuperar el Muelle de Puerto Colombia, como escenario vivo de encuentro plurisocial con actividades sostenibles relacionadas con el escenario natural que lo rodea.

Por su parte, la Administración Departamental exploró diferentes caminos de solución a la problemática, los cuales no dieron resultado debido al estado de deterioro del bien.



Al contestar por favor cite :
Radicado No.: **20123000012481**

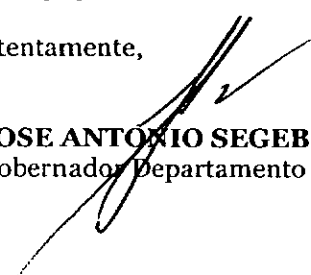
Pag 2 de 3

El Distrito de Barranquilla declaró de utilidad pública el área donde se encuentra ubicado el inmueble Sede Distrito 20- Carreteras, para ejecutar las obras de construcción, rehabilitación y mantenimiento del Corredor de Carga y Acceso Portuario del Distrito de Barranquilla, y el saneamiento básico del Caño de la Ahuyama, entre el Puente Alberto Pumarejo y la carrera 38, las cuales son de vital importancia, en el proceso de mejoramiento de la infraestructura vial y la movilidad del Distrito de Barranquilla, lo que potenciará la eficiencia operativa de la zona Portuaria, facilitando el tránsito de larga distancia, especialmente el pesado, proveniente de otros departamentos con destino a la Zona Franca, Zona Portuaria y Zona industrial.

Con base en lo anterior el Distrito de Barranquilla ha presentado al Departamento del Atlántico un estudio de avalúo junto a una solicitud de compra del inmueble Sede Distrito No. 20 de Barranquilla, el cual se encuentra en estudio jurídico por parte de este ente territorial.

En este orden de ideas y teniendo en cuenta que el Instituto Nacional de vías – INVIAS- transfirió al Departamento del Atlántico, el inmueble Sede Distrito No. 20-Carreteras, con el fin de enajenarlo para la recuperación del Muelle de Puerto Colombia y que dicho bien ha sido declarado de “Utilidad Pública”, se requiere autorizar al señor Gobernador del Departamento del Atlántico para enajenar, al Distrito de Barranquilla, el inmueble mencionado. Los recursos obtenidos de la enajenación del inmueble serán invertidos, hasta donde alcancen, en obras de rehabilitación, mejoramiento y protección del muelle de Puerto Colombia (atlántico), de conformidad con el Plan Especial de Manejo y Protección, contenido en la Resolución No. 1223 de 2009.

Atentamente,


JOSE ANTONIO SEGEBRE BERARDINELLI
Gobernador Departamento del Atlántico



Al contestar por favor cite :
Radicado No.: 20123000012481

Pag 3 de 3

PROYECTO DE ORDENANZA No.

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO PARA ENAJENAR AL DISTRITO DE BARRANQUILLA, EL INMUEBLE DENOMINADO SEDE DISTRITO No. 20 CARRETERAS”

LA HONORABLE ASAMBLEA DEL DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO, en uso de sus facultades constitucionales, legales y en especial, las conferidas por los artículos 300 numeral 9º y 305 numerales 1º y 4º de la Constitución Política y el Decreto Ley 1222 de 1986:

ORDENA:

ARTICULO PRIMERO: Autorizar al señor Gobernador del Departamento del Atlántico para enajenar a la administración Distrital de Barranquilla, el inmueble denominado Sede Distrito No. 20 Carreteras, con matrícula inmobiliaria No. 040-24073 y escritura pública No.1001 del 12 de junio del año de 1997.

ARTICULO SEGUNDO: El señor Gobernador del Departamento del Atlántico destinará el producto de la venta a la recuperación del Muelle de Puerto Colombia y su entorno, de conformidad con la escritura pública No. 1001 del 12 de junio del año de 1997.

ARTICULO TERCERO: La presente Ordenanza rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Barranquilla, a los

Presidente

Primer Vicepresidente

Segundo Vicepresidente

Secretario General

00508

Barranquilla 24 de Agosto de 2011.

Sección Gestión Documental

No. 20110500377882

Fecha Radicado: 2011-08-26 16:49:03
Anexos: 10 FOLIOS DESPACHO.

Doctor
EDUARDO VERANO DE LA ROSA
GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO
E. S. D.

URGENTE

Señor Gobernador, Cordial saludo.

De conformidad a visita realizada en el Despacho a su digno cargo, en fecha Agosto 22 del año en curso, de manera comedida me permito reiterar solicitud emanada de la Primera Autoridad del Distrito de Barranquilla, Ingeniero ALEJANDRO CHAR CHALJUB, encaminada a que se estudie la viabilidad de conceder una autorización para intervenir el predio de propiedad del Departamento, conocido como Antiguo Distrito 20 de Carreteras, sin perjuicio del trámite de adquisición predial por vía de Expropiación Administrativa, de conformidad a la Declaratoria de Utilidad Pública del predio, por la Alcaldía Distrital de Barranquilla, proceso de adquisición que está a cargo de la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla y la Región Caribe, EDUBAR S.A., en virtud a Contrato Interadministrativo suscrito con la firma CONVIAS S.A.S., y en atención a la Licitación Pública No. 015 de 2010, cuyo objeto era realizar la contratación de una Concesión para adelantar los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión social, predial y ambiental, construcción, rehabilitación, administración, operación y mantenimiento del Corredor de carga y acceso portuario del Distrito de Barranquilla y el Saneamiento básico del Caño de la Ahuyama entre el Puente Alberto Pumarejo y la Carrera 38 (Avenida de los Estudiantes), la cual fue adjudicada a la PROMESA DE SOCIEDAD FUTURA CONVIAS S.A.S., representada por JAIME ALFREDO MASSARD BALLESTAS.

Como es de su conocimiento, el Acuerdo Distrital "Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Social, Económico y de Obras Públicas 2008-2011, "Oportunidades para todos"; contiene en su artículo 23 los programas de política económica en movilidad; cuyo objetivo es "Mejorar las condiciones de competitividad de Barranquilla y la Región Caribe, al reducir los tiempos de transporte de carga y pasajeros con el Área Metropolitana, el Departamento y la región. De igual forma, los habitantes de los barrios y asentamientos de la ciudad podrán acceder en menor tiempo a los sitios de trabajo, recreación, y cultura para aumentar su productividad y contar con tiempo para sus actividades familiares, culturales y recreativas".

En la actualidad no existe, la infraestructura vial de un corredor de carga de acceso al Corredor Portuario de Barranquilla. Por lo anterior, la ejecución de las obras de construcción, rehabilitación, y mantenimiento del Corredor de Carga y Acceso Portuario Del Distrito de Barranquilla, y el Saneamiento básico del Caño de la Ahuyama, entre el Puente Alberto Pumarejo y la carrera 38, las cuales son de vital importancia, en el proceso de mejoramiento de la infraestructura vial y la movilidad del Distrito de Barranquilla, lo que potenciará la eficiencia operativa de la Zona Portuaria, facilitando el tránsito de larga distancia, especialmente el pesado, proveniente de otros departamentos con destino a la Zona Franca, Zona Portuaria y Zona Industrial. Así mismo reforzará la conexión del corredor Urbano-Regional Santa Marta - Barranquilla - Cartagena, facilitando el tránsito de vehículos inter-regional e intra metropolitana y la provisión de una ronda ambiental y paisajística de aproximadamente 3 Kms., en la ribera occidental del caño de la Ahuyama, para el disfrute de la población.

En el contrato suscrito con CONVIAS S.A.S. se obliga a disponer de los inmuebles afectados con la ejecución de la obra, para lo cual los adquirirá a título de compraventa o de ser necesario, mediante el procedimiento de expropiación administrativa, previo surtimiento de los trámites legales y presupuestales requeridos.

La firma CONVIAS S.A.S., para cumplir con el D.E.I.P. de Barranquilla la obligación de disponer de los inmuebles afectados con la ejecución de la obra, requiere del Diseño y Ejecución del Plan de Adquisición Predial y Reasentamiento, para lo cual suscribió un CONTRATO DE CONSULTORIA con la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE S.A. - EDUBAR S.A., el cual tiene por objeto que EDUBAR S.A. adelante para CONVIAS S.A.S. el DISEÑO Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO DEL PROYECTO "CORREDOR DE CARGA Y ACCESO PORTUARIO DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA Y SANEAMIENTO BASICO DEL CAÑO DE LA AHUYAMA ENTRE EL PUENTE ALBERTO PUMAREJO Y LA CARRERA 38 (AVENIDA DE LOS ESTUDIANTES)".

Ciudad de oportunidades

EDUBAR

ALCALDIA DE BARRANQUILLA
Dirección Especial, Infraestructura Portuaria

00508

Así mismo el Alcalde Distrital de Barranquilla facultó a la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla y la Región Caribe EDUBAR S.A. para adelantar todas las gestiones necesarias para la adquisición de los predios requeridos y el reasentamiento de las unidades sociales afectadas por el proyecto, hasta obtener la entrega material del inmueble sin necesidad de intervención judicial (Artículo 70 Ley 388 de 1997).

En desarrollo del mencionado Proyecto, la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla y la Región Caribe EDUBAR S.A. se encuentra adelantando el Plan de Adquisición, dicho plan comprende la realización de un estudio topográfico, un estudio socioeconómico y un estudio jurídico, los cuales se constituyen en la etapa de Diagnóstico del Plan y tienen los siguientes objetivos:

- El estudio topográfico, tiene como finalidad la identificación física del predio, la determinación de sus áreas y las características del mismo.
- El estudio socioeconómico esta encaminado a determinar la presencia de unidades sociales y/o el desarrollo de actividades económicas, en el predio objeto del Plan de Adquisición Predial y Reasentamiento.
- El estudio jurídico tiene como objetivo, identificar al titular del derecho de dominio del predio y determinar la existencia de gravámenes o limitaciones al dominio que pesen sobre este.

Solo a partir de los estudios anteriores, es posible identificar físicamente los predios requeridos para el proyecto y a los titulares del derecho de dominio sobre los mismos.

En el caso del estudio jurídico, es importante anotar que este se realiza a partir de folios de matrícula inmobiliaria, escrituras públicas, cartas catastrales, fichas prediales y providencias judiciales, entre otros documentos que permiten la identificación jurídica del predio y al titular del derecho de dominio.

Realizado lo anterior, se inicia con los titulares del derecho de dominio, el proceso de negociación a través del mecanismo de la expropiación por vía administrativa, reglamentado por la Ley 388 de 1997, previo avalúo del inmueble afectado, dicho proceso parte con la determinación del carácter administrativo de la expropiación y la formulación de una oferta de compra. En este sentido el Artículo 66 de la legislación anotada, señala claramente que "La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlo, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera".

Así mismo, el numeral 2 del artículo 70 de la Ley 388 de 1997, dispone que "La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado." (Subrayado fuera de texto).

De acuerdo a lo anterior por expresa disposición legal, el acto mediante el cual se da inicio al proceso de negociación a través del mecanismo de la expropiación por vía administrativa y que se constituye en una oferta de compra, debe ser dirigido y notificado al titular del derecho de dominio sobre el predio objeto de dicha actuación administrativa. De igual forma, el pago del precio indemnizatorio debe realizarse al particular expropiado, quien no es otro que el titular del derecho de dominio.

Como quiera que previa a la expedición de la oferta se requiere cumplir con los estudios jurídicos, técnicos y sociales, en el desarrollo del estudio de títulos al predio conocido como Antiguo Distrito 20 de Carreteras se encontraron las siguientes situaciones jurídicas:

1. El predio de propiedad del Departamento del Atlántico conocido como Antiguo Distrito 20 de Carreteras, está situado en la banda norte de la carrera 8 A, acceso al Puente Pumarejo frente al Acueducto y es por ello que encontramos una inconsistencia en lo atinente a la dirección del predio, que es enunciada en el texto de la Escritura Pública No. 1001 de 12/06/1997, en la cláusula segunda, donde se expresa que "el Gobernador del Departamento del Atlántico, ha solicitado la cesión a título gratuito del lote de terreno de propiedad del INSTITUTO, junto con sus construcciones, localizado en la calle 17 No. 8-24 de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Barranquilla", toda vez que al consultar la base de datos del Distrito de Barranquilla, impuesto predial y valorización, el inmueble identificado con esa dirección, corresponde a la matrícula inmobiliaria No. 040-441655, la cual determina en su descripción, cabidas y linderos: Globo de terreno ubicado en esta ciudad de Barranquilla, con una extensión superficial de 45.115 M2. Globo de terreno compuesto de tres porciones:

Porción 1, Calle 17 No. 8-24, Área: 29,138 M2, Porción 2 Calle 13 No. 8-12 Área 900 Ms2 y porción 3 Calle 17 No. 10 A-60, Área 8910 M2, folio que fue abierto con base en la escritura 1753 de 21/09/1994 de la Notaría 6ª de Barranquilla, "Declaración de parte restante" y que se desprende de la matrícula 040-164284, que a su vez se desglosa del folio matriz 040-8024, por lo tanto la mención de esta dirección en la Escritura 1001 de 1.997, debe ser corregida, al momento de suscribir la escritura de compraventa, con base en el certificado de nomenclatura a expedir por la Oficina de Desarrollo Territorial adscrita a Planeación Distrital. (Se anexa copia del folio 040-441655 y de impresión del estado de cuentas del Impuesto Predial). De lo anterior se colige que no hubo desenglobe y prueba de ello es que en el IGAC, no reposa ficha catastral, tal como se aclara seguidamente.

2. Al solicitarse a la dependencia en mención (Jefatura de Desarrollo Territorial), el Certificado de Nomenclatura, esta entidad señaló: "En atención expresa a la solicitud radicada con el número 078075 de Julio 14 de 2011 y una vez consultada la cartografía oficial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi le podemos informar que el predio objeto de este oficio no se encuentra registrado en el mismo. De igual modo esta Secretaría se permite solicitarle los siguientes documentos:

-Copia del plano cartográfico del predio, indicando claramente el acceso principal de éste.

-Copia de la Resolución de Desenglobe expedido por el IGAC.

-Copia de la carta catastral urbana donde se encuentra ubicado el predio". Sobre este último requisito, acudimos al IGAC, en donde se nos informó una vez revisado el Plano Catastral de Barranquilla que el predio no tiene referencia catastral asignada y que figura dentro del Plano catastral de la Zona Franca.

3. Así mismo, a prima facie, se observa la no correspondencia de esta dirección, por cuanto el predio no queda sobre la calle 17 sino en la banda Norte de la carrera 8ª A, acceso al Puente Pumarejo, frente al Acueducto, y el área del predio del Antiguo Distrito 20 de Carreteras es de 71.917,25 M2 no de 29.138 M2.

II. La segunda inconsistencia que se infiere del Estudio de Títulos, es la que proviene del hecho que la Secretaría de Planeación Distrital certifica que en el lote del Antiguo Distrito 20 de Carreteras se ha verificado la existencia del arroyo que atraviesa el predio, a través de los planos oficiales que hacen parte del POT de Barranquilla y una aerofotografía.

Lo anterior significa que a partir de la promulgación del Decreto-ley 2811 de 1974 -Código Nacional de Recursos Naturales y de Protección al Medio Ambiente-, expedido con base en las facultades otorgadas al Presidente de la República mediante la Ley 23 de 1973, implicó cambios sustanciales en la primacía del interés general, originado en la necesidad de proteger los recursos naturales renovables como antesala a la declaración de utilidad pública de los bienes de propiedad privada que fuesen necesarios para dicho fin, que se plasmó en la Ley 99 de 1993 que crea el Sistema Nacional Ambiental.

El artículo 83 del Decreto ley 2811 de 1974 "por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales y de Protección al Medio Ambiente" estatuye:

"ARTÍCULO 83 del Código de Recursos Naturales Renovables preceptúa: Salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado:

- El álveo o cauce natural de las corrientes;
- El lecho de los depósitos naturales de agua;
- Las playas marítimas, fluviales y lacustres;
- Una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho;
- Las áreas ocupadas por los nevados y los cauces de los glaciares;
- Los estratos o depósitos de las aguas subterráneas.

El Decreto-Ley 2811 de 1974 fue objeto de estudio por parte de la Corte Constitucional en Sentencia C-126/98, que lo halló exequible y entre otras consideraciones, merece destacarse la precisión que allí se hizo acerca de que "... la variación de normas del código civil en ejercicio de facultades extraordinarias para expedir un código de recursos naturales y actualizar la legislación sobre recursos naturales es admisible, y no implica

47

Ciudad de Barranquilla, 17 de Agosto de 2011. Págs. 7. Tels. 3706501-3706502-3706503-3706504-3706505-3706506-3706507-3706508-3706509-3706510-3706511-3706512-3706513-3706514-3706515-3706516-3706517-3706518-3706519-3706520-3706521-3706522-3706523-3706524-3706525-3706526-3706527-3706528-3706529-3706530-3706531-3706532-3706533-3706534-3706535-3706536-3706537-3706538-3706539-3706540-3706541-3706542-3706543-3706544-3706545-3706546-3706547-3706548-3706549-3706550-3706551-3706552-3706553-3706554-3706555-3706556-3706557-3706558-3706559-3706560-3706561-3706562-3706563-3706564-3706565-3706566-3706567-3706568-3706569-3706570-3706571-3706572-3706573-3706574-3706575-3706576-3706577-3706578-3706579-3706580-3706581-3706582-3706583-3706584-3706585-3706586-3706587-3706588-3706589-3706590-3706591-3706592-3706593-3706594-3706595-3706596-3706597-3706598-3706599-3706600-3706601-3706602-3706603-3706604-3706605-3706606-3706607-3706608-3706609-3706610-3706611-3706612-3706613-3706614-3706615-3706616-3706617-3706618-3706619-3706620-3706621-3706622-3706623-3706624-3706625-3706626-3706627-3706628-3706629-3706630-3706631-3706632-3706633-3706634-3706635-3706636-3706637-3706638-3706639-3706640-3706641-3706642-3706643-3706644-3706645-3706646-3706647-3706648-3706649-3706650-3706651-3706652-3706653-3706654-3706655-3706656-3706657-3706658-3706659-3706660-3706661-3706662-3706663-3706664-3706665-3706666-3706667-3706668-3706669-3706670-3706671-3706672-3706673-3706674-3706675-3706676-3706677-3706678-3706679-3706680-3706681-3706682-3706683-3706684-3706685-3706686-3706687-3706688-3706689-3706690-3706691-3706692-3706693-3706694-3706695-3706696-3706697-3706698-3706699-3706700-3706701-3706702-3706703-3706704-3706705-3706706-3706707-3706708-3706709-3706710-3706711-3706712-3706713-3706714-3706715-3706716-3706717-3706718-3706719-3706720-3706721-3706722-3706723-3706724-3706725-3706726-3706727-3706728-3706729-3706730-3706731-3706732-3706733-3706734-3706735-3706736-3706737-3706738-3706739-3706740-3706741-3706742-3706743-3706744-3706745-3706746-3706747-3706748-3706749-3706750-3706751-3706752-3706753-3706754-3706755-3706756-3706757-3706758-3706759-3706760-3706761-3706762-3706763-3706764-3706765-3706766-3706767-3706768-3706769-3706770-3706771-3706772-3706773-3706774-3706775-3706776-3706777-3706778-3706779-3706780-3706781-3706782-3706783-3706784-3706785-3706786-3706787-3706788-3706789-3706790-3706791-3706792-3706793-3706794-3706795-3706796-3706797-3706798-3706799-3706800-3706801-3706802-3706803-3706804-3706805-3706806-3706807-3706808-3706809-3706810-3706811-3706812-3706813-3706814-3706815-3706816-3706817-3706818-3706819-3706820-3706821-3706822-3706823-3706824-3706825-3706826-3706827-3706828-3706829-3706830-3706831-3706832-3706833-3706834-3706835-3706836-3706837-3706838-3706839-3706840-3706841-3706842-3706843-3706844-3706845-3706846-3706847-3706848-3706849-3706850-3706851-3706852-3706853-3706854-3706855-3706856-3706857-3706858-3706859-3706860-3706861-3706862-3706863-3706864-3706865-3706866-3706867-3706868-3706869-3706870-3706871-3706872-3706873-3706874-3706875-3706876-3706877-3706878-3706879-3706880-3706881-3706882-3706883-3706884-3706885-3706886-3706887-3706888-3706889-3706890-3706891-3706892-3706893-3706894-3706895-3706896-3706897-3706898-3706899-3706900-3706901-3706902-3706903-3706904-3706905-3706906-3706907-3706908-3706909-3706910-3706911-3706912-3706913-3706914-3706915-3706916-3706917-3706918-3706919-3706920-3706921-3706922-3706923-3706924-3706925-3706926-3706927-3706928-3706929-3706930-3706931-3706932-3706933-3706934-3706935-3706936-3706937-3706938-3706939-3706940-3706941-3706942-3706943-3706944-3706945-3706946-3706947-3706948-3706949-3706950-3706951-3706952-3706953-3706954-3706955-3706956-3706957-3706958-3706959-3706960-3706961-3706962-3706963-3706964-3706965-3706966-3706967-3706968-3706969-3706970-3706971-3706972-3706973-3706974-3706975-3706976-3706977-3706978-3706979-3706980-3706981-3706982-3706983-3706984-3706985-3706986-3706987-3706988-3706989-3706990-3706991-3706992-3706993-3706994-3706995-3706996-3706997-3706998-3706999-3707000-3707001-3707002-3707003-3707004-3707005-3707006-3707007-3707008-3707009-3707010-3707011-3707012-3707013-3707014-3707015-3707016-3707017-3707018-3707019-3707020-3707021-3707022-3707023-3707024-3707025-3707026-3707027-3707028-3707029-3707030-3707031-3707032-3707033-3707034-3707035-3707036-3707037-3707038-3707039-3707040-3707041-3707042-3707043-3707044-3707045-3707046-3707047-3707048-3707049-3707050-3707051-3707052-3707053-3707054-3707055-3707056-3707057-3707058-3707059-3707060-3707061-3707062-3707063-3707064-3707065-3707066-3707067-3707068-3707069-3707070-3707071-3707072-3707073-3707074-3707075-3707076-3707077-3707078-3707079-3707080-3707081-3707082-3707083-3707084-3707085-3707086-3707087-3707088-3707089-3707090-3707091-3707092-3707093-3707094-3707095-3707096-3707097-3707098-3707099-3707100-3707101-3707102-3707103-3707104-3707105-3707106-3707107-3707108-3707109-3707110-3707111-3707112-3707113-3707114-3707115-3707116-3707117-3707118-3707119-3707120-3707121-3707122-3707123-3707124-3707125-3707126-3707127-3707128-3707129-3707130-3707131-3707132-3707133-3707134-3707135-3707136-3707137-3707138-3707139-3707140-3707141-3707142-3707143-3707144-3707145-3707146-3707147-3707148-3707149-3707150-3707151-3707152-3707153-3707154-3707155-3707156-3707157-3707158-3707159-3707160-3707161-3707162-3707163-3707164-3707165-3707166-3707167-3707168-3707169-3707170-3707171-3707172-3707173-3707174-3707175-3707176-3707177-3707178-3707179-3707180-3707181-3707182-3707183-3707184-3707185-3707186-3707187-3707188-3707189-3707190-3707191-3707192-3707193-3707194-3707195-3707196-3707197-3707198-3707199-3707200-3707201-3707202-3707203-3707204-3707205-3707206-3707207-3707208-3707209-3707210-3707211-3707212-3707213-3707214-3707215-3707216-3707217-3707218-3707219-3707220-3707221-3707222-3707223-3707224-3707225-3707226-3707227-3707228-3707229-3707230-3707231-3707232-3707233-3707234-3707235-3707236-3707237-3707238-3707239-3707240-3707241-3707242-3707243-3707244-3707245-3707246-3707247-3707248-3707249-3707250-3707251-3707252-3707253-3707254-3707255-3707256-3707257-3707258-3707259-3707260-3707261-3707262-3707263-3707264-3707265-3707266-3707267-3707268-3707269-3707270-3707271-3707272-3707273-3707274-3707275-3707276-3707277-3707278-3707279-3707280-3707281-3707282-3707283-3707284-3707285-3707286-3707287-3707288-3707289-3707290-3707291-3707292-3707293-3707294-3707295-3707296-3707297-3707298-3707299-3707300-3707301-3707302-3707303-3707304-3707305-3707306-3707307-3707308-3707309-3707310-3707311-3707312-3707313-3707314-3707315-3707316-3707317-3707318-3707319-3707320-3707321-3707322-3707323-3707324-3707325-3707326-3707327-3707328-3707329-3707330-3707331-3707332-3707333-3707334-3707335-3707336-3707337-3707338-3707339-3707340-3707341-3707342-3707343-3707344-3707345-3707346-3707347-3707348-3707349-3707350-3707351-3707352-3707353-3707354-3707355-3707356-3707357-3707358-3707359-3707360-3707361-3707362-3707363-3707364-3707365-3707366-3707367-3707368-3707369-3707370-3707371-3707372-3707373-3707374-3707375-3707376-3707377-3707378-3707379-3707380-3707381-3707382-3707383-3707384-3707385-3707386-3707387-3707388-3707389-3707390-3707391-3707392-3707393-3707394-3707395-3707396-3707397-3707398-3707399-3707400-3707401-3707402-3707403-3707404-3707405-3707406-3707407-3707408-3707409-3707410-3707411-3707412-3707413-3707414-3707415-3707416-3707417-3707418-3707419-3707420-3707421-3707422-3707423-3707424-3707425-3707426-3707427-3707428-3707429-3707430-3707431-3707432-3707433-3707434-3707435-3707436-3707437-3707438-3707439-3707440-3707441-3707442-3707443-3707444-3707445-3707446-3707447-3707448-3707449-3707450-3707451-3707452-3707453-3707454-3707455-3707456-3707457-3707458-3707459-3707460-3707461-3707462-3707463-3707464-3707465-3707466-3707467-3707468-3707469-3707470-3707471-3707472-3707473-3707474-3707475-3707476-3707477-3707478-3707479-3707480-3707481-3707482-3707483-3707484-3707485-3707486-3707487-3707488-3707489-3707490-3707491-3707492-3707493-3707494-3707495-3707496-3707497-3707498-3707499-3707500-3707501-3707502-3707503-3707504-3707505-3707506-3707507-3707508-3707509-3707510-3707511-3707512-3707513-3707514-3707515-3707516-3707517-3707518-3707519-3707520-3707521-3707522-3707523-3707524-3707525-3707526-3707527-3707528-3707529-3707530-3707531-3707532-3707533-3707534-3707535-3707536-3707537-3707538-3707539-3707540-3707541-3707542-3707543-3707544-3707545-3707546-3707547-3707548-3707549-3707550-3707551-3707552-3707553-3707554-3707555-3707556-3707557-3707558-3707559-3707560-3707561-3707562-3707563-3707564-3707565-3707566-3707567-3707568-3707569-3707570-3707571-3707572-3707573-3707574-3707575-3707576-3707577-3707578-3707579-3707580-3707581-3707582-3707583-3707584-3707585-3707586-3707587-3707588-3707589-3707590-3707591-3707592-3707593-3707594-3707595-3707596-3707597-3707598-3707599-3707600-3707601-3707602-3707603-3707604-3707605-3707606-3707607-3707608-3707609-3707610-3707611-3707612-3707613-3707614-3707615-3707616-3707617-3707618-3707619-3707620-3707621-3707622-3707623-3707624-3707625-3707626-3707627-3707628-3707629-3707630-3707631-3707632-3707633-3707634-3707635-3707636-3707637-3707638-3707639-3707640-3707641-3707642-3707643-3707644-3707645-3707646-3707647-3707648-3707649-3707650-3707651-3707652-3707653-3707654-3707655-3707656-3707657-3707658-3707659-3707660-3707661-3707662-3707663-3707664-3707665-3707666-3707667-3707668-3707669-3707670-3707671-3707672-3707673-3707674-3707675-3707676-3707677-3707678-3707679-3707680-3707681-3707682-3707683-3707684-3707685-3707686-3707687-3707688-3707689-3707690-3707691-3707692-3707693-3707694-3707695-3707696-3707697-3707698-3707699-3707700-3707701-3707702-3707703-3707704-3707705-3707706-3707707-3707708-3707709-3707710-3707711-3707712-3707713-3707714-3707715-3707716-3707717-3707718-3707719-3707720-3707721-3707722-3707723-3707724-3707725-3707726-3707727-3707728-3707729-3707730-3707731-3707732-3707733-3707734-3707735-3707736-3707737-3707738-3707739-3707740-3707741-3707742-3707743-3707744-3707745-3707746-3707747-3707748-3707749-3707750-3707751-3707752-3707753-3707754-3707755-3707756-3707757-3707758-3707759-3707760-3707761-3707762-3707763-3707764-3707765-3707766-3707767-3707768-3707769-3707770-3707771-3707772-3707773-3707774-3707775-3707776-3707777-3707778-3707779-3707780-3707781-3707782-3707783-3707784-3707785-3707786-3707787-3707788-3707789-3707790-3707791-3707792-3707793-3707794-3707795-3707796-3707797-3707798-3707799-3707800-3707801-3707802-3707803-3707804-3707805-3707806-3707807-3707808-3707809-3707810-3707811-3707812-3707813-3707814-3707815-3707816-3707817-370

extralimitación del Gobierno, siempre y cuando se trate de normas civiles que se encuentren directamente relacionadas con el lema ambiental...

Por otra parte La Ley 9ª de 1.989 define el espacio público como el:

"Conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso y afectación, a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes".

"Así constituyen el espacio público de la ciudad las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana. Las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación o mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas, en las cuales el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyen, por consiguiente, zonas para el uso y disfrute colectivo."

Igualmente, de acuerdo con el Artículo 5º del Decreto 1504 del 4 de agosto de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997, señala que el espacio público está conformado, entre otros elementos, por las áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, las cuales incluyen:

"...i) Elementos naturales, relacionados con corrientes de agua, tales como: cuencas y micro cuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas, zonas de manejo, zonas de bajamar y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua, tales como mares, playas marinas, arenas y corales, ciénagas, lagos, lagunas, pantanos, humedales, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental..."

En este sentido el artículo 1º del Decreto citado, establece como deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual debe prevalecer sobre el interés particular. Así, en cumplimiento de la función pública del urbanismo, los municipios y distritos deben dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

"En consecuencia, se tiene que para demostrar propiedad privada sobre una fuente de agua y sus playones se debe allegar título originario legalmente expedido por el Estado y que no haya perdido eficacia legal, otorgada con anterioridad al año 1.873, en el cual entró en vigencia el Código Civil, quien le dio a las aguas y sus cauces la calidad de ser uso de uso público". (Sentencia del 7 de diciembre de 1990. Expediente 2275. Consejero Ponente: Dr. Carlos Gustavo Amela Padilla).

De lo anterior, queda claro que las zonas de ronda hacen parte integrante del cuerpo de agua, por lo que la zona demarcada como tal por la autoridad ambiental encargada de administrar los recursos naturales de su jurisdicción, queda sometida a la misma protección que cada uno de los elementos de la cuenca siendo considerados bienes de uso público, los cuales, al tenor de lo dispuesto en el artículo 63 de la Constitución Política son inalienables, inembargables e imprescriptibles."

La normatividad referida al Decreto-ley 2811 de 1974, Código de Recursos Naturales y su reglamentación, que se deja transcribir, se atempera integralmente con los principios, derechos y valores consagrados en la Carta Política de 1991, llamada la Constitución Ecológica, dada la protección especial de su ordenamiento al medio ambiente y a los recursos naturales como derechos consagrados en el Capítulo III del TÍTULO II "DE LOS DERECHOS, LAS GARANTÍAS Y LOS DEBERES."

A este respecto, dijo la Corte Constitucional:

¹ Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Oficina Asesora Jurídica. Derecho de petición 4120-E-4-102868, 23 de Junio de 2009 y 2 de Septiembre de 2008. Ampliación de Concepto sobre zona de Ronda.

37

39

La Carta Política de 1991, en el artículo 58, reconoce la propiedad privada en su doble dimensión de institución propia de nuestro ordenamiento constitucional y como derecho individual objeto de amparo. Sin necesidad de realizar un prolijo recuento sobre el tratamiento jurídico de la propiedad, puede decirse que su noción ha evolucionado en tres etapas distintas que van desde la concepción individualista y absolutista pregonada en la época de adopción del Código Civil, la de la función social introducida en la primera mitad del Siglo XX por la doctrina solidarista de León Duguit, hasta llegar actualmente a la función ecológica inherente al dominio particular, por mandato del artículo 58 Superior.¹

La transformación tan profunda del derecho de propiedad, ha llevado sin duda a la flexibilidad del derecho de dominio, pues la progresiva incorporación de finalidades sociales y ecológicas relacionadas con el uso y aprovechamiento de los bienes particulares no sólo ya hace parte del derecho mismo sino que también constituyen límites externos a su ejercicio.

Por lo que respecta a la función ecológica de la propiedad, puede afirmarse que su consagración constitucional constituye una novedosa respuesta del Constituyente a la problemática planteada por la explotación y uso indiscriminado de los bienes y derechos particulares en contra de la preservación del medio ambiente sano, considerado como derecho y un bien de la colectividad en cuya protección debe estar comprometida la sociedad entera (C.P., art. 79). (Sentencia C-1172 de 2004).

El Consejo de Estado -Sala de Consulta y Servicio Civil- al absolver una consulta formulada por el señor Ministro del Interior y de Justicia en relación con la posibilidad de que se presente la accesión por aluvión como modo de adquirir terrenos por parte de los propietarios de predios riberaños, la forma de delimitarlo, las autoridades competentes y el documento idóneo para la inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, radicado bajo el número 18251, y que es pertinente transcribir algunos apartes por haber analizado situaciones que guardan relación con el tema que nos ocupa.

41 (...)

Se tiene pues que por mandato legal, a partir del 18 de diciembre de 1974, las aguas, las superficies por donde se conducen, las playas, y una faja hasta de treinta metros de ancho paralela al cauce, pasaron a ser bienes del dominio público del Estado, inalienables, imprescriptibles y no adjudicables.

Para la Sala, el terreno de aluvión definido por el Código Civil, está actualmente comprendido en la enumeración de los bienes de que trata el artículo 83 del Código Nacional de Recursos Naturales por dos razones: porque la superficie que queda descubierta de manera permanente hace parte del cauce original del río que es bien público de conformidad con el literal a) del artículo 83 transcrito, y porque pasa a aumentar el área de la ribera o playa fluvial con la que linda la franja de hasta treinta metros definida por el literal d) del artículo citado.

La consecuencia evidente del aserto anterior consiste en que dicho terreno llamado aluvión es de dominio público, inalienable e imprescriptible; que no puede convertirse en propiedad privada mediante el fenómeno de la accesión dado que es inalienable, esto es, que está por fuera del comercio y por lo mismo no es objeto de apropiación ni negociación entre particulares.

Ahora bien, el dominio público y las características inherentes a éste, permiten ubicar los bienes relacionados en el mismo artículo 83, y por ende, los terrenos de aluvión, en la categoría de bienes de uso público que junto con los bienes fiscales, integran en el Código Civil los bienes de la Unión, y que entre sí se diferencian por el uso y por el significado y alcance del derecho de propiedad que en uno y otro caso ejercen la Nación y las demás entidades públicas respecto de ellos.

Primera inferencia: De lo expuesto, se advierte que el artículo 83 del Decreto ley 2811 de 1974 -Código de Recursos Naturales y de Protección al Medio Ambiente- norma que se encuentra en el mismo nivel jerárquico que ostenta el Código Civil, hizo inaplicables desde su promulgación, ello es, a partir del 27 de enero de 1975, las disposiciones contenidas en los artículos 720 y 721 del Código Civil.

Segunda inferencia: Si bien, el Decreto ley 2811 de 1974 -Código de Recursos Naturales- no derogó expresamente las normas del Código Civil que aquí se analizan sí creó una situación de incompatibilidad entre unas y otras disposiciones, con lo cual hizo inaplicables aquellas promulgadas bajo la vigencia de la Constitución de 1886 que no resultan armónicas con los preceptos de la constitución ecológica de 1991.²

¹ La Sentencia C-599 de 1999, M.P. Carlos Givirán Díaz, contiene un detallado estudio sobre la evolución del derecho de propiedad en nuestro ordenamiento constitucional.

² CONSEJO DE ESTADO. Sala de Consulta y Servicio Civil, Bogotá, 26 de julio 2007. Consejero Ponente: Enrique José Arboleda Perdomo. Referencia: El aluvión como propiedad pública que accede a la ronda de los ríos. Efectos probatorios de las declaraciones unilaterales efectuadas en escrituras públicas.

Así mismo es de recibo transcribir apartes de la respuesta a los derechos de petición 4120-E-4-102868 de fechas 23 de Junio y 2 de Septiembre de 2009, incoados por Perla Giraldo Delgado, sobre zona de Ronda, emanados de la Oficina Asesora Jurídica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial 4:

"Aún cuando el artículo 667 del Código Civil dispone que los ríos y todas las aguas que corren por cauces naturales son bienes de la Unión, de uso público en los respectivos territorios, sin que quedara incluida la franja paralela a la línea de marea máxima, la protección de las zonas contiguas a los cuerpos de agua y que son denominadas "zonas de ronda de protección" viene desde antes de la expedición del Decreto Ley 2811 de 1974, así, se encuentran disposiciones como el artículo 49 de la Ley 74 de 1926 que prohíbe la adjudicación como baldíos de las partes de las montañas circunvecinas de los ríos que proveen de agua potable a las poblaciones de importancia, cuya defensa y reglamentación corresponde a los municipios; el numeral 8 del artículo 2 del Decreto 1300 de 18 de julio de 1928 que le asigna a los inspectores de bosques nacionales, baldíos y aguas de uso público la función de realizar un informe pormenorizado de que "los explotadores de bosque nacionales y los adjudicatarios y arrendatarios de baldíos u ocupantes de ellos conservan una zona no menor de 50 metros de lado y lado de los manantiales, corrientes y cualesquiera depósitos naturales de aguas aprovechables sin hacer desmontes o quemas en dicha zona, y si conservan una zona de 200 metros a los lados de los ríos navegables".

"Con la expedición del Código de Recursos Naturales Renovables se incorpora dentro de la titularidad de que trata el artículo 667 del Código Civil la franja de hasta 30 metros de anchura paralela al cauce, sin que esto signifique que antes no existiera protección de la zona de ronda, pues como se expuso, ya existía una limitación al uso en aras de la conservación"

"A partir del 18 de diciembre de 1974 - fecha de expedición del Decreto Ley 2811 de 1974 - la titularidad de la ronda de protección es del Estado, dejando a salvo los derechos adquiridos.".....
De lo anterior, queda claro que las zonas de ronda hacen parte integrante del cuerpo de agua, por lo que la zona demarcada como tal por la autoridad ambiental encargada de administrar los recursos naturales de su jurisdicción, queda sometida a la misma protección que cada uno de los elementos de la cuenca siendo considerados bienes de uso público, los cuales, al tenor de lo dispuesto en el artículo 63 de la Constitución Política son inalienables, inembargables e imprescriptibles."

Continúa expresando el mismo concepto con respecto a ¿Que entidad del estado es la encargada de determinar el ancho de las zonas de ronda? ".... Ahora bien, al tenor de lo dispuesto en el artículo 313 de la Constitución Política le corresponde a los concejos municipales o distritales la reglamentación de los usos del suelo y dictar las normas necesarias para el control, la preservación y defensa del patrimonio ecológico"

De otra parte el Plan de Ordenamiento Territorial, en su artículo ART. 182 COMPILACION POT. (Art. 323 del Acuerdo No.003 de 2007, Modificatorio del artículo 113 del Decreto 0154 de 2000) preceptúa:

"AISLAMIENTOS EN ARROYOS O CORRIENTES DE AGUA (PERMANENTES U OCASIONALES) SIN CANALIZAR: Todo desarrollo urbano contiguo a corrientes naturales de agua, tales como: arroyos (que formen parte de un sistema hidrográfico específico), lagunas, humedales, manantiales o similares, deberá dejar un retiro mínimo, con relación al borde de las aguas máximas de la corriente natural, una distancia de treinta metros (30.00mts); las cuales deberán mantenerse como zonas verdes de protección, arborizadas con especies nativas, preferiblemente frutales, para ser transplantados o sembrados con una altura mínima de tres metros (3.00 m) (Atendiendo lo establecido en el artículo 83 Decreto 2811 de 1974, Código Nacional de los Recursos Naturales).

PARÁGRAFO PRIMERO.

PARÁGRAFO SEGUNDO.....

PARÁGRAFO TERCERO. Los retiros sobre arroyos, corrientes naturales de agua o similares, se enmarcarán por vías paralelas ya sean peatonales o vehiculares localizadas fuera del área de retiro y dispuestas de tal forma que permitan que las edificaciones den su frente hacia dicho retiro. Las culatas posteriores de las edificaciones no podrán dar frente directo a los citados retiros sin mediar una vía. Esta condición no rige para urbanizaciones, caso

3 Procuraduría General de la Nación. Concepto 4551 Edgardo José Maya Villazón, 27 de Mayo de 2005. Ordenanza de Inconstitucionalidad parcial de los artículos 719, 720 y 721. Demandante Roberth Lozmes Ortiz, MP Jaime Araujo Rentería.

4 Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Oficina Asesora Jurídica. Derecho de petición 4120-E-4-102868, 23 de Junio de 2009 y 2 de Septiembre de 2009. Ampliación de Concepto sobre zona de Ronda.

EDUSAR

en el cual los retiros estarán incorporados como áreas libres privadas de mantenimiento exclusivo de los propietarios de la urbanización.

PARÁGRAFO CUARTO. Cuando se trate de arroyos o corrientes de agua debidamente canalizadas en zonas urbanas en proceso de consolidación urbanística, en aquellas destinadas a nuevos desarrollos o en futuras zonas de expansión, el retiro no será inferior a quince (15) metros entre el límite de la respectiva canalización a la línea de propiedad, interponiendo entre estos una vía vehicular o peatonal que se contabilizará dentro del mismo retiro.

PARÁGRAFO QUINTO. Para los arroyos o corrientes de agua no naturales en zonas urbanas consolidadas, los retiros serán los determinados en los estudios que se elaboren para todos o cada uno en particular, y corresponderá a la Secretaría de Planeación definir y autorizar cada retiro en particular.

El artículo 125 ibidem determina:

"ARTICULO 125°. ZONAS DE PROTECCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN, REFORESTACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES: Son las zonas que tienen importancia estratégica para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales. Se componen en el territorio Distrital por el cauce natural y la ronda hidráulica de los arroyos del sistema hidrográfico, las ciénagas de mallorquín, etc., los relictos de bosque seco tropical, etc.

Se asimilan para todos los efectos las áreas y zonas definidas en el marco de los decretos y leyes que incorporan el concepto de "zonas forestales protectoras".

PARÁGRAFO PRIMERO. Rondas: Las rondas constituyen el sistema troncal de drenaje en el Distrito como elemento de primer orden en la incorporación de la dimensión ambiental en el plan de espacio público.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Áreas forestales protectoras de aguas: Además de la ronda hidrográfica, formarán parte de las zonas de protección y reserva de que trata este artículo, las áreas forestales protectoras definidas en el literal b. del artículo 3 del Decreto 1449 de 1977, como: "Una faja no inferior a 30 (treinta) metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos y depósitos de agua." Esta disposición se aplica tanto en suelo rural como en el urbano. Se excluyen aquellas zonas concesionadas para puertos y en las que se construyan malecones.

PARÁGRAFO TERCERO. Ronda hidrográfica: Reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una franja paralela a lado y lado de la línea de borde de los cauces de los arroyos, de la ciénaga de mallorquín, represas, humedales y jagüeyes que contemplan las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

PARÁGRAFO CUARTO. Cauce natural. Es la franja de terreno de uso público que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las corrientes ordinarias. Hacen parte del cauce natural, el lecho y la ribera, los que se definen así:

a. Lecho. Es el suelo de uso público que ocupan las aguas hasta donde llegan los niveles ordinarios por efectos de la lluvia.

b. Ribera. Es la superficie del terreno de uso público comprendida entre la línea de las bajas aguas y aquellas donde llegan las crecientes ordinarias en su mayor incremento. (ACUERDO 003 DE 2007. ARTÍCULO 100)

ARTICULO 126°. ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO POR INUNDACIONES PERIÓDICAS: Las zonas de amenazas y riesgos por inundaciones periódicas comprenden las rondas hidráulicas y los cauces naturales de los arroyos, de la Ciénaga de mallorquín y de todo el conjunto de canales, caños y cuerpos de agua existentes en el territorio Distrital. La definición de las zonas de amenaza y riesgo por inundaciones periódicas deberá estar relacionada en el Plan Maestro de Riesgo, Atención, Prevención, Reducción de Desastres. (ACUERDO 003 DE 2007. ARTÍCULO 101)

El lote del Distrito 20 de Carreteras es considerado un Bien fiscal, los cuales acorde a la definición del Código Civil en el artículo 674, son aquellos bienes "cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes", son bienes patrimoniales del Estado o de sus entes territoriales destinados. Tradista Libardo Rodríguez "se definen por exclusión de los bienes de uso público. Es decir, que si, como hemos visto, los bienes de uso público son aquellos cuyo uso pertenece en general a los habitantes de un territorio, los bienes fiscales son los de las

00508

personas públicas y cuyo uso no es general para los habitantes. De manera que en definitiva son bienes fiscales aquellos bienes de las personas públicas, que no tienen el carácter de bienes de uso público. Estos bienes componen, por tanto, el llamado dominio privado del Estado; (...). Cosa diferente es que por la circunstancia de encontrarse el lote atravesado por un arroyo las áreas que hacen parte de la Ronda del arroyo, tengan la connotación de ser de uso público por expresa disposición legal acorde a la normatividad transcrita, y por ende de ello se derivan consecuencias tales como la inembargabilidad, la inalienabilidad, la imprescriptibilidad.

Con relación a la circunstancia de la procedencia o no de expropiar un Bien Fiscal, como es considerado el Lote del Antiguo Distrito 20 de Carreteras, es de recibo transcribir apartes de la Sentencia del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, sección primera, Rad. 5805, el cual en las notas de relatoria reseña:

"BIENES FISCALES - Para declararlos de utilidad pública o interés social debe sujetarse al Plan de Desarrollo"

"En tercer lugar, resulta menester precisar que si bien, en principio, no existe obstáculo de rango constitucional o legal en aras a que proceda la Declaratoria de Utilidad Pública e Interés Social respecto de los BIENES FISCALES, no lo es menos que la autoridad administrativa no puede entrar a adoptar tal determinación de forma autónoma e independiente de los programas trazados de manera previa por la propia Administración. De manera que como tal Declaratoria respecto de un bien determinado debe ser consecuencia de la previa planeación de una obra, para cuya ejecución se requiera de determinada propiedad y la cual debe referirse la motivación del acto administrativo respectivo a fin de que establezca la conexidad entre la planeación, en este caso municipal, y la decisión que se adopta, con mayor razón, en tratándose de propiedad que hace parte del patrimonio de otra entidad pública, la necesidad de la ejecución de planes debe aparecer clara a fin de que no entren en contradicción los adoptados por la entidad propietaria de los mismos frente a los previstos por otra entidad pública. Lo anterior implica la existencia previa de un Plan de Desarrollo de la entidad territorial que indique la construcción de una obra pública y del cual se derive que necesariamente la administración requiere de una propiedad privada para la ejecución de la misma". En este sentido el Acuerdo Distrital "Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Social, Económico y de Obras Públicas 2008-2011, "Oportunidades para todos"; contiene en su artículo 23 los programas de política económica en movilidad, aparece la necesidad clara de ejecutar los planes para efectos de "Mejorar las condiciones de competitividad de Barranquilla y la Región Caribe, al reducir los tiempos de transporte de carga y pasajeros con el Área Metropolitana, el Departamento y la región. De igual forma, los habitantes de los barrios y asentamientos de la ciudad podrán acceder en menor tiempo a los sitios de trabajo, recreación, y cultura para aumentar su productividad y contar con tiempo para sus actividades familiares, culturales y recreativas"

Ahora bien, dicho lote tiene incita una doble condición es un Bien fiscal, en cuanto al área susceptible de comercialización, pero en lo atinentes a la zona de ronda de arroyo, tiene la connotación legal de ser considerada bien de uso público, cuyas áreas no son susceptibles de negociar.

El Departamento del Atlántico a través de comunicación de 6 de Abril del 2011, signada por la doctora EVA MORAN GONZALEZ, Secretaria de Cultura y Patrimonio adjunto copia del Avalúo realizado por la CORPORACION COLEGIO INMOBILIARIO DE BARRANQUILLA, adiado Mayo 19 de 2008, en el cual dentro del acápite No. 7 se constata: "Certificación del Avalúo, numeral 6". "Este informe no es un estudio jurídico de los títulos, la descripción y las áreas extracladas fueron tomadas del Certificado de tradición", y en ninguno de sus apartes se menciona la circunstancia que el predio es atravesado por un arroyo no canalizado". Dicho avalúo en la actualidad está vencido.

La única mención tenida en cuenta en el acápite de "Conclusiones y consideraciones legales del avalúo, se menciona: Para su valoración se tuvo en cuenta... Cercanía al río", pero para nada se menciona la existencia del arroyo, a pesar de que es hecho notorio y como tal no requiere prueba.

Muy a pesar que el predio en mención es de propiedad del ente territorial, Departamento del Atlántico, que usted tan honrosamente representa, acorde al folio de Matricula inmobiliaria No. 040-24073, a quien le fue cedido a título gratuito por el INVIAS, mediante Escritura Pública No. 1001 del 12/06/1997, con la finalidad de que éste a su vez lo enajenara o lo diere en dación en pago y el producido de la venta se destine para la recuperación del Muelle de Puerto Colombia, ello no significa que por ser una entidad pública la propietaria, esté

4 Pág. 181. Rodríguez, Libardo. Derecho Administrativo General y Colombiano, Editorial TEMIS, 1998

35

35

exenta de dar aplicación a la normatividad transcrita, ni que se pretenda restarle 27858,99 M2, al área de inmueble, lo que acaece es que las normas enunciadas son las que no nos permite ofertar sobre un área de terreno que tiene la connotación de ser inalienable e imprescriptible, al ser un elemento constitutivo el espacio público.

De lo anterior, queda claro que las zonas de ronda hacen parte integrante del cuerpo de agua, por lo que la zona demarcada como tal por la autoridad ambiental encargada de administrar los recursos naturales de su jurisdicción, queda sometida a la misma protección que cada uno de los elementos de la cuenca siendo considerados bienes de uso público, los cuales, al tenor de lo dispuesto en el artículo 63 de la Constitución Política son inalienables, inembargables e imprescriptibles."⁴

Para el caso que nos ocupa, la inalienabilidad de la zona de Ronda de Arroyo significa que no se puede negociar, esto es, vender, donar o permutar, como lo enseña la Jurisprudencia de la Corte Constitucional y del Consejo de Estado, en tal medida esta zona no es objeto de avalúo, y por ende de negociación alguna, y por tanto hay que descontarla.

En tal medida, esta circunstancia fue tenida en cuenta al momento de la realización del avalúo por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, adiado Agosto 19 de 2011, en donde se señala que el valor del M2 es la suma es la suma de \$147.110⁰⁰, y el valor total del lote es la suma de \$6.481.410.629, equivalente a un área de 44.058,26 resultante de descontar la ronda del arroyo de la totalidad del predio.

Lo anterior significa que este avalúo realizado por una entidad calificada en la materia como es la CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD-RAIZ DE BARRANQUILLA y contratada para la realización de los avalúos dentro de los diferentes proyectos de utilidad pública a cargo de la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla, en virtud a una invitación pública que culminó con la firma del Contrato Interadministrativo, es el que servirá de base a Edubar S.A. para la expedición de la Oferta de Compra que presentaremos con posterioridad, dentro del trámite de expropiación administrativa, tal estar afectado el predio dentro de la Declaratoria de Utilidad Pública proferida por la administración Distrital.

Las consideraciones precedentes, con fundamento en la función social de la propiedad, la cual es una carga que debemos soportar todos los asociados, incluyendo los titulares del predio, en el caso sub-examine el Departamento del Atlántico, cuando existe motivo de utilidad pública, así mismo el criterio para fijar el valor de la indemnización no es arbitrario sino que está basado en ordenamiento legal, por cuanto la Ley 388/97 en su artículo 67 determina "En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio, que será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente", y este artículo preceptúa que "El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes..." (Negrillas fuera de texto) así mismo el Decreto 1420 de 1-998, reglamentario de dicho artículo, entre otros, expedido por la Presidencia de la República, el cual determina por valor comercial de un inmueble "el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien" (art. 2º, Ibidem) y el artículo 3º en mención, reproduce el artículo 67 en lo atinente a la determinación del valor comercial de los inmuebles. Cosa diferente es que por misma disposición legal se deba excluir de la oferta de compra el área plurimencionada por su connotación de bien público al ser parte de la ronda del arroyo y por ende ser espacio público.

De conformidad al levantamiento topográfico realizado por el área técnica de EDUBAR S.A. el descuento ascendería a 27858,99 M2, de la totalidad del área del predio que es de 71917,25 M2. El predio requerido no solamente se va a destinar al proyecto del epígrafe, sino que se construirá una Terminal satélite de Transporte, que dará solución definitiva a la problemática de las terminales piratas que van en detrimento de la Terminal oficial de Transporte.

En el caso que nos ocupa, estamos en presencia de un Proceso de Expropiación Administrativa para el desarrollo de un proyecto de utilidad pública, en donde se va a pagar un precio indemnizatorio con base en el

⁴ Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Oficina Asesora Jurídica, Derecho de petición 4120-E-4-162868, 23 de Junio de 2009 y 2 de Septiembre de 2009. Ampliación de Concepto sobre zona de Ronda.

13

00508

personas públicas y cuyo uso no es general para los habitantes. De manera que en definitiva son bienes fiscales aquellos bienes de las personas públicas, que no tienen el carácter de bienes de uso público. Estos bienes componen, por tanto, el llamado dominio privado del Estado; (...). Cosa diferente es que por la circunstancia de encontrarse el lote atravesado por un arroyo las áreas que hacen parte de la Ronda del arroyo, tengan la connotación de ser de uso público por expresa disposición legal acorde a la normatividad transcrita, y por ende de ello se derivan consecuencias tales como la inembargabilidad, la inalienabilidad, la imprescriptibilidad.

Con relación a la circunstancia de la procedencia o no de expropiar un Bien Fiscal, como es considerado el Lote del Antiguo Distrito 20 de Carreteras, es de recibo transcribir apartes de la Sentencia del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, sección primera, Rad. 5805, el cual en las notas de relatoría reseña:

"BIENES FISCALES - Para declararlos de utilidad pública o interés social debe sujetarse al Plan de Desarrollo"

"En tercer lugar, resulta menester precisar que si bien, en principio, no existe obstáculo de rango constitucional o legal en aras a que proceda la Declaratoria de Utilidad Pública e Interés Social respecto de los BIENES FISCALES, no lo es menos que la autoridad administrativa no puede entrar a adoptar tal determinación de forma autónoma e independiente de los programas trazados de manera previa por la propia Administración. De manera que como tal Declaratoria respecto de un bien determinado debe ser consecuencia de la previa planeación de una obra, para cuya ejecución se requiera de determinada propiedad y la cual debe referirse la motivación del acto administrativo respecto a fin de qué establezca la conexidad entre la planeación, en este caso municipal, y la decisión que se adopta, con mayor razón, en tratándose de propiedad que hace parte del patrimonio de otra entidad pública, la necesidad de la ejecución de planes debe aparecer clara a fin de que no entren en contradicción los adoptados por la entidad propietaria de los mismos frente a los previstos por otra entidad pública. Lo anterior implica la existencia previa de un Plan de Desarrollo de la entidad territorial que indique la construcción de una obra pública y del cual se derive que necesariamente la administración requiere de una propiedad privada para la ejecución de la misma". En este sentido el Acuerdo Distrital "Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Social, Económico y de Obras Públicas 2008-2011, "Oportunidades para todos"; contiene en su artículo 23 los programas de política económica en movilidad, aparece la necesidad clara de ejecutar los planes para efectos de "Mejorar las condiciones de competitividad de Barranquilla y la Región Caribe, al reducir los tiempos de transporte de carga y pasajeros con el Área Metropolitana, el Departamento y la región. De igual forma, los habitantes de los barrios y asentamientos de la ciudad podrán acceder en menor tiempo a los sitios de trabajo, recreación, y cultura para aumentar su productividad y contar con tiempo para sus actividades familiares, culturales y recreativas"

Ahora bien, dicho lote tiene incita una doble condición es un Bien fiscal, en cuanto al área susceptible de comercialización, pero en lo atinentes a la zona de ronda de arroyo, tiene la connotación legal de ser considerada bien de uso público, cuyas áreas no son susceptibles de negociar.

El Departamento del Atlántico a través de comunicación de 6 de Abril del 2011, signada por la doctora EVA MORAN GONZALEZ, Secretaria de Cultura y Patrimonio adjunto copia del Avalúo realizado por la CORPORACION COLEGIO INMOBILIARIO DE BARRANQUILLA, adiado Mayo 19 de 2008, en el cual dentro del acápite No. 7 se constata: "Certificación del Avalúo: numeral 6º. "Este informe no es un estudio jurídico de los títulos, la descripción y las áreas extracladas fueron tomadas del Certificado de tradición", y en ninguno de sus apartes se menciona la circunstancia que el predio es atravesado por un arroyo no canalizado". Dicho avalúo en la actualidad está vencido.

La única mención tenida en cuenta en el acápite de "Conclusiones y consideraciones legales del avalúo, se menciona: Para su valoración se tuvo en cuenta...Cercanía al río", pero para nada se menciona la existencia del arroyo, a pesar de que es hecho notorio y como tal no requiere prueba.

Muy a pesar que el predio en mención es de propiedad del ente territorial, Departamento del Atlántico, que usted tan honrosamente representa, acorde al folio de Matricula inmobiliaria No. 040-24073, a quien le fue cedido a título gratuito por el INVIAS, mediante Escritura Pública No. 1001 del 12/06/1997, con la finalidad de que éste a su vez lo enajenara o lo diere en dación en pago y el producido de la venta se destine para la recuperación del Muelle de Puerto Colombia, ello no significa que por ser una entidad pública la propietaria, esté

4 Pág. 181. Rodríguez, Ubardo. Derecho Administrativo: General y Colombiano. Editorial TEMIS. 1998

EDUCACIÓN

ALCALDIA DE BARRANQUILLA

- - 00508

37

33

avalúo debidamente contralado con una autoridad en la materia, como lo es la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, con fundamento en el levantamiento topográfico realizado por el Área Técnica de EDUBAR S.A. en donde se excluyó el área de terreno correspondiente a la ronda del arroyo, por cuando esa franja de terreno tiene la connotación de ser un bien público, por ser considerada el alveo o cauce natural de las corrientes, por el Decreto Ley 2811 de 1974 Código de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio ambiente, y los artículos 1 y 5º. Del Decreto 1504 del 1993, que reglamentó la ley 388 de 1997, y que goza de la especial protección del Estado por cuanto los arroyos se encuentran incorporados al espacio público

Consecuente con lo anterior reiteramos nuestra solicitud inicial de que se autorice la intervención del predio el inicio de los trabajos previa a la negociación y al procedimiento de adquisición de predios establecido en la Ley 388 de 1997, mediante la suscripción de "ACTA DE AUTORIZACION", lo cual no implica ni cesión, ni enajenación, ni posesión, ni aceptación, ni expresa, ni tácita por parte del titular del Derecho de Dominio, de la oferta que con posterioridad se efectuará por esta Empresa. Lo anterior como un clamor sentido del Distrito, para dar inicio al PROYECTO "CORREDOR DE CARGA Y ACCESO PORTUARIO DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA Y SANEAMIENTO BÁSICO DEL CAÑO DE LA AHUYAMA ENTRE EL PUENTE ALBERTO PUMAREJO Y LA CARRERA 38 (AVENIDA DE LOS ESTUDIANTES)".

Así mismo solicitamos se haga extensiva autorización con respecto a los predios de la Licrera, previa coordinación con el Señor Matte Certain.

Agradeciendo la atención que le merezca la presente, me suscribo de usted,

Atentamente,


RAMON VIDES GALVAN
GERENTE GENERAL EDUBAR S.A.

Proyeció. AMAR
Revisaron. VDZ

EDUBAR

ALCALDIA DE BARRANQUILLA
Oficina Ejecutiva, Ejecutiva y Portuaria

32 38

ACTA DE AUTORIZACIÓN A EDUBAR S.A. PARA LA UTILIZACIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 040-24073, PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE PROYECTO: "CORREDOR DE CARGA Y ACCESO PORTUARIO DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA"

Cra 46 # 33-77 Piso 7 Tel: 3705537-3/08558-3517576 Fax: 3416762 E-mail: info@edubar.com.co - www.edubar.com.co

Entre los suscritos, RAMON VIDES GALVAN, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía N° 18.855.319 expedida en San Benito Abad, quien actúa en su condición de Gerente General de EDUBAR S.A. y EDUARDO VERANO DE LA ROSA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 7.458.361 de Barranquilla, quien actúa en su condición de Gobernador del Departamento del Atlántico, se suscribe el presente convenio, en virtud del cual se autoriza a EDUBAR S.A. a utilizar una zona de terreno de propiedad de Departamento del Atlántico, descrita en el folio de matrícula 040-24073, para la iniciación de los trabajos correspondientes al proyecto de "CORREDOR DE CARGA Y ACCESO PORTUARIO DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA" previa a la negociación y al procedimiento de adquisición de predios, establecido en la Ley 388 de 1997.

La Autorización que se otorga es sobre la zona de terreno identificada en las Escrituras Públicas No. 2537 de 10/10/1970 de la Notaría 3ª de Barranquilla y 2001 de 12 de Junio de 1.997, de la Notaría 4ª, de Barranquilla, como Lote B, plano No. 7, lote del antiguo Distrito 20 de Carreteras, inmueble identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria número 040-24073, para efectos de intervenir el predio en mención. En cuanto al área del predio a ofertar, estará sujeta a verificación, acorde al levantamiento topográfico a realizar por la Secretaría de Infraestructura del Departamento.

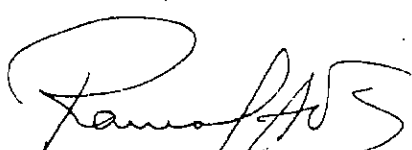
La EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A. EDUBAR S.A. se encuentra adelantando el Proceso de adquisición Predial y Reasentamiento en virtud al Decreto No. 0854 de Agosto de 2011 emanado de la Alcaldía Distrital y Convenio Interadministrativo firmado con la firma CONVIAS S.A.S y adelantando los estudios de títulos, encuestas socio económicas y levantamientos topográficos, previos ala contratación para la realización de los avalúos de los diferentes predios, para su posterior negociación.

Cabe resaltar que esta autorización, no implica ni cesión, ni enajenación, ni posesión, ni aceptación, ni expresa, ni tácita del Derecho de Dominio, por parte del titular.

El DISTRITO cumplirá los requisitos exigidos por la Ley para adquirir el derecho de dominio.

EDUBAR S.A. garantizará que el acceso al predio no será afectado durante la etapa de construcción y que en caso tal, construirá un acceso provisional al mismo.

Para constancia de los compromisos adquiridos se suscribe y acepta el presente compromiso en Barranquilla el día dos (2) de Noviembre de 2011.


RAMON VIDES GALVAN
GERENTE GENERAL DE EDUBAR S.A.


EDUARDO VERANO DE LA ROSA
GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 040-24073

Pagina 1

Impreso el 02 de Mayo de 2011 a las 03:15:33 p.m.
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 040 BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA
FECHA APERTURA: 18-06-1975 RADICACION: 75-004381 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 10-06-1975
CODIGO CATASTRAL: COD. CATASTRAL ANT.:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE B.-PLANO N.7. POR EL OCCIDENTE, A PARTIR DE UN PUNTO SITUADO A 15 MTS. AL SUR DEL EJE DE LA VIA DE ACCESO AL PUNENTE EN LA ABCISA K3- 136.10, SITUADO SOBRE AL CERCA QUE SEPARA LA PROPIEDAD DE LA VIA 5. DE LA CIUDAD DE BARRANQUILLA, SE SIGUE HACIA EL NOROESTE, CON UN RUMBO NORTE 42 GRADOS 51', OESTE EN UNA DISTANCIA DE 258.18 MTS POR EL% LINDEROS DE ESTA PROPIEDAD CON LA MENCIONADA VIA 5. POR EL NORTE A PARTIR DEL PUNTO ANTERIOR SE SIGUE EL NORESTE CON RUMBO NORTE 71 GRADOS 37' ESTE EN UNA DISTANCIA DE 340 MTS, SEPARANDO LA ZONA POR ADQUIRIE DEL RESTO LA PROPIEDAD HASTA EL LINDERO CON EL CAMINO ANTIGUO A SOLEDAD, POR EL ORIENTE, A PARTIR DEL PUNTO ANTERIOR SE SIGUE HACUA EL SUR, POR EL LINDERO DE ESTA PROPIEDAD CON CAMINO ANTIGUO A SOLEDAD COLINDANDO CAMINO DE POR MEDIO CON LA COMPAÑIA DEL ATLANTICO LIMITADA EN UNA DISTANCIA DE 287 MTS, HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON PREDIOS DEL ACUEDUCTO MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, POR EL SUR A PARTIR DEL PUNTO ANTERIOR SE SIGUE HACIA EL OCCIDENTE POR EL LINDERO DE LA PROPIEDAD DEL ACUEDUCTO MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, CON RUMBO SUR 86 GRADOS 14' OESTE EN UNA DISTANCIA DE 217 MTS, LUEGO SE SIGUE HACIA EL SUR CON RUMBI SUR 3 GRADOS 15' ESTE EN UNA DISTANCIA DE 11 MTS, VUELVE NUEVAMENTE AL OCCIDENTE CON RUMBO SUR 72 GRADOS 20' OESTE, EN UNA DISTANCIA DE 68 MTS, SEPARANDO EN ESTE TERRENO LA ZONA POR ADQUIRIE DEL RESTO DE LA PROPIEDAD HASTA ENCONTRAR EL PUNTO DE ARANQUE DONDE ENCIERRA.
COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-10-1970 Radicacion:

Doc: ESCRITURA 2537 del: 10-10-1970 NOTARIA 3 de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$ 1.154.795.00

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA CON OTRO INMUEBLE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(X-Titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALZAMORA VDA DE MANCINI RITA

FONDO VIAL NACIONAL

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-02-1973 Radicacion:

Doc: OFICIO 61 del: 14-02-1973 JZDO: 3 C.C.TO de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 401 EMBARGO EJECUTIVO MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(X-Titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO DEL COMERCIO

A: ALZAMORA VDA DE MANCINI RITA

A: FABRICA DE ACEITES Y GRASAS VEGETALES ACEGRAVE

A: MANCINI ALZAMORA FILIBERTO

A: MANCINI ALZAMORA BRUNO

A: MANCINI ALZAMORA MANUEL JULIAN

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-03-1977 Radicacion:

Deona



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 040-24073

Página 2

Impreso el 02 de Mayo de 2011 a las 03:15:33 p.m

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

Doc: OFICIO 073 del: 08-02-1977 JZDO. 3 C.CTO de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

Sé cancela la anotacion No. 2.

ESPECIFICACION: 790 CANCELACION EMBARGO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(X-Titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: JUZGADO 3. CIVIL DEL CIRCUITO

A: ALZAMORA VDA DE MANCINI RITA

A: MANCINI ALZAMORA FILIBERTO

A: FABRICA DE ACEITES Y GRASAS VEGETALES ACEGRAVE LTDA

A: MANCINI ALZAMORA MANLIO

A: MANCINI ALZAMORA BRUNO

A: MANCINI ALZAMORA MANUEL JULIAN

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-08-1995 Radicacion:29331

Doc: SENTENCIA 15671 del: 17-08-1995 MIN DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 999 DILIGENCIA DE ENTREGA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(X-Titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE Y EL FONDO DE INMUEBLES NACIONALES (EN PROCESO DE LIQUIDACION)

A: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 20-06-1997 Radicacion:1997-24318

Doc: ESCRITURA 1001 del: 12-06-1997 NOT 4 de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 100 TRANSFERENCIA DEL DOMINIO A TITULO DE CESION GRATUITA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(X-Titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

A: DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDIA DEL SE F. PUBLICA

41



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 040-24073

Pagina 3

Impreso el 02 de Mayo de 2011 a las 03:15:33 p.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

29

FIN DE ESTE DOCUMENTO

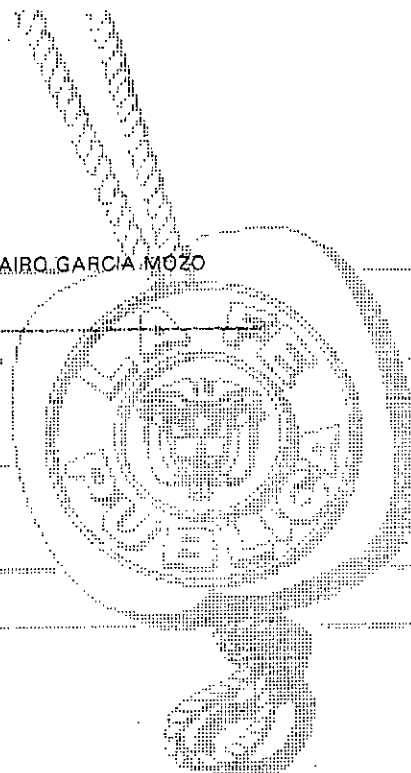
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: CAJEBAN7 Impreso por:CAJEBAN7

TURNO: 2011-90695

FECHA: 02-05-2011

EL Registrador Principal: YQJAIRO GARCIA MOZO



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA CIUDAD DE LA FELICIDAD

18

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

SOLICITANTE:

EDUBAR S.A.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

ANTIGUO LOTE DISTRITO 20 DE CARRETERA

RT IDCP 001

AGOSTO 19 DE 2011



Corporación Lonja de Propiedad Real de Barranquilla

Cr. 59 No. 64 - 239 • e-mail: servicioalcliente@lonjabarranquilla.com.co

AVALUO
CORPORATIVO

LONGA DE PROPIEDAD RAIZ DE BARRANQUILLA - AVALUO CORPORATIVO

AVALUO : ANTIGUA DISTRITO 20 DE CARRETERAS RT IDCP 001

1. INFORMACION BASICA									
TIPO DE TENENCIA		Propietario							
NOMBRE DEL PROPIETARIO		Gobernación del Atlántico							
DIRECCION		Antiguo Lote Distrito 20 de Carretera							
CIUDAD / MUNICIPIO / CORREGIMIENTO		Barranquilla							
CLASE DE PREDIO		Lote de Tarrero							
SOCITANTE		EDUBAR							
OBJETO AVALUO		Determinar el valor comercial del inmueble							
BARRIO		La Chinla							
FECHA INFORME		Agosto 17 de 2011							
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS		RT IDCP 001, Matricula Inmobiliaria							
2. INFORMACION JURIDICA									
MATRICULA INMOBILIARIA No.		040 - 240073							
TIPO DE ADQUISICION		Escritura 1001 del 12 de Junio 1997 Notaría de Barranquilla							
No. CATASTRAL									
REIMEN DE PROPIEDAD		COMUN							
3. INFORMACION DEL SECTOR									
ESTADO		Ocos							
DESARROLLO FISICO		COMPLETO							
VIAS DEL SECTOR		PRINCIPALES							
ESTADO DE LA MALLA VIAL		BUENA							
RUTAS DE TRANSPORTE		ABUNDANTES							
TENDENCIA DE VALORIZACION		ALTA							
USOS DEL SUELO		RESIDENCIAL							
NO. MATIVIDAD DEL SECTOR		Plaza Ribera Occidental 2. Polígono 3. Uso Principal Industrial 1, 2, 3 y 4. Comercial 1, 2, 3 y 4. Servicios Mercantiles 1, 2 y 3. Prohibido Vivienda.							
4. CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE									
DEL LOTE		ESQUINERA							
POSICION		REGULAR							
CONFIGURACION		RECTANGULAR							
FORMA		PLANA							
TOPOGRAFIA		ONDULADA							
5. LINDEROS									
AFECTACION		PARCIAL							
NOTA		340.00 m							
SUMA		Q: 68,00/11,00, 217,00 m							
ORIENTE		287.00 m							
OCCIDENTE		258.18 m							
6. SERVICIOS PUBLICOS									
El sector cuenta con todos los servicios		ACUEDUCTO							
		ALCANTARILLADO							
		ENERGIA							
		TELEFONO							
		OTROS							
		POZA SEPTICA							
7. ACCESOS									
		Carrera 9 Acceso al Puente Pumarejo y la Diagonal 5							
8. INFORMACION CONSTRUCCION									
TIPO DE CONSTRUCCION		No presenta							
ESTADO DE CONSERVACION		BUENA							
DISTRIBUCION INTERIOR Y DEPENDENCIA									

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BARRANQUILLA - AVALUO CORPORATIVO

RT: IDCP 001

Pag 2 de 2

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION							
9.1. PRIMER PISO							
ESTRUCTURA	APORTICADA	MAMP. ESTRUCT.	MUROS DE CARGA	OTRA	Metálica		
TECHO							
CIELO RASO							
FACHADA							
MAMP. OSTERIA							
VENTANAS							
PUERTAS							
PISOS							
BANOS							
COCINA							

10. METODOLOGIA VALUATORIA							
TERRENO							
METODO PARA TERRENO	Residual	Area del Lote	44,058.26	m2	Ronda Hidráulica	27,858.99 m2	
VALOR DEL TERRENO	\$ 147,110.00	Por m2	Nota: La Ronda hidráulica no se valorará				
UBICACION	Esquina	X	Mediario	Mediatraneo			
FACTOR POR UBICACION			FACTOR POR VIA	1.00	Factor por ronda	1.00	
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	\$ 147,110.00 Por m2						
CONSTRUCCIONES							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	Reposición	Edad de la Construcción			Años Remodelada		
COSTO DE REPOSICION (CONSTRUCCION)	Ajuste	Calificación			Costo ajustado		
DEPRECIACION POR FIJO Y CORRIENTE	Vida Util (años)	% de Vida Util			Fact. Conservación	Depreciación	
COSTO DE REPOSICION (DEPRECIADO)	\$ 0 Por m2						

11. OBSERVACIONES:

El Área total de Predio es 71,917.25 m2 de los cuales 27,858.99 conforman la Ronda Hidráulica del Caño de La Ahuyama. EDUBAR, ha solicitado, basado en el Artículo 83 del Decreto 2811 de 1974, no considerar para el Avalúo del lote, la franja de terreno ubicada sobre la Ronda Hidráulica.

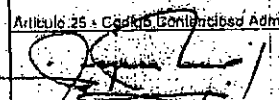
12. AVALUO COMERCIAL				
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
LOTE DE TERRENO	44,058.26	M2	\$ 147,110.00	\$ 6,481,410,629
TOTAL AVALUO				\$ 6,481,410,629

SON: SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/L

OBSERVACIONES: Se recomienda la compra del inmueble, tal como se indica en el RT.

Los conceptos se constituyen como un dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Artículo 25 - Código Contable Administrativo

 ENRIQUE ROCA NAVARRO Perito Avaluador RNA 1503 Vigente Hasta Noviembre de 2013	 HERNANDO WEEBER TINOCO Director Centro de Avalúo Corporativos
--	---

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla
 Cr. 59 No. 64 - 239 • e-mail: servicioalcliente@lonjabarranquilla.com.co

AVALUO
 CORPORATIVO

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BARRANQUILLA
PROYECTO INTERSECCION CALLE 17 CARRERA 9

PREDIO N°	RT: IDCP 001	TIPO DE INMUEBLE	Lote de Terreno
PROPIETARIO O TENEDOR	Gobernación del Atlántico	NORMA USO DEL SUELO	Pieza Ribera Occidental 2, Polígono 3, Uso Principal Industrial 1, 2, 3 y 4, Comercial 1, 2, 3 y 4.

CALIFICACION DE LAS CONSTRUCCION EXISTENTE

CLASIFICACION									
DESCRIPCION	A1	A2	A3	A4	A5	A6	P. MAX.	PT.	
A - ESTRUCTURA	11	8	12	10	7		14		
B - MUROS	B1	B2	B3	B4	B5	B6	14		
C - PANETES	C1	C2	C3	C4	C5	C6	8		
D - CUBIERTA	D1	D2	D3	D4	D5	D6	12		
E - PISOS	E1	E2	E3	E4	E5	E6	10		
F - BAÑOS	F1	F2	F3	F4	F5	F6	12		
G - CARPINTERIA	G1	G2	G3	G4	G5	G6	8		
H - COCINA	H1	H2	H3	H4	H5	H6	12		
I - SERVICIOS PUBLICOS	I1	I2	I3	I4	I5	I6	10		
PUNTAJE CONSTRUCCIONES							100	0	
OBSERVACIONES									
</									

Corporación Loma de Barranquilla
C: 59 No. 64 - 239 - e-mail: servicioalcliente@lombarranquilla.com.co

AVILLO
CORPORATIVO

23

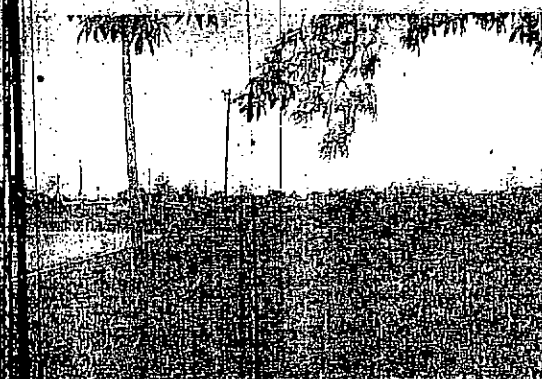
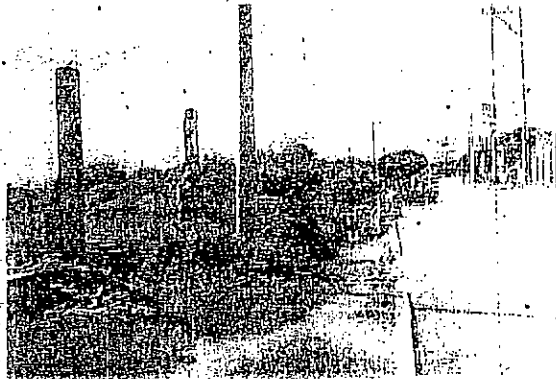
RESIDUAL LOTE B - GOBERNACIÓN - EDUBAR

DESCRIPCION	%	VALORES	AREAS	RESULTADOS
Dimensiones del Lote:		296	Sur	
		95.06	Occidente	
		321.52	Norte	
		205.67	Oriente	
		918.25		
Normatividad de Bodegas para vías y andenes 15,50 metros (10,50 vía y 5,0 andenes)				
Dimensiones recomendables para bodegas comerciales		2,000.00 m ²		
Area para el Diseño de Bodega de 100,00 x 20,00 metros		310.00 m ²		
Diseño de vías por bodega 15,50m x 20,00 m		2,310.00 m ²		
Area de bodega más vías			44,058.26 m ²	
AREA BRUTA DEL TERRENO			0.00 m ²	
AFECTACIONES (Ronda Hidráulica ya descontada)			0.00 m ²	
Cesiones por vías (incluidas en el área de bodegas)			4,405.83 m ²	
Cesiones por Parqueaderos			4,591.25 m ²	
Cesiones por zonas verdes: 5,00 m x 918,25 m			35,061.18 m ²	
Sub Total Area a utilizar para bodegas y vías			15.18 un	
Número de Lotes para bodega con vías (35,061,18 / 2,310)			4,705.18 m ²	
Area total de vías (15,18 Bodegas x 310 m)			30,356.00 m ²	
M ² de Bodega para Venta (2000 x 15,18 lotes)				\$ 42,498,404,848
Valor Total de Ventas de Bodegas (30,356,00 m ²)		\$-1,400,000		
Costo de construcciones del m ² de Bodega		\$ 850,000	por m ²	\$ 25,802,602,944
Costo del m ² pavimentos de parqueaderos		\$ 150,000	por m ²	\$ 660,873,900
Costo de construcciones de Vías (4,705,18 m ²)		\$ 150,000	por m ²	\$ 705,777,081
Costo de Relleno del Lote (44,058,26 m ²)		\$ 30,000	por m ²	\$ 1,321,747,800
Costo Licencias y Planos (\$ 20,000 / m ²)		\$ 20,000	por m ²	\$ 701,223,680
Costos por servicios públicos (Global)				\$ 150,000,000
Costos por impuestos y otros (Global)				\$ 300,000,000
Beneficios del Promotor (% de las ventas)				\$ 6,374,760,727
Subtotal de Costos				\$ 36,016,986,132
Valor Residual del Lote				\$ 6,481,418,717
Valor Residual del m ² de Lote				\$ 147,110

24

26

RT: IDGP 001



Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla
Cr. 59 No. 64 - 239 • e-mail: serviciocliente@lonjabarranquilla.com.co

AVALUO
CORPORATIVO

el 2
24

OBSERVACIONES FINALES

En la elaboración del presente informe hemos tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

1. No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
2. Asumimos que el título de propiedad, consignado en la matrícula inmobiliaria es correcto; también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto no respondemos por la imprecisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ella.
3. Damos por aceptado como correspondientes a la realidad todos los planos, tanto arquitectónicos, como estructurales y demás material ilustrativo que nos ha sido suministrado. No nos hacemos responsables por los errores contenidos en ellos, como tampoco respondemos por su imprecisión.
4. Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas; No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no este a nuestro alcance determinar u observar.
5. Este avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

6. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.
7. La Lonja de Propiedad Raíz Barranquilla y los peritos evaluadores no se hacen responsables por los vicios ocultos y redhibitorios que tenga el bien inmueble avaluado.
8. Los planos de las áreas afectadas parcial o totalmente para el proyecto fueron suministrados por EDUBAR S.A.
9. Las consideraciones anteriores, conjuntamente con las consultas realizadas de inmuebles similares, bases de datos de Lonja, convenio Lonja - Sispac, información a través de inmobiliarias afiliadas, nos permitieron concluir el valor final de la propiedad.
10. El presente avalúo Corporativo, ha sido elaborado bajo la coordinación de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, cumpliendo el trámite institucional por los Estatutos, el Reglamento de Ordenamiento Interno y el Reglamento Interno de Avalúos Corporativos, se declara incorporado a los archivos de la Institución autorizando su entrega al destinatario. Barranquilla, Agosto 19 de 2011.

Fecha: Agosto 19 de 2011

RT. IDCP 001



Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla
C.R. 59 No. 64 - 239 • e-mail: servicioalcliente@lonjabarranquilla.com.co

AVALUO
CORPORATIVO
26

- 20
- 80
6. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos ó circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados ó demasiado interés del comprador.
 7. La Lonja de Propiedad Raíz Barranquilla y los peritos avaluadores no se hacen responsables por los vicios ocultos y redhibitorios que tenga el bien inmueble avaluado.
 8. Los datos de las áreas afectadas parcial ó totalmente para el proyecto fueron suministrados por EDUBAR S.A.
 9. Las consideraciones anteriores, conjuntamente con las consultas realizadas de inmuebles similares, bases de datos de Lonja, convenio Lonja - Sispac, información a través de inmobiliarias afiliadas, nos permitieron concluir el valor final de la propiedad.
 10. El presente avaluo Corporativo, ha sido elaborado bajo la coordinación de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, cumpliendo el trámite institucional por los Estatutos, el Reglamento de Ordenamiento Interno y el Reglamento Interno de Avalúos Corporativos, se declara incorporado a los archivos de la Institución autorizando su entrega al destinatario. Barranquilla, Agosto 19 de 2011.

Fecha: Agosto 19 de 2011

RT: IDGP 001

51

19.

GOBERNACION DEL ATLANTICO -
Secretaria de Cultura y Patrimonio

INFORME CONSOLIDADO AVALUO CORPORATIVO DE INMUEBLE

OBJETO	
Determinar el <u>VALOR COMERCIAL</u> del inmueble, entendiéndose por valor comercial, el que un comprador estaría dispuesto a pagar y el propietario a recibir sobre el inmueble objeto de la negociación, teniendo en cuenta para este estudio el valor del terreno y su edificación, según las tablas de precios establecidas por la Corporación Colegio Inmobiliario de Barranquilla y Asolonjas a nivel nacional.	

FECHA DE ENTREGA INFORME	:	Mayo 19 de 2008
FECHA DE VISITA	:	Mayo 15 de 2008
SOLICITANTE	:	GOBERNACION DEL ATLANTICO - Secretaria de Cultura y Patrimonio.
AVALUO	:	TERRENO

I. INFORMACIÓN BASICA

TIPO DE INMUEBLE	:	COMERCIAL
PROPIETARIO	:	DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO
SITUADO EN	:	Calle 17 N° 8-24
MUNICIPIO / CIUDAD	:	Barranquilla - Atlántico
PERITO AVALUADOR	:	C.I.B. José Manuel Abello Moreno Registro Nacional de Avaluador: R.N.A. - M.I 0481

28

2. IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR

ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Estaciones de servicio, estacionamiento camiones de carga, comercio de bajo impacto, vivienda R-1.
BARRIO	La Chinita
ESTRATO	INDUSTRIA limitaron estrato 1

2.3 SERVICIOS PUBLICOS

SECTOR

SERVICIOS PUBLICOS				DETALLES DEL SECTOR	B	R	M	DETALLE
Acueducto	SI	Alumbrado Publico	SI	Transporte	X			Público y particular
Alcantarillado	SI	Señalización	SI	Pavimentos	X			
Teléfono	SI	Aseo	SI	Andenes	X			
Gas	SI	Zonas Verdes	NO					
Energía	SI	Arborización	NO					

NOTA:

2.4 INFRAESTRUCTURA VIAL

VIAS DE ACCESO

Calle 17

VIAS DE INFLUENCIA DEL SECTOR

Calle 17, carrera 5

2.6 NORMAS URBANAS

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR: Plan de Ordenamiento Territorial -POT-
Acuerdo 003 de Diciembre 28 de 2007

PIEZA RIBERA OCCIDENTAL 2 Polígono 3 Industrial Predio M.O.P.T
Actividades permitidas: Industria 1,2,3 y 4 Comercio C1,C2,C3 y C4; Servicios Mercantiles 1,2, y 3 Servicios Mercantiles 1,2 y 3

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR: Plan de Ordenamiento Territorial -POT- Acuerdo 003 de Diciembre 28 de 2007.		
Prohibiciones : Vivienda		
3.1	DERECHOS DE PROPIEDAD :	
Los derechos de propiedad del inmueble avaluado son respaldados por el Certificado de Tradición, se define este como el grado máximo posible que una persona posee en una propiedad. El Certificado de Tradición es el derecho de propiedad más completo y absoluto que lo acredita como propietario de la tierra y la edificación sobre ella y mejoras de duración indefinida, libremente transferible y heredable. <u>NOTA: EL ANTERIOR RESUMEN NO CONSTITUYE ESTUDIOS DE TITULACION DEL INMUEBLE.</u>		
3.2	PROPIETARIO	GOBERNACION DEL ATLANTICO
3.3	DESTINO ACTUAL :	
3.4	ADQUISICIÓN (Escritura): LOTE A - B: Escritura N° 1001 de Junio 12 de 1997 Notaria 4 de Barranquilla	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA LOTE A: 040-22528 LOTE B : 040-24073
CEDULA CATASTRAL : No disponible		COEFICIENTE: No aplica
PROPIEDAD HORIZONTAL		
No aplica		
3.5	MEDIDAS Y LINDEROS : Escritura 2537 de Octubre 10 de 1970	
	NORTE	385.93 MTS Linda con la carrera 12 desde la calle 28 en línea quebrada pasando por la calle 27 hasta la calle 27ª
	SUR	306.63 MTS, Linda con el acueducto Distrital desde el detalle 1 en línea quebrada pasando por los detalle 2,3,5,8,9,10,12,17,19,20 hasta el detalle 21.
	ORIENTE	268.51 MTS, Linda con el caño de la auyama en línea quebrada desde el detalle 27 pasando por los detalles 24ª, detalle 5 hasta el detalle 21.
	OCCIDENTE	229.83 MTS, Linda con la calle 8 desde el detalle 28 en línea recta hasta el detalle 1.

EL ESTUDIO JURÍDICO ES RESPONSABILIDAD DE LA ENTIDAD CONTRATANTE

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PREDIO	
4.1 TERRENO	: Plano- irregular.
AREA DEL TERRENO	: GLOBO TOTAL : 71.518.31 MTS2

TOTAL AREA CONSTRUIDA	: 00-000
FORMA GEOMETRICA	: Rectangular - irregular

4.2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD
Este predio ubicado en la banda Norte de la vía que conduce de Barranquilla a Santa Marta es un terreno plano de forma irregular con vegetación escasa arbustiva. Con cerramiento en muros de bloque sobre la banda Sur , en algunos sectores a sido destruido.

4.3 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS											
TIPO DE CONSTRUCCIÓN				CLASE DE INMUEBLE				ESTADO DE LA CONSTRUCCION			
Unifamiliar		Comercial		Restaurante		Oficina		Nuevo		Bueno	
Bifamiliar		Industrial		Terreno	X	Hospital		Usado		Regular	
Multifamiliar		Otro		Kioscos		Deposito		En construcción		Malo	
Altura :		Piso(s)		Apartamiento		Años prom				Sin Uso	

Altura :	150 (3)	
4.4	CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCION	
FACHADA MURO DE CERRAMIENTO	: Pañete y pintura	

5 METODOLOGÍA APLICADA PARA EL AVALUO

METODO DE INVESTIGACIÓN PARA HALLAR EL VALOR MTS2 DE TERRENO.

VALOR RESIDUAL: Valoración del terreno **Métodos Residual:** Con este se busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible.

6 ASPECTO ECONOMICO - VALORACION

6.1 COMERCIALIZACION MERCADO

Oferta:		Demanda:	
Comercialidad: Baja		Potencialidad: Industrial	
Valorización del Inmueble: Regular		Aplicación de la Tabla Herweert	

6.2 FACTORES UTILIZADOS

Método : Terreno: Residual	Rentabilidad :
Depreciación edad : No aplica	Tiempo de comercialización:

Depreciación por estado :	Vías de acceso: 90%
Depreciación acumulada:	Utilizada tabla de Elito y Corvini

FACTORES VALORIZANTES	FACTORES DEPRECIANTES
✓ La ubicación dentro del contexto general.	✓ El estado de la construcción
✓	✓ La edad del inmueble y el tipo de acabados.
✓	✓ Predio sin actividad.

7 ANALISIS DE VALORES

AVALUO

CONSTRUCCION	CANTIDAD M ²	VR/UNIT	VR/TOTAL
TERRENO	71.518,31	\$ 98.998.00	\$ 7.080.169.653.00
TOTAL AREA PREDIO	71.518,31	\$ 98.998.00	\$ 7.080.169.653.00

VALOR TOTAL DEL PREDIO	\$ 7.080.169.653.00
------------------------	---------------------

SON: SIETE MIL OCHENTA, MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/L.

7 0æ50↓0f'0C-

8

CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALUO

Para su valoración se tuvo en cuenta :

▪ La ubicación con respecto a su entorno

▪ Cercanía al río.

▪ Las perspectivas de valorización del inmueble para uso industrial

▪ Se realizó investigación de precios del sector.

NOTAS IMPORTANTES :

▪ Este avalúo debe revisarse anualmente.

▪ Las partes se obligan a mantener la confidencialidad de la información

9 ANEXOS

9.1	LOCALIZACION	X	9.4	PLANOS TOPOGRAFICO	X
9.2	MEMORIA DE RESIDUAL	X	9.5	CARTA CATASTRAL	
9.3	REGISTRO FOTOGRAFICO	X		CERTIFICADO DE TRADICION	X

Atentamente,

CORPORACION COLEGIO INMOBILIARIO
José Manuel Abello Moreno
Presidente del comité de avalúos

FECHA

NOV. 23/79

MEMORANDO No.

12023

13

PARA

Dr. Sein

de Gobernación

ASUNTO

Oficio Innvas Proposta

la sus. solicitudes de revisión minuta Acta de

del Ayuntamiento de Loma

por parte que una vez elaborado el mismo

ha sido enviado para el

lo referente a la modificación de

la consideramos inviable ni aceptable

propuesto y se mantiene el primer

OBSERVACIONES

Original

el objeto de que sea revistado

☐ Urgente

☐ Para su información

☐ Devolvernos con comentarios

☐ Redacte oficio para mi firma

☐ Encarguese del asunto

☐ Favor archivar

☐ Discutámoslo

☐ Para su estudio y concepto

☐ Para la respectiva aprobación

☐ Contestar y enviarnos

DECRETO NO

REMITENTE

DESTI

PELY IN

58

12

MINISTERIO DE TRANSPORTE

MINUTA INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

ESCRITURA PUBLICA

FECHA DE OTORGAMIENTO

DSG 029282

Santafé de Bogotá D.C.

18 NOV. 1999

CLASE DE BIEN: TERRENO DE CONSTRUCCION

Doctor

RODOLFO ESPINOSA MEOLA

Gobernador

Calle 40 Carreras 45 y 46

Barranquilla - Atlántico

Ref: Información No. 029282

Ref: Información No. 029282

En atención a las solicitudes del Secretario de Obras Públicas y del Director Regional del Atlántico relacionadas con el estudio y aprobación de la minuta aclaratoria del lote cedido a la Gobernación del Atlántico, mediante Escritura Pública No. 1001 de junio 12 de 1997, me permito informarle que una vez elaborado el proyecto con la aclaración de los linderos de los lotes A y B, éste ha sido enviado para el VoBo de la Oficina Jurídica.

No obstante, lo referente a la modificación del numeral primero inciso f) de la citada Escritura Pública no la consideramos viable ni aceptable, en consecuencia no compartimos el cambio por ustedes propuesto y se mantiene el principio de la Escritura original.

Por lo anterior y para los fines pertinentes, le remito la MINUTA ACLARATORIA a la citada Escritura con el objeto de que sea revisada y devuélvala para continuar con el trámite legal.

Cordial saludo,

MAURICIO OSPINA REYES

Director División Servicios Generales

Anexo lo anunciando
copia Bienes inmuebles
Director Regional Atlántico
DMGO

DECEBO NO

MINUTARIO de la escritura, el Instituto Nacional de Vías

ESCRITURA NUMERO 1001 del Atlántico, de junio 12 de 1997

FECHA DE OTORGAMIENTO

CLASE DE ACTO: ACLARACION ESCRITURA PUBLICA No 1001 de junio 12 de 1997 NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA.

OTORGANTES: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS Y DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO.

INMUEBLES: LOTE A y Lote B

MATRICULAS No 040-22528 y 040-24073

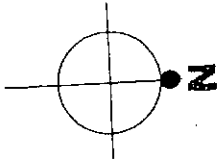
En la Ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico, República de Colombia, a los 12 del mes de junio de 1997 de mil novecientos noventa y nueve, ante mi Notario cuarto del círculo de Barranquilla con minuta escrita compareció el Señor mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la c.c. No _____ de _____ quien obra en nombre y representación del Director General del Instituto Nacional de Vías, establecimiento público, facultado al respecto por los Decretos 2171 de 1.992, 288 de 1.995 y la Ley 80 de 1.993, doctor ALVARO MANTILLA PADILLA con c.c. No 19.236.553 expedida en Bogotá, tal como lo acredita con el poder especial debidamente presentado que se agrega al protocolo de éste instrumento para que su texto se inserte en las copias que de la presente Escritura se expidan y el doctor RODOLFO ESPINOSA MEOLA, también mayor de edad, identificado con la c.c. No _____ de Puerto Colombia, actuando en nombre y representación del Departamento del Atlántico en su calidad de Gobernador

Departamental ^{DECISEJO NO} calidad que acredita con Acta de posesion del _____ que se anexa para su protocolización con este instrumento público y manifestaron: PRIMERO: Que por medio de Escritura pública No 1001 de junio

12 de 1997 de esta Notaria, el Instituto Nacional de Vías transfirió a título gratuito a favor del departamento del Atlántico, el derecho de dominio y posesión material que tiene sobre dos lotes de terreno denominados A y B y sus mejoras ubicados en la calle 17 No 8-24 de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Barranquilla con una cabida superficial de 76.223 m², cuya descripción, cabida y linderos se encuentran aclarados en el levantamiento topográfico efectuado por la Secretaría de Obras Públicas del Departamento, documento que se protocoliza en ésta Escritura. SEGUNDO: Que se aclara el área total del lote B identificado con matrícula Inmobiliaria No 040-24073, sus medidas y linderos que según aparecen en plano adjunto y que se protocoliza con el presente instrumento corresponde a un área de 71.518,31 m² aproximadamente con las siguientes medidas y linderos: POR EL ORIENTE: con el caño de la Ahuyama en línea quebrada desde el detalle 27 pasando por los detalles 24^a, detalle 5 hasta el detalle 21 con una longitud de 268.51 mts; POR EL OCCIDENTE: con la calle 8 desde el detalle 28 en línea recta hasta el detalle 1 con una longitud de 229.83 mts; POR EL NORTE: con la carrera 12 desde el detalle 28 en línea quebrada pasando por el detalle 27 hasta el detalle 27^a con una longitud de 385.93 mts; POR EL SUR: con el Acueducto Distrital desde el detalle 1 en línea quebrada pasando por los detalles 2,3,4,5,7,8,9,10,12,14,16,17,19,20 hasta el detalle 21 con una longitud de 306.63 mts. TERCERO: Que no obstante aparecer cedido el Lote A, identificado con matrícula Inmobiliaria 040-22528, se precisa que este corresponde a la actual vía al Puente Pumarejo. CUARTO: Que en el numeral DECISELO NO PRIMERO, inciso f) de la citada Escritura Pública se dispuso que una vez efectuada la tradición del inmueble, el DEPARTAMENTO vendería el bien

inmueble objeto de CESIÓN, o entregarlo como dación en pago de los contratos de obra pública que el DEPARTAMENTO suscriba para la recuperación del Muelle de Puerto Colombia y el Castillo de Puerto Salgar. QUINTA: Que lo dispuesto en el numeral señalado anteriormente, las partes convienen precisarlo, por cuanto no es su pretensión que las alternativas sean taxativas como quedaron consignadas, sino que se den todas las posibilidades al Departamento para que disponga del bien que se cede, esto es mediante venta, novación, pago en especie, permuta, sustitución de activos, dación en pago, con el fin de destinar la totalidad de los recursos con el objetivo propuesto de recuperar el Muelle de Puerto Colombia y el Castillo de Puerto Salgar, hasta donde los recursos provenientes del bien, debidamente avaluado permitan su inversión. SEXTA: Que todas las demás cláusulas quedan como se estipularon, y que el Departamento acepta la aclaración que se hace mediante el presente instrumento a la Escritura Pública No 1001 de junio 12 de 1997 en todos sus términos y contenido. SEPTIMA: Que los comparecientes hacen la presente aclaración con el objeto de que el Registrador haga las anotaciones pertinentes y proceda al registro de la misma. OCTAVA: Gastos notariales y registro. Los gastos notariales y de registro que se causen en razón o con ocasión de la celebración del presente instrumento público, estarán a cargo en su totalidad del Dpto. El presente contrato está exento de pago notariales por ser celebrado entre dos Entidades de Derecho Público de conformidad con lo dispuesto en el artículo 228 del decreto 860 de 1970. NOVENO: Forman parte del presente contrato los siguientes documentos: Certificado de ejercicio del cargo del Director Regional General del Instituto Nacional de Vías y del Gobernador del Departamento, levantamiento topográfico.

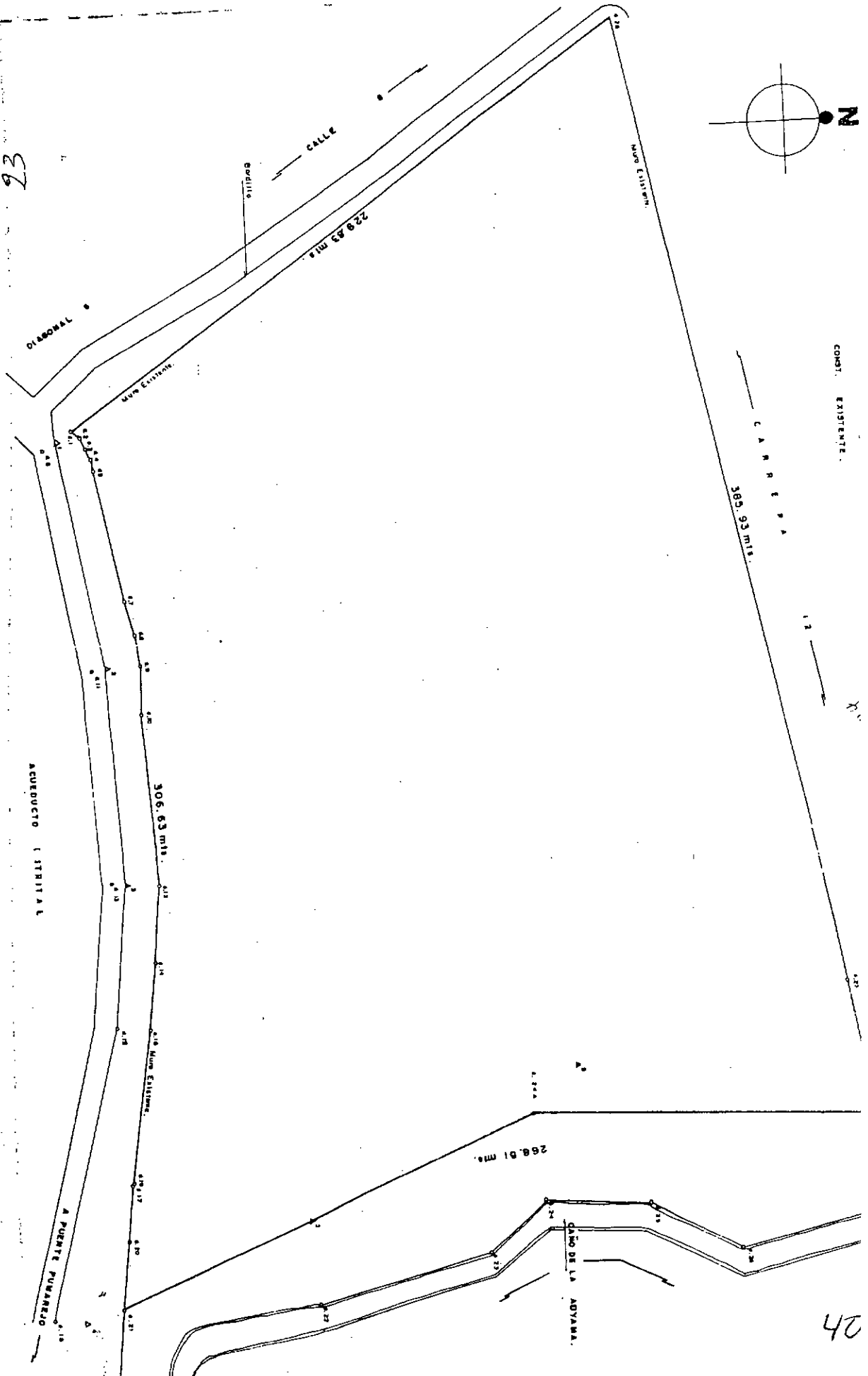
~~SEPTIMA: Que los comparecientes hacen la presente aclaración con el objeto de que el Registrador haga las anotaciones pertinentes y proceda al registro de la misma.~~



CONST. EXISTENTE.

CARRERA
385.93 mts.

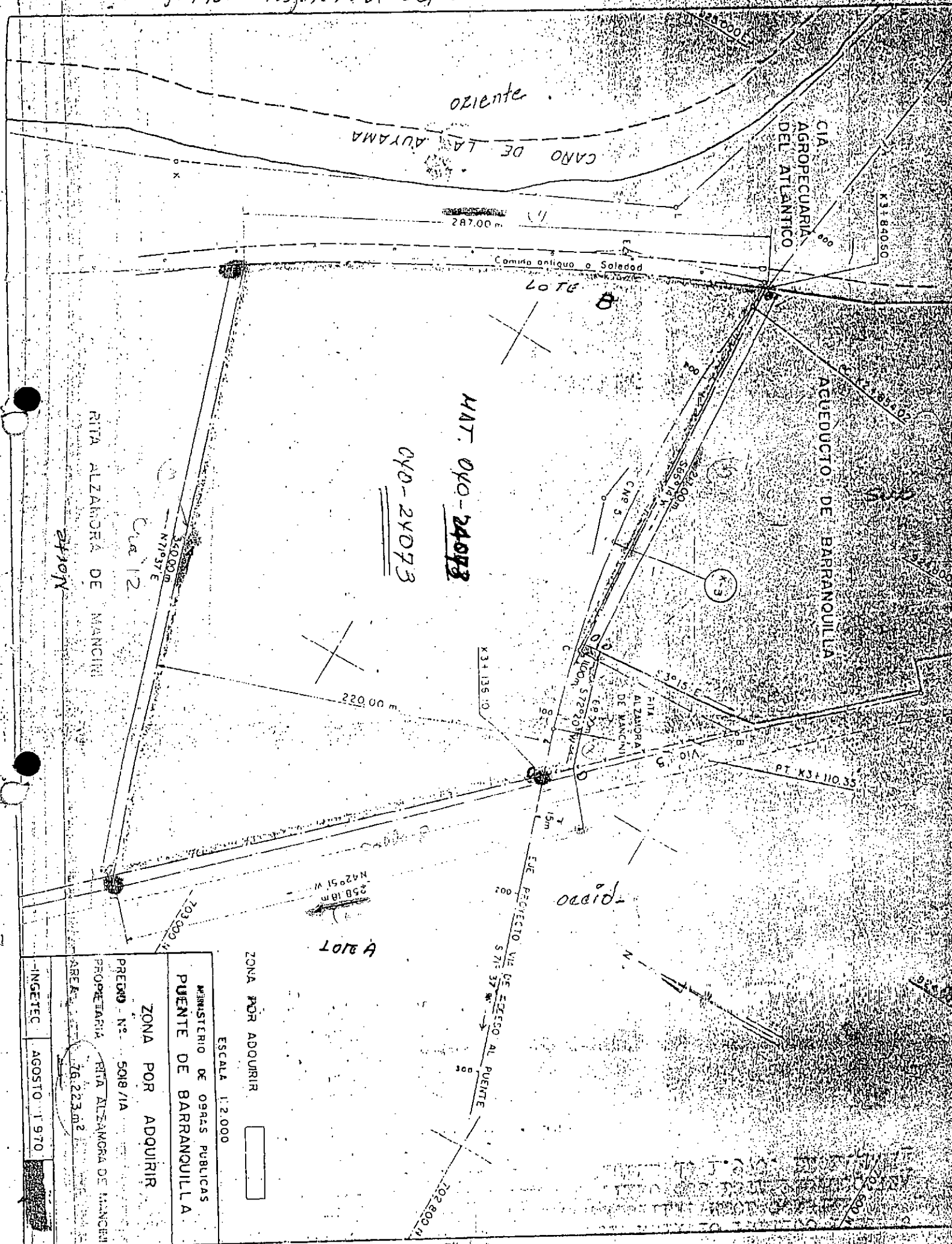
1:2



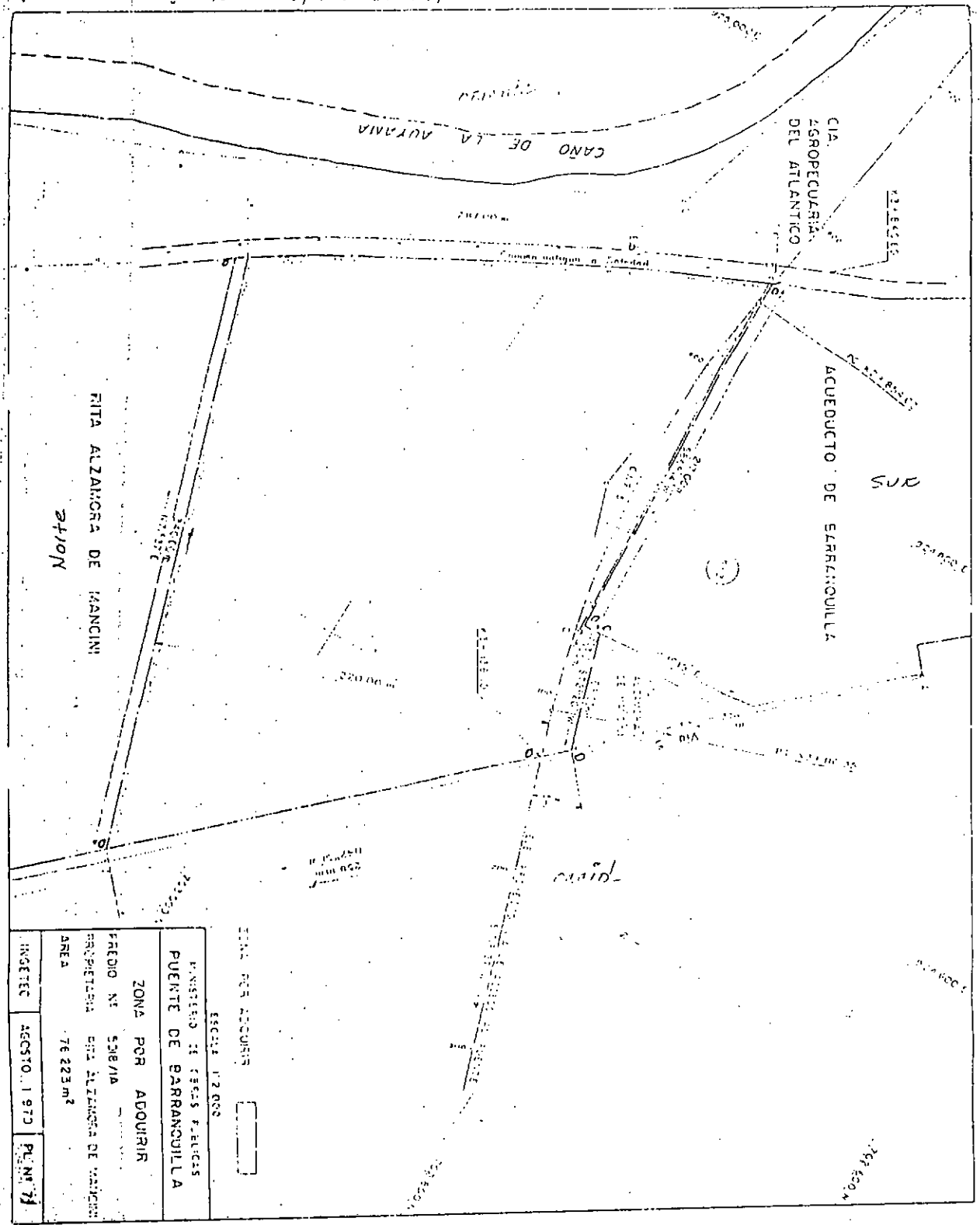
PLANTA 1:1000

DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS GRUPO DE OBRAS VIALES	CONTENIDO: LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO DE LOTE DE LA GOBERNACION DEL ATLANTICO (ANTIGUO DISTRITO 20 M.O.P.)	UBICACION: BARRANQUILLA D.E.	DISEÑO: ING. MERCEDES MUÑOZ A.	LEVANTADO: TOP. ELIAS RABÍ S.	DIBUJADO: DEL. CARLOS MENDOZA S. FECHA: ABRIL 28 DE 1958
---	---	---------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	---

64
28
"Lote B" Adquirido por E.P. N° 2537 del 10 de octubre de
1-970. Propiedad del INV.



"Lote B" Adquirido por el INI No. 25.37 del 10 de Octubre de 1970. Propiedad del INI.



ZONA POR ADQUIRIR		
PUENTE DE BARRANCILLA		
FREDDO NO 538/1A		
PROYECTO EN LA ZONA DE BARRANCILLA		
AREA 76223m ²		
INGETEC	AGOSTO 1970	PLAN 71

7.6



-2-

AA 78 144

4 663
18

Barranquilla a la fecha de la
suscripción del presente contrato el
Que el Gobernador del Departamento del
Atlántico ha solicitado la cesión a
título gratuito del lote de terreno de
propiedad del INSTITUTO, junto con sus

construcciones, localizado en la calle 17 No. 8-24 de la
actual nomenclatura urbana del Municipio de Barranquilla -
Atlántico, con un área libre de ~~71.917,25~~ M2 y área
construida de 6.774,35 M2, según plano que se protocoliza
con el presente instrumento. - - -

TERCERO: Que en tal carácter y a fin de dar cumplimiento
con lo preceptuado en el Acuerdo ~~del 12 de Septiembre de 1970~~

~~de 1970~~ a favor del
~~Departamento del Atlántico~~ el derecho de dominio y la

posesión material que tiene sobre un lote de terreno y sus
mejoras ubicado en la calle 17 No. 8-24 de la actual
nomenclatura urbana del Municipio de Barranquilla con un

área de 71.917,25 M2 determinado por los siguientes
linderos y medidas conforme a la escritura No. 2537 de

Octubre 10 de 1970: ~~del 10 de Octubre de 1970~~ Plano No. 11- Por el Norte a

partir de la calle diez y siete (17) de la nomenclatura
urbana de Barranquilla, y de un punto sobre el lindero de

la propiedad, a 15 metros al Norte del eje de la carretera
de acceso al puente en la abscisa K.3+825, se sigue hacia

el Oriente por una línea paralela al eje de la vía, con un
rumbo Norte 71°37' Este en 656 metros, separando la zona

por adquirir del resto de la propiedad, hasta encontrar la
cerca que sirve de lindero a la propiedad con la vía Sa. de

la ciudad de Barranquilla. Por el Oriente, a partir del
punto anterior se sigue hacia el Sur-Este con un rumbo Sur

42°00' Este en una distancia de 52 metros, por la cerca ya
mencionada, y pasando por la abscisa K3+158 del proyecto.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

NOTARIA QUARTA DE BARRANQUILLA

MARIA NADER MURRIS
NOTARIA QUARTA

18 43

SOFIA MARIA MADER MUSKUS
NOTARIA CUARTA

hacia el Sur con un rumbo Sur 3° 15'

Este en una distancia de 11 metros:

vuelve nuevamente al Occidente con un

rumbo Sur 72° 20' Oeste en una

distancia de 68 metros separando en

este tramo la zona por adquirir del

resto de la propiedad, hasta encontrar el punto de arranque

dónde encierra. - - - - -

PARAGRAFO PRIMERO.- El inmueble se entrega como cuerpo

cierto en el estado que se encuentra junto con todos sus

derechos que legal y naturalmente le corresponden. Presente

el Doctor NELSON EDUARDO POLO HERNANDEZ, tambien mayor de

edad, con cédula de ciudadanía número 3.702.042 expedida en

Barranquilla - Atlántico, actuando en nombre y

representación del Departamento del Atlántico, en su

calidad de Gobernador Departamental, y dijo: 1) Que ejerce

en la actualidad el cargo de Gobernador del Departamento

del Atlántico; calidad que acredita con acta de posesión

del 2 de Enero de 1.995 que anexa para su protocolización

con este instrumento público.- 2) Que acepta para el

Departamento del Atlántico, la transferencia del derecho de

dominio que el Instituto Nacional de Vías le hace de los

lotes de terreno junto con sus mejoras determinados en la

cláusula tercera de esta escritura pública. 3) Que acepta

todas las declaraciones y obligaciones que este instrumento

contiene. CUARTO: ENTREGA MATERIAL.- El Instituto hará

entrega material y formal del inmueble que se cede a título

gratuito al Departamento mediante acta suscrita por un

Representante del INSTITUTO y del DEPARTAMENTO. - -

QUINTO: El valor correspondiente a impuesto predial

unificado, el pago de los servicios públicos y la

contribución de valorización adeudada a la fecha de la

suscripción del presente instrumento público, deberá ser

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA

SOFIA MARIA MADER MUSKUS
NOTARIA CUARTA



AA 7879746

16

Superintendencia \$1.500.00.- Fondo
\$1.500.00.-
Se utilizaron las hojas de papel
notarial números AA 7879743, AA 7879744

AA7879745 y AA 7879746. -

La presente Cesión que se hace por medio de este instrumento
no causa Derechos Notariales de acuerdo a la ley. -

S.B " DEPARTAMENTO " si vale. -

Leído y aprobado que fue este instrumento se firma por las
partes que han intervenido, previa advertencia al registro
correspondiente. -

FIRMA John Batista Juan

x John Batista Juan

NOMBRE COMPLETO

73 072-334 Juan

NUMERO DE CEDULA

HUELLA DACTILAR
INDICE IZQUIERDO

HUELLA DACTILAR
INDICE DERECHO

FIRMA

Nelson Eduardo Rob Hernandez

NOMBRE COMPLETO

3.702.642 Nelly

NUMERO DE CEDULA

HUELLA DACTILAR
INDICE IZQUIERDO

HUELLA DACTILAR
INDICE DERECHO

NOTARIA @ CUARTA DE BARRIOQUILLA

NOTARIA MARIA HADER MUSKUS

CUS

