

NOTIFICACION POR AVISO

LA SUSCRITA SUBGERENTE DE LA UNIDAD DE ADQUISICION PREDIAL Y REASENTAMIENTO DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE – EDUBAR S.A. dando cumplimiento al artículo 69, inciso 2°, procedemos a notificar por **AVISO** a **TOMAS BERNARDINO COBA**, de la **Resolución EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019** expedida por EDUBAR S.A. y **“POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRICULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082”**

Que teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 69, Inciso 2°, y artículo 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011, se procede a publicar la presente resolución acompañada con el respectivo registro topográfico **PV-CORDIALIDAD-082** y el avalúo comercial de fecha 20 de Diciembre de 2018, en **LA PAGINA WEB WWW.EDUBAR.COM.CO Y EN UN LUGAR DE ACCESO AL PÚBLICO DE LA RESPECTIVA ENTIDAD UBICADA EN LA CARRERA 46 No. 34 – 77 PISO 7, POR EL TÉRMINO DE CINCO (5) DÍAS**, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso; También se ordenará publicar la parte resolutive en la página electrónica de la entidad.

Contra esta resolución **no procede** recurso alguno de acuerdo a lo señalado por el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 13 inc. 1 de la ley 9ª de 1989 y artículo 61 inciso 5º de la ley 388 de 1997.


CONSTANCIA DE FIJACIÓN DEL AVISO

Con el fin de notificar a **TOMAS BERNARDINO COBA**, quien figura como titular del 50% de derecho de dominio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **040-41069, RT-PV-CORDIALIDAD-082**, que se ha expedido la Resolución No. **EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019 “POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRICULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082”**.

Se fija el presente **AVISO** según dispone el artículo 69 de la ley 1437 de 2011 Código Contencioso Administrativo, en lugar público de la **LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE- EDUBAR S.A.**, hoy 15 de Agosto de 2019, a las 8:00 AM por el término de cinco (5) días hábiles.

Se deja constancia que la presente notificación se entenderá surtida al finalizar el día siguiente del retiro del presente aviso, el cual irá acompañado de la copia íntegra del acto administrativo.

CAROLINA CONSUEGRA IBARRA
SUBGERENTE UNIDAD DE ADQUISICION PREDIAL Y REASENTAMIENTO

Proyectó: Karolay Rodríguez. 

RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019 "POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRÍCULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082"

Página 1 de 21

La Representante Legal de la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla y la Región Caribe, EDUBAR S.A., Dra. **ANGELLY MELISSA CRIALES ANIBAL** identificada con la cedula de ciudadanía No. 55221166 de Barranquilla Atlántico, obrando de conformidad con el Acta No. 147 del 28 de septiembre de 2017, suscrita por la Junta Directiva de **EDUBAR S.A.**, e inscrita a fecha 19 de octubre de 2017 en la Cámara de Comercio de Barranquilla, bajo número 322.849 del libro respectivo y en uso de las facultades legales y estatutarias, y las conferidas por el Acuerdo 005 del 5 de Junio del 2008, y el Decreto 0815 del 21 de diciembre de 2017 que declaró la existencia de condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social y el Contrato Interadministrativo No. ADI-1175/2017.

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo No. 1 de 1999 al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles señala: *"Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social"*. Y más adelante agrega: *"por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa"*.

Que la Constitución Política de Colombia en su artículo 1° contempla los principios fundamentales del Estado, denotando que Colombia es un Estado Social de Derecho y que se encuentra fundamentada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

Que para concretar los fines del Estado e implementarlos en la comunidad, el Estado por medio de su función descentralizada, debe propugnar por la implementación de políticas públicas que beneficien el interés general de los administrados.

Que el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, señala que "Son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación, defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Que el artículo 366 de la Constitución Política de Colombia señala que el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, son finalidades sociales del Estado, previendo el constituyente para tales efectos, que en los planes y presupuestos de la Nación y de las entidades territoriales, el gasto público social tendrá prioridad sobre cualquier otra asignación.

Que en desarrollo de los preceptos y propósitos constitucionales antes referidos, La Ley 1551 del 2012 en su artículo 6, modificó el art. 3 de la ley 136 de 1.994 sobre modernización, organización y funcionamiento de los municipios, la cual en su Artículo 6° previó entre otras, como funciones de los municipios las siguientes: 1) *Administrar los asuntos municipales y prestar los servicios públicos que determine la ley.* 2) *Elaborar los planes de Desarrollo Municipal... incluyendo estrategias y políticas dirigidas al respeto y garantía de los Derechos Humanos...* 5) *Promover la participación comunitaria, la cultura de derechos humanos y el mejoramiento social y cultural de sus habitantes.* 7) *Procurar la solución de las necesidades básicas insatisfechas de los habitantes del municipio, en lo que sea de su competencia, con*

RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019 “POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRICULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082”

Página 2 de 21

especial énfasis en los niños, las niñas, los adolescentes, las mujeres cabeza de familia, las personas de la tercera edad, las personas en condición de discapacidad.

Que el CAPÍTULO III de la LEY 9 DE 1989 “por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes...”, modificada por la ley 388 de 1998, instituye los instrumentos legales y el procedimiento administrativo a seguir para la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y expropiación administrativa y judicial.

Que el Capítulo VII de la ley 388 de 1997 establece el régimen de “adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial” preceptuando el Artículo 58 de la misma norma que “Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara la utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: (...) literales “e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo; Que el artículo 59 de la citada ley, faculta entre otros, a las entidades territoriales, a los establecimientos públicos y a las sociedades de economía mixta asimiladas, para decretar la expropiación cuando tales circunstancias se presenten.

Que el Distrito de Barranquilla, a través del Contrato Interadministrativo No ADI-1175/ 2017 de fecha 7 de Noviembre de 2017, delegó en EDUBAR S.A, en su **CLAUSULA PRIMERA EL DISEÑO Y EJECUCION DEL PLAN DE ADQUISICION PREDIAL Y REASENTAMIENTO CON EL FIN DE DESARROLLAR LOS DIFERENTES PROYECTOS QUE HACEN PARTE DEL PLAN VIAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA.**

Que el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1.997 (Arts. 63 a 72) consagra lo relacionado con la EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA, y el artículo 63 establece “Se considera que existen motivos de utilidad Pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando conforme a las reglas señaladas por la presente ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a la señalada en el literal e) del artículo 58 de la presente ley, el cual señala: ...” e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.

Que el plan de desarrollo 2016-2019 “Barranquilla Capital de Vida” en su eje capital de servicios eficientes y su programa “**facilitando la gestión de la movilidad**”, enmarcados dentro de los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante decreto 0212 de febrero 28 de 2014, busca mejorar el control y cultura de la movilidad, organizar el tránsito de la ciudad con medidas regulatorias en materia de tránsito, transporte, infraestructura vial. Por tanto, se considera urgente y prioritario facilitar la movilidad vehicular, peatonal y en bicicleta dotando a la ciudad de infraestructura amigable y segura, así como también priorizar al peatón como actor más vulnerable del sistema de movilidad, a través de la dotación de espacios adecuados para su movilización, peatonalización de algunas zonas de la ciudad, construcción y conservación de andenes y demás elementos de espacio público.

Por lo anterior es prioritario para la administración distrital avanzar en un plan de expansión de la malla vial, mejoramiento y recuperación de espacio público para el peatón y el ciclista, así como mejorar la conectividad de los corredores viales principales de la ciudad. El objetivo principal de las obras a ejecutar al interior del **PLAN VIAL 2016-2019** está dirigidas a mejorar las condiciones del sistema vial de la ciudad.

Que el plan de desarrollo 2016-2019 en su eje CAPITAL DEL PROGRESO en su artículo 32 política de infraestructura para la competitividad busca construir y mejorar la infraestructura para la competitividad, haciendo de barranquilla una ciudad más conectada e integrada al

RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019 "POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRICULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082"

Página 3 de 21

mercado regional, nacional e internacional donde se disminuyan tiempos de desplazamiento de la carga, optimizando el funcionamiento de las zonas productivas.

Que en desarrollo del Artículo 64 de la Ley 388 de 1997 el Concejo Distrital de Barranquilla, expidió el Acuerdo 005 del 5 de junio de 2008, "Por el cual se asigna al Alcalde Mayor una competencia para declarar las condiciones de urgencia precedentes a la expropiación por vía administrativa"; el artículo 1 de éste Acuerdo Distrital faculta al Alcalde Mayor del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla para declarar la existencia de condiciones de urgencia que autorizan la procedencia de la expropiación por vía administrativa del derecho de propiedad y demás derechos reales, para efectos de la ejecución de aquellos requeridos para los proyectos cuya finalidad corresponda a la descrita en el artículo 63 de la ley 388 de 1.997.

Que el distrito de Barranquilla, mediante el **Decreto No. 0815 del 2017**, declaró la existencia de condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social para el desarrollo del proyecto **PLAN VIAL 2016-2019**.

Que la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla y de la Región Caribe EDUBAR S.A., es una Empresa de Economía Mixta del orden Distrital, constituida mediante escritura pública No 434 del 14 de marzo de 1.990 otorgada en la Notaría tercera del Círculo de Barranquilla e inscrita en la Cámara de Comercio el día 16 de marzo de 1.990 bajo el número 36.100 del libro respectivo, reformada mediante Escritura Pública No 3.108 del 31 de diciembre de 2.004, otorgada en la Notaría segunda del círculo de Barranquilla, inscrito en la cámara de Comercio el día 13 de enero del 2.005 bajo el número 115.430 del libro respectivo, y reformada mediante Acta 147 del 28 de septiembre del 2017 suscrita por la Junta Directiva de EDUBAR S.A., e inscrita el 19 de octubre del 2017 bajo el número 322.849 en el libro respectivo de la Cámara de Comercio de Barranquilla.

Que el Capítulo VIII, Artículo 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997, regula el procedimiento de la expropiación por vía administrativa prevista en el Artículo 58 de la Constitución Política.

Que el **Acuerdo 0011 de 2016** "Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Distrital 2016-2019, "Barranquilla: Capital de vida"; estableció en el acápite de Ejes y Estrategias:

"Artículo 3. EJES ESTRATEGICOS. El Plan se desarrollara mediante 17 políticas, acompañado de sus Estrategias, Programas y Proyectos establecidas para los ejes estratégicos del Plan, así:

(...)

C. CAPITAL DE SERVICIOS EFICIENTES.

1. Política de movilidad para la gente.

Los Proyectos asociados a este Programa y que se desarrollarán bajo la vigencia del Plan son:

(...) Programa facilitando la gestión para la movilidad.

Que el Artículo 66 de la Ley 388 de 1997 establece: La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento mediante acto administrativo que se notifica al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble, constituyendo oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de negociación directa, con indicación del valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, así como las condiciones para el pago del precio indemnizatorio.

RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019 "POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRICULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082"

Página 4 de 21

Que la ley 1682 de 2013 modificada por la ley 1742 de 2014 y por la ley 1882 de 2018, en algunos de sus artículos, regula el tema de gestión y adquisición predial para proyectos de infraestructura del transporte.

Que la ley 1682 de 2013 en su artículo 19 define "como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política".

Que asimismo la ley 1682 de 2013 en su **"ARTÍCULO 20.** <Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9a de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

Que el artículo 23 de la ley 1682 de 2013, el avalúo comercial podrá ser determinado, entre otros, por peritos privados registrados y autorizados por Lonjas de Propiedad Raíz, y dicha norma en concordancia con el artículo 37 ídem, modificado por el artículo 6 de la ley 1742 de 2014, señala que, de ser procedente, adicional al avalúo comercial se incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

Que el Decreto 0212 del 2014, "Por el cual se adopta el plan de ordenamiento territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla en el artículo 315 establece: "subprograma de reasentamiento: Corresponde a la actuación urbana a través de la cual el Distrito atenderá de manera integral la población ubicada en zonas objeto de intervención, ya sea por encontrarse en alto riesgo no mitigable, por la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana, provisión de espacios públicos urbanos, ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial, con el fin de restablecerles los niveles de vida previos. Corresponde a un conjunto de acciones y actividades coordinadas para lograr la reubicación de la población, estas acciones y actividades incluyen la identificación y evaluación de las condiciones técnicas, sociales, legales y económicas de las familias, el traslado a otro sitio de la ciudad que ofrezca viviendas dignas y seguras, propendiendo por la integración social y económica que garantice el bienestar de las familias y la protección y rehabilitación de las zonas intervenidas".

Que uno de los inmuebles sobre los cuales recae dicha declaración, es el identificado con el folio de matrícula No. **040-41069** y referencia catastral No. 010800670007000, Ubicado en el Distrito de Barranquilla en la dirección Calle 47 No. 3E-159.

Que del inmueble mencionado, se requiere adquirir parcialmente en un área de terreno de **40.00 MTS²**, un área de construcción requerida de **33.60 MTS²** y un área de terraza de **25.00 MTS²**.

Que el avalúo Comercial del Predio de fecha **20 de Diciembre de 2018**, fue realizado por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, entidad debidamente autorizada, de conformidad con los parámetros y criterios establecidos en la Ley 1682 de 2013 y bajo los criterios del Decreto 1170 de 2015 artículos 2.2.2.3.1 y ss., dando un valor de **SESENTA Y DOS MILLONES CIENTO DOS MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS (\$62.102.803) M.L.**

RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019 "POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRICULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082"

Página 5 de 21

Que al revisar las condiciones particulares del predio objeto de adquisición, se evidencia que con el reconocimiento y pago del componente económico del subprograma de reasentamiento, se repara la afectación patrimonial que se genera a los señores **GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA**, titulares del derecho real de dominio, siendo necesario incluir algunos conceptos adicionales.

Que el pago del componente económico se determinó de la siguiente manera:

AVALUO COMERCIAL: (\$62.102.803)

Que los conceptos adicionales a tener en cuenta para reparar la afectación en los términos del artículo 23 y 37 de la ley 1682 de 2013, modificado este último por el artículo 6 de la ley 1742 de 2014, son los siguientes:

GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO: correspondiente al 3.75% sin superar 20 SMMLV

RETIROS DE ACOMETIDAS: En caso de ser necesario se compensará en la promesa de compraventa que se suscriba o en su defecto en Acto Administrativo.

READECUACIÓN DE AREAS REMANENTES: SI APLICA.

TRASLADO (MUDANZA): En caso de darse las circunstancias fácticas, sociales y/o jurídicas, en este caso se compensará en la promesa de compraventa que se suscriba o en su defecto en Acto Administrativo.

RENTA: En caso de darse las circunstancias fácticas, sociales y/o jurídicas, en este caso se compensará en la promesa de compraventa que se suscriba o en su defecto en Acto Administrativo.

Que para este proceso, aplicamos el **SANEAMIENTO POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA** (Art. 21 Ley 1682 de 2013): La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

Que los Recursos para la Adquisición del predio señalado en la parte resolutive de la presente Resolución, se encuentran amparados por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal número 190000003 de 3 de enero de 2019, expedido por la Coordinadora de Presupuesto de EDUBAR S.A.

Que por constituir el presente acto **Oferta de Compra** tendiente a obtener un acuerdo de negociación directa, la misma debe contener todos los requisitos establecidos en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, surtiendo similitud sus efectos, según los cuales, no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

Que en concordancia con el Artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 establece que en la Oferta de Compra deben incluirse las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, razón por la cual las mismas, en lo pertinente, se transcriben a continuación:

LEY 9 DE 1989

(Enero 11)

RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019 "POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRÍCULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082"

Página 6 de 21

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

EL CONGRESO DE COLOMBIA,

DECRETA:

(...)

CAPITULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

ARTICULO 9o. El presente Capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

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

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

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera de comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho. Incisos 2, 3 y 4º derogado expresamente por el artículo 138 de la ley 388 de 1997.

Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en el directorio se enviara a todas las direcciones copia del edicto por correo certificado o por un funcionario que la entregue a cualquier persona que allí se encuentre o la fije en la puerta de acceso según las circunstancias. También se enviara a la dirección que el propietario hubiera denunciado en la oficina de catastro respectiva.

ARTICULO 14. Modificado por la ley 3ª de 1.991 art.34 Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de la escritura de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Inciso 2o. Modificado por el artículo 34 de la ley 3º de 1991. Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13 de la presente ley.

Inciso 3o. Modificado por el artículo 34 de la ley 3a de 1991. Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del

RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019 "POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRICULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082"

Página 7 de 21

inmueble, libre de todo gravamen o condición, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subroge en la hipoteca existente."

ARTICULO 15. *Inciso 1o., sustituido por los incisos 2o. y 3o. del artículo 61 de la Ley 388 de 1997. Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.*

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

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

ARTICULO 16. *Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.*

Inciso 2. Declarado inexecutable por la C.S.J. por sentencia del 1 de febrero de 1.990.

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

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

(...)

**LEY 388 DE 1997
(Julio 18)**

Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

(...)

CAPITULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

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

Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019 "POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRICULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082"

Página 8 de 21

e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;

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

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

Artículo 60. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

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

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

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

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

....

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

...

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

RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019 "POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRICULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082"

Página 9 de 21

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

CAPÍTULO VIII

Expropiación por vía administrativa

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

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

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

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

- ...
3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
 4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

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

Artículo 67º.- Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente Ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al

RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019 “POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRICULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082”

Página 10 de 21

momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

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

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

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

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

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

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

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

1. *El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble,*

RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019 “POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRICULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082”

Página 11 de 21

han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.

2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.

3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.

4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.

5. La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

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

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

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

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.

2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o

RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019 “POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRICULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082”

Página 12 de 21

consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.

3. Declarado inexecutable mediante Sentencia C-127/98 de la Corte Constitucional.

4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.

5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.

6. (derogado por el acto Legislativo de 1.999, según lo expresado por La Corte Constitucional en la sentencia C-059/01).

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

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

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

c. La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial la titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración no haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado.

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

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

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

RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019 "POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRICULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082"

Página 13 de 21

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

LEY 1682 DE 2013

(Noviembre 22)

Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

TÍTULO I

TÍTULO IV

GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES

CAPÍTULO I

GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL

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

Artículo 20. Modificado por el art. 3, Ley 1742 de 2014. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

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

La entidad responsable del proyecto de infraestructura deberá inscribir las afectaciones en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de los predios requeridos para la expansión de la infraestructura de transporte para el mediano y largo plazo y en cuanto sea viable presupuestalmente podrá adquirirlos. Para este caso, las afectaciones podrán tener una duración máxima de doce (12) años.

Artículo 23. Avaluadores y metodología de avalúo. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019 “POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRÍCULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082”

Página 14 de 21

Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) tendrá como función adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben aplicarse en la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización. Cuando las circunstancias lo indiquen, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) introducirá las modificaciones que resulten necesarias.

Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) son de obligatorio y estricto cumplimiento para los evaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.

LEY 1742 DE 2014

(Diciembre 26)

Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

Artículo 4. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

“Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:

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

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

La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular

RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019 “POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRICULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082”

Página 15 de 21

- inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

NOTA: El texto subrayado fue declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-750 de 2015.

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

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

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

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

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

Artículo 5. El artículo 28 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

“Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley”.

Artículo 6. El artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019 “POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRÍCULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082”

Página 16 de 21

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

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

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

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

LEY 1882 DE 2018

(Enero 15)

Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la Ley de Infraestructura y se dictan otras disposiciones

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

Artículo 10. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014, artículo 4°, quedará así:

Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario, poseedor inscrito o al heredero determinado e indeterminado, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.



RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019 "POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRICULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082"

Página 17 de 21

5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

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

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

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

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

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

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

Parágrafo. La entidad adquirente procederá a expedir directamente la resolución de expropiación sin necesidad de expedir oferta de compra en los siguientes eventos:

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

Una vez expedida la resolución de expropiación, la entidad adquirente solicitará la inscripción de la misma en el respectivo Certificado de libertad y tradición y libertad del inmueble. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Surtida la etapa de agotamiento de vía gubernativa, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 399 del Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya, para lo cual aplicará el saneamiento

RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019 "POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRICULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082"

Página 18 de 21

automático y el valor que arroje la expropiación se dejará a cargo del juzgado de conocimiento.

Parágrafo 2°. Se dispone un plazo de noventa (90) días siguientes a la suscripción de contratos de compraventa de los bienes objeto de la oferta de compra, para realizar el pago correspondiente, vencido el plazo y no habiéndose realizado el mismo, los titulares de derechos reales podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

Que con base en las anteriores consideraciones la **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE S.A.- EDUBAR S.A** actuando en representación del **DISTRITO DE BARRANQUILLA,**

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Determinar mediante el proceso de expropiación administrativa establecido en el capítulo VIII de la ley 388 de 1997 en concordancia con la ley 1682 de 2013 y sus modificaciones y con destino al programa de **PLAN VIAL CORDIALIDAD,** la adquisición PARCIAL de un área de terreno de **40.00 MTS²,** un área de construcción requerida de **33.60 MTS²** y un área de terraza de **25.00 MTS²,** de un inmueble ubicado en la Ciudad de Barranquilla, en la dirección Calle 47 No. 3E-159, identificado con el folio de matrícula No. 040-41069 y Referencia Catastral No. 010800670007000, predio el cual se describe según las escrituras Nos. 1432 de fecha 25 de agosto de 1966 y 1248 de fecha 26 de julio de 1966, de la siguiente manera:

Una casa de paredes de ladrillo con techos de tejas, marcada en su puerta principal de netrada con el numero seis-ciento treinta y tres (6-133), junto con el solar donde esta construida, que es el marcado con el numero cinco (5) de la faja de tierra denominada "San Ignacio", situado- casa y solar en la banda derecha de la nueva carretera de la Cordialidad en el kilometro 132, o sea en la acera occidental de la calle cuarenta y siete (47), según la actual nomenclatura, en jurisdicción de este Municipio, solar que tiene las medidas y linderos siguientes:

POR EL NORTE: treinta y ocho metros con cincuenta centímetros (38m50), linda con el Lote número cuatro (4) que fue de Gustavo Consuegra Marine e Ismenia L. Consuegra Marine, hoy de Efrain Marquez; **POR EL SUR:** treinta y siete metros, veintiocho centímetros (37m28), linda con el Lote número seis (6) que es o fue de los citados señores; **POR EL ESTE:** diez metros, veinte centímetros (10m20), linda con la calle cuarenta y siete (47); Y **POR EL OESTE:** diez (10) metros, más o menos y linda con la antigua carretera de la Cordialidad.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, la estipulación sobre las medidas, cabidas, nomenclatura y linderos anotados, la oferta de compra del inmueble anteriormente descrito, se efectúa como cuerpo cierto.

ARTÍCULO SEGUNDO: La presente oferta de compra se dirige a los señores **GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE,** identificado con Cedula de Ciudadanía No. 807.685 y **TOMAS BERNARDINO COBA,** identificada con Cedula de Ciudadanía No. 3.682.591, como titulares del derecho de dominio, del inmueble referido en el artículo primero.

ARTICULO TERCERO: de conformidad con lo contemplado por el artículo 10 la ley 1882 de 2018, la cual modifica parcialmente la ley 1682 de 2013 y 1742 de 2014 (Ley de Infraestructura Vial), el cual establece que Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea: aceptándola, o rechazándola.

RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019 "POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRICULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082"

Página 19 de 21

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente. Si dentro del término de quince (15) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública será obligatorio iniciar el proceso de expropiación.

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

ARTICULO CUARTO: El valor del precio indemnizatorio, que para tal efecto presenta EDUBAR S.A., es de **SESENTA Y DOS MILLONES CIENTO DOS MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS (\$62.102.803) M.L.** valor del inmueble a adquirir de acuerdo al avalúo comercial de fecha 20 de Diciembre de 2018, actualmente vigente, practicado por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, según los criterios establecidos en el Decreto 1170 de 2015 artículos 2.2.2.3.1 y ss.

ARTÍCULO QUINTO. - INDEMNIZACIÓN O COMPENSACIONES. De conformidad con lo señalado por los artículos 23 y 37 de la ley 1682 de 2013, este último modificado por el artículo 6 de la ley 1742 de 2014, y de acuerdo con la Resolución N° 0898 de 19 de Agosto de 2014, modificada parcialmente y adicionada por la Resolución N° 1044 de 29 de Septiembre de 2014, ambas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC- y demás normatividad que regula la materia, se reconocerá además del valor señalado en el artículo cuarto de la presente resolución, los valores definidos a continuación:

INDEMNIZACIÓN	
DAÑO EMERGENTE	
CONCEPTO	FORMA DE RECONOCIMIENTO
NOTARIADO Y REGISTRO	\$2.328.855 DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/L
RETIRO DE ACOMETIDAS	En caso de ser necesario se compensará en la promesa de compraventa que se suscriba o en su defecto en Acto Administrativo.
READECUACIÓN AREA REMANENTE	SI APLICA.
TRASLADO (MUDANZA)	En caso de darse las circunstancias fácticas, sociales y/o jurídicas, en este caso se compensará en la promesa de compraventa que se suscriba o en su defecto en Acto Administrativo.
RENTA	En caso de darse las circunstancias fácticas, sociales y/o jurídicas, en este caso se compensará en la promesa de compraventa que se suscriba o en su defecto en Acto Administrativo.

RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019 "POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRICULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082"

Página 20 de 21

PARAGRAFO PRIMERO: Los reconocimientos a que hace referencia el presente Artículo excluyen el reconocimiento y pago de los factores que componen el componente económico del Plan de Adquisición Predial y Reasentamiento señalados, de conformidad con lo ordenado por el artículo 246 de la Ley 1450 de 2011; no obstante, el titular del derecho de dominio del inmueble podrá optar por el pago del componente económico del Plan de Gestión Social, caso en el cual no se hará acreedor a la suma de dinero a la que se refiere el presente Artículo.

PARAGRAFO SEGUNDO: Esta compensación será pagada dentro de los quince (15) siguientes a la suscripción de la promesa de compraventa del inmueble y/o acuerdo entre partes.

PARÁGRAFO TERCERO: Si el interesado considera tener derecho sobre alguna otra compensación contenidas en la Resolución N° 0898 de 19 de Agosto de 2014, modificada parcialmente y adicionada por la Resolución N° 1044 de 29 de Septiembre de 2014, deberá probar el derecho a que diere lugar dentro del proceso de adquisición.

ARTICULO SEXTO. - FORMA DE PAGO: LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE EDUBAR S.A., se obliga a cancelar el precio indemnizatorio estipulado en los artículos cuarto y quinto, previa expedición del (los) registro(s) presupuestal(es), siempre que el (los) PROPIETARIO(S) cumpla(n) las presentes condiciones y de la siguiente forma.

EL AVALUO COMERCIAL. A) Un Primer pago equivalente a un treinta por ciento (30%) del precio total, o sea, la cantidad de **DIECIOCHO MILLONES SEISICIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS M/L (\$18.630.841)**, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la firma y legalización de la correspondiente Promesa de Compraventa. **B)** Un Segundo pago equivalente a un cuarenta por ciento (40%) del precio total, o sea la cantidad de **VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SIENTO VEINTIUN PESOS M/L (\$24.841.121)**, dentro de los cinco (5) días siguientes, al cumplimiento de los siguientes requisitos: 1) Entrega material del área requerida EDUBAR S.A., del inmueble objeto de adquisición totalmente desocupado 2) Paz y Salvo de servicios públicos y 4) Paz y salvo de Impuesto predial unificado y Valorización por beneficio general 2005 y 2012. **C)** Un Tercer y último pago equivalente al treinta por ciento (30%) del precio total, o sea la cantidad de **DIECIOCHO MILLONES SEISICIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS M/L (\$18.630.841)**, dentro de los cinco (5) días siguientes al cumplimiento del siguiente requisito: 1) Entrega a EDUBAR S.A. de la primera copia de la Escritura Pública de Compraventa debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla junto con el folio de matrícula correspondiente en el que aparezca el inmueble que se adquiere, a nombre del **Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla** y se encuentre libre de todo gravamen y limitaciones al dominio.

El Valor correspondiente al artículo quinto, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la firma de la promesa de Compraventa.

PARAGRAFO I: La transferencia del derecho de dominio por parte del (los) PROPIETARIO (S) al DISTRITO DE BARRANQUILLA, deberá realizarse dentro del término establecido para tal efecto en la respectiva promesa de compraventa. En caso de incumplimiento de tal hecho se continuará inmediatamente con la expropiación por vía administrativa mediante Acto Administrativo según lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley 388 de 1997.

PARAGRAFO II: El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles, objeto de Expropiación Administrativa, no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia

RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-19-0332 DEL 12 DE MARZO DE 2019 "POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES GUSTAVO ADOLFO CONSUEGRA MARINE Y TOMAS BERNARDINO COBA, FOLIO DE MATRICULA No. 040-41069, RT PV CORDIALIDAD 082"

Página 21 de 21

ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la **enajenación voluntaria**.

ARTICULO SEPTIMO. - APROPIACIONES PRESUPUESTALES: El valor total de la adquisición del inmueble objeto de la presente resolución, se encuentra amparado por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 190000003 de 3 de enero de 2019, expedido por la Coordinadora de Presupuesto de EDUBAR S.A.

ARTÍCULO OCTAVO: INSCRIPCION: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla (Atlántico) procederá a inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria **No. 040-41069**.

ARTICULO NOVENO: SANEAMIENTO POR MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA (Art. 21 Ley 1682 de 2013): La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

ARTÍCULO DECIMO: Para dar cumplimiento al Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el Artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 61 de la misma norma, se anexan a la presente resolución y forman parte integral de ésta, la transcripción de las normas que reglamentan la Expropiación por Vía Administrativa, así como el informe técnico de avalúo mencionado en el artículo cuarto.

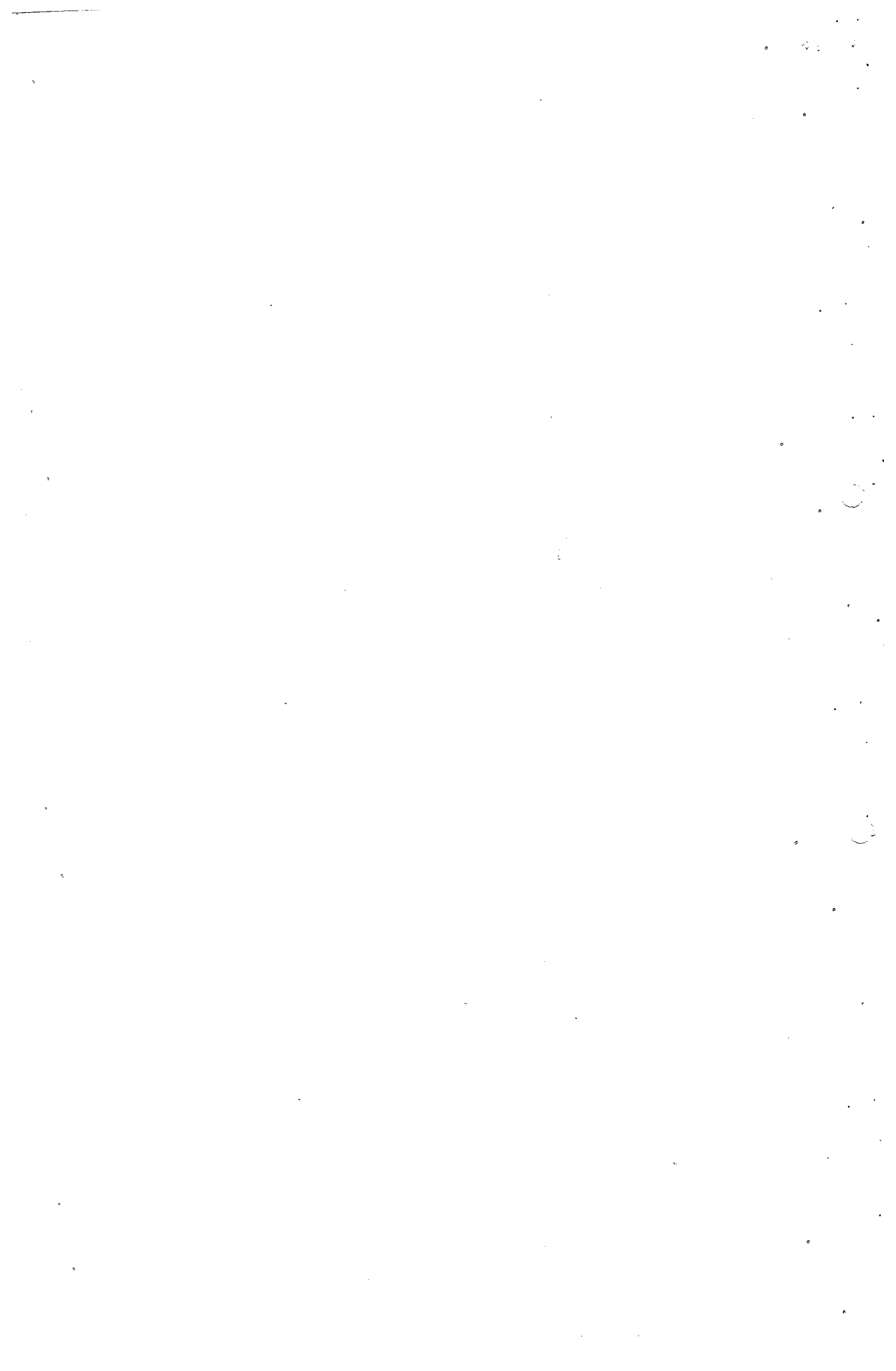
ARTÍCULO DECIMO PRIMERO: La presente Resolución se notifica al titular del derecho de propiedad de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011. Igualmente, contra esta resolución no procede recurso alguno de acuerdo a lo señalado por el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 13 inc. 1 de la ley 9ª de 1989 y artículo 61 inciso 5º de la ley 388 de 1997.

Dada en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, a los doce (12) días del mes de Marzo de 2019.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ANGELLY MELISSA CRIALES ANIBAL
REPRESENTANTE LEGAL EDUBAR S.A

Proyectó: Karolay Rodríguez. ✓
Revisó: Nereylys Troncoso Londoño.
Aprobó: Kelly Sierra / Albeiro García.



AVALUO CORPORATIVO

SOLICITANTE

EDUBAR S.A.

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE
CARRERA 06 No. 72 -94.**

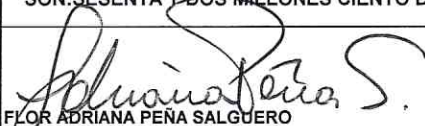

RT – PV CORDIALIDAD 082

DICIEMBRE 20 DE 2018

AVALUO EDUBAR PROYECTO: PLAN VIAL - AMPLIACION DE LA AVENIDA CORDIALIDAD RT- PV-CORD-082

1- INFORMACION BASICA									
TIPO DE TENENCIA	Propietario								
NOMBRE DEL POSEEDOR									
NOMBRE PROPIETARIO DEL TERRENO	TOMAS BERNARDINO COBA								
DIRECCION	Carrera 6 No.72 -94								
CIUDAD / MUNICIPIO / CORREGIMIENTO	Barranquilla								
CLASE DE PREDIO	Lote y construcción.								
SOLICITANTE	EDUBAR S.A.								
DESTINACION	EDUBAR S.A. PROYECTO PLAN VIAL- AMPLIACION DE LA AVENIDA CORDIALIDAD.								
OBJETO AVALUO	Estimar el valor comercial del terreno , construcción y sus anexos afectados por el proyecto.								
BARRIO	El Bosque.								
FECHA SOLICITUD	NOVIEMBRE 30, 2018			FECHA DE VISITA:			12 DE OCTUBRE DE 2,017		
FECHA INFORME	DICIEMBRE 20 2,018 (Actualización)			FECHA DE VIGENCIA:			20 DE DICIEMBRE 2,019		
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	RT-PV-CORD-082, certificado de libertad y tradición 040-41069.								
NOTA:	LA MEMORIA Y LOS DOCUMENTOS SUMINISTRADOS FORMAN PARTE INTEGRAL DE ESTE INFORME DE AVALUO								
2- INFORMACION JURIDICA									
MATRICULA INMOBILIARIA No	040-41069								
TITULO DE ADQUISICION	Escritura No.1432 del 25-08-1966 Notaría primera de Barranquilla.								
CEDULA CATASTRAL	010800670007000								
REGIMEN DE PROPIEDAD	INDIVIDUAL	X	COMUN		PROPIEDAD HORIZONTAL		% COPROPIEDAD		
3- INFORMACION DEL SECTOR									
ESTRATO	BAJO								
DESARROLLO FISICO	COMPLETO	X	PARCIAL		SIN URBANIZAR				
VIAS DEL SECTOR	PRINCIPALES	X	SECUNDARIAS	X					
ESTADO DE LA MALLA VIAL	BUENA	X	REGULAR		DEFICIENTE				
RUTAS DE TRANSPORTE	ABUNDANTES	X	SUFICIENTES		ESCASAS		DEFICIENTES		
TENDENCIA DE VALORIZACION	ALTA		MEDIA	X	BAJA				
USOS DEL SUELO	RESIDENCIAL	X	COMERCIAL	X	MIXTO	X	INDUSTRIAL	OTROS	
NORMATIVIDAD DEL SECTOR	Tratamiento:		MEJORAMIENTO INTEGRAL			Área de Actividad: COMERCIAL			
POT adoptado por el Decreto 0212 de 2014	Poligono Normativo:		CAE-2			Edificabilidad-Densidades: MEJORAMIENTO II (8 pisos)			
4- CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE									
DEL LOTE	ESQUINERA		MEDIANERA	X					
POSICION	REGULAR	X	IRREGULAR						
CONFIGURACION	RECTANGULAR	X	TRAPEZOIDAL		TRIANGULAR		OTRA FORMA		
FORMA	PLANA	X	ONDULADA		QUEBRADA		PENDIENTE		0 - 3%
TOPOGRAFIA									
5- LINDEROS DE LA AFECTACION									
AFECTACION	PARCIAL	X	TOTAL						
NORTE	38,50	M2							
SUR	37,28	M2							
ORIENTE (ESTE)	10,20	M2							
OCCIDENTE	10,00	M2							
6- SERVICIOS PUBLICOS									
ACUEDUCTO	X	ALCANTARILLADO	X	TELEFONO	X				
GAS	X	ENERGIA	X	OTROS					
7- ACCESOS									
	Avenida La Cordialidad (Carrera 6)								
8- INFORMACION CONSTRUCCIÓN									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	Tradicional con estructura en mampostería de bloques de mortero y cubierta en placa sobre estructura metálica.								
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENA		REGULAR	X	MALA				
DEPENDENCIAS	El inmueble esta dividido en dos apartamentos.								
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Ver la distribución en los planos del registro topográfico el cual forma parte del informe de avalúo								
9- ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN									
	APORTICADA		MAMP.ESTRUCT		MUROS DE CARGA		CONCRETO ARMADO	X	
FACHADA	Muros de bloques de mortero con pañete y pintura de vinilo								
CUBIERTA	Placa de concreto sobre estructura metálica (metaldeck).								
CIELO RASO	No tiene								
MAMPOSTERÍA	Mampostería de bloques de mortero de cemento								
ACABADOS	Pañete y pintura.								
VENTANAS	En aluminio y vidrio.								
PUERTAS	Metálica.								
PISOS	En cerámica.								
BAÑOS	Enchapados en ceramica y aparatos sanitarios en porcelana								
COCINA	Enchapada, con mesón en concreto enchapado, lavaplatos en acero inoxidable.								
10. ANEXOS									
	DESCRIPCION				AREA TOTAL (M2)	AREA AFECTADA (M2)			
ANEXOS	Con 14,55 m2 en cerámica y están cubiertos con losa en metaldeck y 42,45 m2 de piso en tablón vitrificado, tiene tres columnas .				57,00	25,00			
TERRAZA									

RT- PV-CORD-082

11- METODOLOGIA VALUATORIA							
LOTE DE TERRENO							
METODO PARA TERRENO	METODO D (Resolución)	Construcción + Terraza - \$ 39.222.802,7		12	Área Requerida de Lote: 40,00 M2		
UBICACIÓN	Esquina			12	Otro		
VALOR DEL TERRENO	\$ 572.000,00			12	Otro		
VALOR DEL TERRENO AJUSTADO	\$ 572.000,00			12	Otro		
CONSTRUCCION							
METODO PARA CONSTRUCCIONES	METODO D (R.620/2008)	Construcción + Terraza - \$ 39.222.802,7		12	Área Constr. Requerida 33,60 M2		
TIPO UNIFAMILIAR TIPO VIS	\$ 1.030,00			80.374	CONSTRUDATA 188 SEPT- DIC -2018		
COSTO REPOSICION A NUEVO	\$ 1.380,00				Costo de Reposición \$ 1.338.962,54		
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Edad				Porcentaje de vida 28,57%		
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	Estado			Ajustaciones generales.			
COSTO DE REPOSICION DEPRECIADO	Depreciación			\$ 1.004.891,39			
ANEXO	APU - Adjunto						
12- OBSERVACIONES:							
13- AVALUO COMERCIAL							
DESCRIPCION	CANTIDAD			UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	
LOTE DE TERRENO	40,00	m2	\$ 572.000,00	\$ 22.880.000,00			
CONSTRUCCION	33,60	m2	\$ 1.004.891,39	\$ 33.764.350,70			
TERRAZA	25,00	m2	\$ 218.338,08	\$ 5.458.452,00			
TOTAL AVALUO (LOTE + CONSTRUCCION+ ANEXOS)				\$ 62.102.802,70			
14. AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES							
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	TAMAÑO	V / UNIT.	VALOR PARCIAL		
	0,00			\$ -	\$ 0,00		
TOTAL AVALÚO ARBOLES FRUTALES Y/O ESPECIES VEGETALES					\$ 0,00		
TOTAL AVALUO					\$ 62.102.802,70		
SON: SESENTA Y DOS MILLONES CIENTO DOS MIL OCHOCIENTOS DOS PESOS CON SETENTA CENTAVOS M/L.							
 FLOR ADRIANA PEÑA SALGUERO AVALUADOR RAA AVAL-57439702			 FIDEL JACOBO SANTANA Representante Legal				

**AVALÚO EDUBAR PROYECTO: PLAN VIAL - AMPLIACION DE LA AVENIDA CORDIALIDAD
RT - PV CORD 082**

METODO DE COMPARACION PARA EL TERRENO

Resolución IGAC 620 - 2008 **Artículo 1.- Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

PROCESAMIENTO ESTADISTICO

OFERTA	VALOR
OFERTA 1	\$ 548.764
OFERTA 2	\$ 596.988
OFERTA 4	\$ 584.255
OFERTA 5	\$ 600.319
OFERTA 6	\$ 530.470
PROMEDIO	\$ 572.159
DESVIACION ESTANDAR	30.988
COEFICIENTE VARIACIÓN	5,42%
LIMITE SUPERIOR	\$ 603.148
LIMITE INFERIOR	\$ 541.171

ANALISIS DE LAS OFERTAS

Cabe anotar que en la actualidad la dinámica inmobiliaria del sector no fluye de manera normal, posiblemente por las obras que se adelantan para el proyecto Ampliación de la Cordialidad, de tal manera que los datos de mercado antes relacionados corresponden a transacciones y ofertas del año 2017, estas últimas aun continúan en el mercado. Para efecto de traerlo a valor actual, se aplicó IVP (Índice de Valorización Predial) que no es más que un índice que mide la variación en el valor de los bienes inmuebles con destino económico habitacional, tomando el dato resultante para la ciudad de Barranquilla (4,74)

Índice de Valoración Predial (IVP*)
Variaciones porcentuales por ciudad y total nacional
2001 - 2017

CIUDAD	AÑO																
	2001*	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ARMENIA	n.d	n.d	3,73	2,15	3,85	5,19	3,27	5,60	3,16	4,34	7,13	4,15	4,27	4,17	5,48	4,77	2,63
BARRANQUILLA	7,40	n.d	3,93	6,86	3,38	1,70	5,58	3,39	5,59	3,05	6,80	6,56	6,87	8,32	5,47	5,34	4,74
BUCARAMANGA	-0,20	0,81	3,98	5,21	2,23	2,04	3,59	9,62	7,18	4,39	4,61	5,71	7,10	6,83	6,77	5,87	5,70
CALI	n.d	8,06	3,90	5,13	8,09	5,11	7,49	5,26	7,14	5,92	6,64	4,72	5,98	5,37	6,32	5,29	6,30

METODOLOGIA DE REPOSICION- PARA VALORAR CONSTRUCCION

Resolución IGAC 620 -2008 Art.3.- Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $V_c = (C_t - D) + V_t$, en donde, V_c = Valor Comercial, C_t = Costo total de la construcción, D = Depreciación, V_t = Valor del terreno. Parágrafo: Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinas adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1,2,3 y 4.

La revista Construdata se tomo como fuente para determinar el valor de reposición a nuevo. Los factores de ajuste utilizados para los costos indirectos aplicables al costo directo total de la construcción son: Costos financieros 9%, administración 5%, imprevistos 4% y utilidad 15%, para un total de un 33%.



ANEXO
PV-CORD-082
PLAN VIAL - AMPLIACION DE LA AVENIDA CORDIALIDAD

TERRAZA			25,00	M2	
Componentes	Cantidad	Unidad	Valor Unit.	Valor Parcial	
PISO EN CERAMICA	14,55	M2	\$ 81.876,73	\$ 1.191.306,42	
CUBIERTA EN METALDECK	14,55	M2	\$ 237.000,00	\$ 3.448.350,00	
COLUMNAS DE CONCRETO	3,00	UND	\$ 217.058,90	\$ 651.176,70	
PISO EN TABLON VITRIFICADO	10,45	M2	\$ 52.076,34	\$ 544.197,75	
Costo componentes				\$ 5.290.833,12	
Costos indirectos			33%	\$ 1.745.974,93	
Costo de reposición a nuevo (CRN)				\$ 7.036.808,05	
Salvamento			0%	\$ -	
Costo a depreciar				\$ 7.036.808,05	
Depreciación:	Edad	Vida Util	% de Vida	Estado	Clase
	5	20	25,00%	Bueno	2
	Depreciación (%)			22,43%	\$ 1.578.356,05
Costo de reposición a nuevo depreciado (CRND)				\$ 5.458.452,00	
Costo Unitario (CRND)				\$ 218.338,08	



No.	UBICACION	TIPO DE INMUEBLE	USO ACTUAL	DESCRIPCION	V.R. PEDIDO	AJUSTE X NEG.	VR. DEPURADO	AREA DE TERRENO (M2)	AREADE CONST.	VR. TERRENO/M2	VR. TOTAL DE CONSTRUC.	FUENTE	TELEFONO	FOTOGRAFIA
1	Sobre la Cordillera, cerca a la calle 76.	Casa lote - esquina	Residencial	Casa unifamiliar esquina, en regular estado de conservación. TRANSACCION RECIENTE.	\$ 586.584.000	2,0%	\$ 574.813.120	960,00	150	\$ 588.764	\$ 48.000.000,00	https://www.fineart.com.co/finca-sin-venta-de-un-lote-161-36-5-11-22	301564600-3113552420	
2	Calle 56 No.851-129	Lote	Residencial	Lote comprado por 7 años atrás, con construcciones en mal estado de conservación, en el momento de la compra se encontraba en un estado de abandono, pero lo que no se les asigna ningún valor. Ubicados a manzanas dentro buscando la Ciudadela.	\$ 1.571.100.000	9,0%	\$ 1.429.701.000	2.277,60	700	\$ 585.588	\$ 70.000.000,00	https://barranquilla.ok.com.co/venta-de-un-lote-161-36-5-11-22	3200004-3016288642-3017335790	
3	Km 6 758-43	Casa lote	Residencial	Vivienda unifamiliar, mediana, en zona comercial, regular estado de conservación.	\$ 203.480.000	8,0%	\$ 192.721.600	273,00	151	\$ 581.255	\$ 33.220.000	Inv. Directa	301559468-301559468	
4	Sobre la Cordillera entre calles 74-72.	Casa lote	Residencial	Lote comprado por dos casas en mal estado de conservación. TRANSACCION RECIENTE	\$ 775.076.000	9,0%	\$ 706.319.160	1.000,00	300	\$ 603.319	\$ 105.000.000	Inv. Directa	3012788812	
5	Cra 6 con 598	Lote		Lote de terreno.	\$ 1.700.000.000	15,0%	\$ 1.445.000.000	2.724,00	0	\$ 530.470	\$ 0	Inv. Directa	301564600-3113552420	
6	Km 6 881-67	Casa	Residencial	Vivienda unifamiliar, en regular estado de conservación.	\$ 290.428.000	10,0%	\$ 267.385.200	325,00	160	\$ 579.081	\$ 19.200.000	Inv. Directa	3013220285	

AVALUO EDUBAR

PROYECTO:

**PLAN VIAL - AMPLIACION DE LA AVENIDA
CORDIALIDAD**

REGISTRO FOTOGRAFICO

RT- PV -CORD 082



VISTA EXTERIOR DEL PREDIO

VISTA VIA DE ACCESO - CORDIALIDAD



VISTA SALA

VISTA HABITACION



VISTA COCINA

VISTA BAÑO



OBSERVACIONES FINALES

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

De acuerdo al artículo No. 3 de la Ley 1763 de Julio 19 de 2.013, el avalúo corporativo es aquel dictamen realizado por un gremio o Lonja de Propiedad Raíz con la participación colegiada de sus agremiados.

Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo

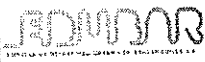
1. No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en los documentos suministrados, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
2. Presumimos de buena fe que son válidos los títulos de propiedad consignado en el folio de matrícula inmobiliaria, sin perjuicio del estudio de títulos efectuado y de responsabilidad directa del cliente, al igual que 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 o técnico contenidos en ella, tales como diferencias entre las dimensiones efectivas y las consignadas en los documentos.
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 ó en las estructuras allí erigidas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no este a nuestro alcance científico o técnico determinar u observar. Todo esto, atendiendo la finalidad del dictamen de la valuación.
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 ó modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

RT – PV CORDIALIDAD 082

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. Dado que estos no abarcan este dictamen de la valuación
8. Los datos 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. De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 08 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor, se conserven.
11. 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, Diciembre 20 de 2.018.
12. Para solicitar cualquier aclaración sobre los resultados del presente avalúo, el propietario deberá dirigirse a Edubar S.A. como entidad contratante, responsable y adquirente del presente informe valuatorio.

RT – PV CORDIALIDAD 082

11

	ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO	Código: APR-FM-05
		Versión: 03
		Fecha: 08/05/2016
	REGISTRO TOPOGRAFICO- FICHA DESCRIPTIVA	Páginas: 1 de 1

DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA

RT	PV CORDIALIDAD 082	DIRECCION PROPIETARIO	K 6 72 94 TOMAS BERNARDINO COBA
----	--------------------	-----------------------	------------------------------------

AREA DEL PREDIO				AREA AFECTADA				AREA SOBRANTE			
Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio	Lote	Construcción	Terraza	Patio
380,65	171,80	57,00	33,75	40,00	33,60	25,00	0,00	340,65	138,20	32,00	33,75

TIPO DE INMUEBLE

CASA		APARTAMENTOS		LOCAL		LOTE		BODEGA	
N° Pisos		N° Pisos	1	N° Locales		Edificable no edificado		Oficina	
N° Alcobas		N° Alcobas	7	N° Baños		Agrícola		Sin oficina	
N° Baños		N° Baños	3			Urbanizable		Sin local	
N° Garajes		N° Sala	3					Con local	
N° Sala		N° Comedores	3					Otros	
N° Comedores		N° Cocinas	3						
N° Cocinas									

INFORMACIÓN PREDIAL

REFERENCIA CATASTRAL:	010860670007000
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	040-41069
ESCRITURA N°:	1432 DEL 25/08/1966 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA

LONGITUD LINDEROS

Lindero Norte:	38,50 MTS
Lindero Sur:	37,28 MTS
Lindero Oriente:	10,20 MTS
Lindero Occidente:	10,00 MTS

CULTIVOS/ ESPECIES	UND	CANT	GRANDE	MEDIANO	PEQUEÑO

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

Elementos	BUENA	REGULAR	MALA
MUROS	X		
ESCALERAS			
ESTRUCTURAS			
CUBIERTAS	X		
ZONAS VERDES			
PARQUEADEROS			
SUELO O TERRENO	X		

OBSERVACIONES

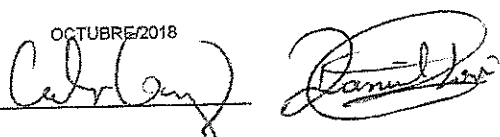
El predio presenta las sgtes areas : APTO 1:31,15M2 de construcción, patio: 12,60 M2, APTO 2: 72,65 M2 de construcción, Patio: 10,85 M2 piso en tablón vitrificado de los cuales 8,50 M2 estan cubiertos en losa, Y APTO 3: 68 M2 de construcción, Patio: 10,40 M2 con piso en tablon vitrificado de los cuales 7,40 M2 esta cubiertos en losa.

TERRAZA: 14,55 M2 piso en ceramica y estan cubiertos con losa en metaldeck y 42,45 M2 de piso en tablon vitrificado. La terraza se encuentra por fuera de la linea de propiedad y tiene 3 columnas en frente de la fachada. La cubierta de la construccion es en metaldeck


Fecha de entrega:

OCTUBRE/2018

Revisó EDUBAR



LOGO	PLAN VIAL- AMPLIACIÓN DE LA AVENIDA CORDIALIDAD
	NOMBRE DEL PROYECTO

	ADQUISICIÓN PRECIAL Y REASENTAMIENTO	Código: APR-FM-06
	REGISTRO TOPOGRAFICO- FICHA ILUSTRATIVA I	Versión: 02
		Fecha: 05/06/2016
		Páginas: 1 de 1

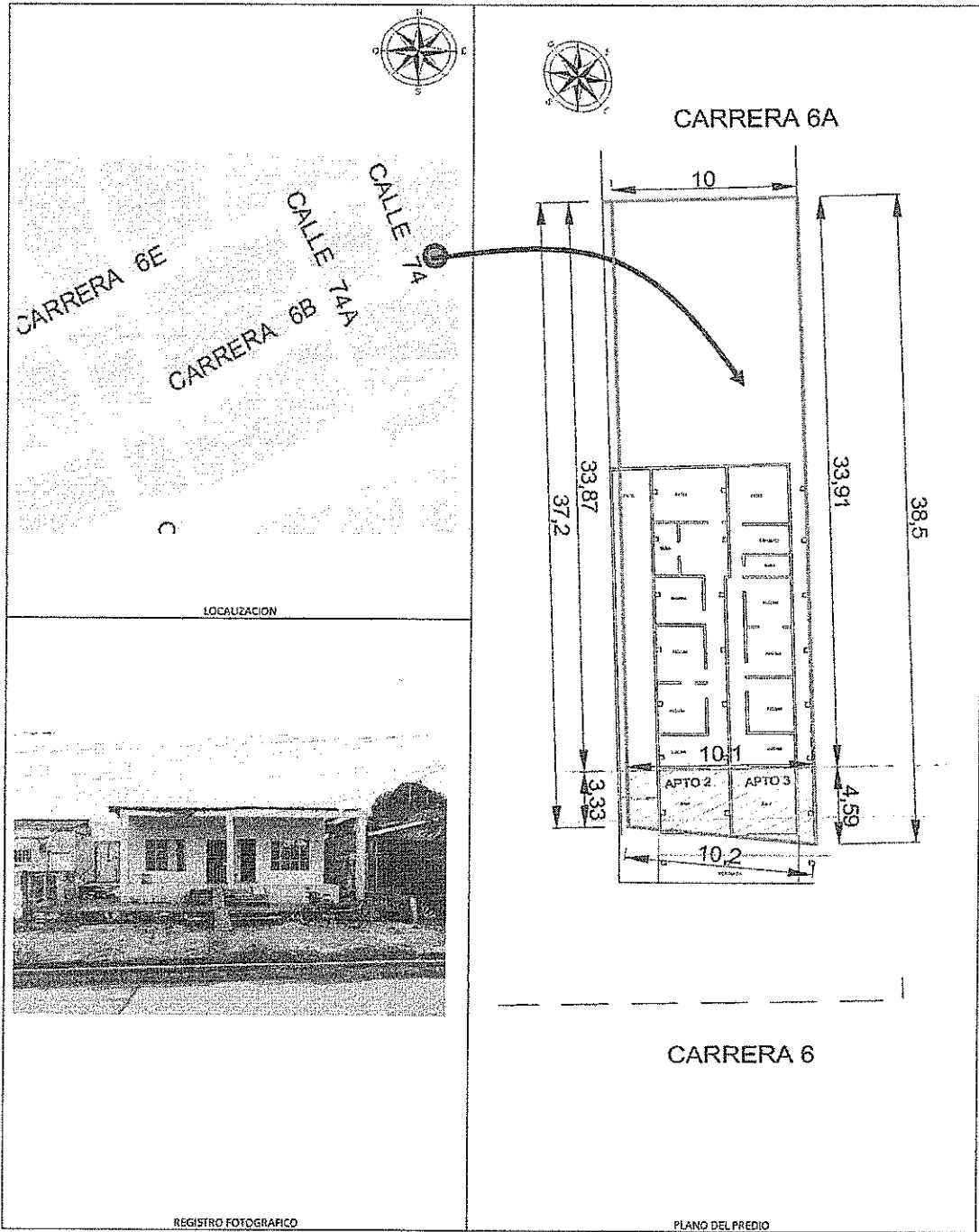
DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA

RT
AFECTACION

PV CORDIALIDAD 082	
TOTAL	PARCIAL

DIRECCION
PROPIETARIO

K 6 72 94
TOMAS BERNARDINO COBA



LOGO	PLAN VIAL- AMPLIACIÓN DE LA AVENIDA CORDIALIDAD
	NOMBRE DEL PROYECTO