



Fondo Adaptación

RESOLUCIÓN No. **715**

Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se confirma la Resolución número 288 de 20 de abril de 2015 "POR LA CUAL SE FORMULA OFERTA DE COMPRA DE UNA FRANJA DE TERRENO A SEGREGARSE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO FINCA LA ESMERALDA PARCELA NÚMERO 33 Y/O VISTA HERMOSA, UBICADO EN LA VEREDA LA ESMERALDA, MUNICIPIO DE SANTA LUCÍA, DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO", de propiedad de la señora ELDA ARIZA VIUDA DE RODRÍGUEZ, necesaria para la ejecución del proyecto "Refuerzo del dique carretera existente en la margen derecha del Canal del Dique entre puente Calamar y Santa Lucía, y los diques de la margen izquierda en el mismo sector, en los departamentos de Atlántico y Bolívar"

EL GERENTE DEL FONDO ADAPTACIÓN

En uso de sus facultades legales y reglamentarias especialmente de las establecidas en el artículo 78 de la Ley 489 de 1998, en el artículo 4, del Decreto 4819 de 2010, modificado por el artículo 2 del Decreto 964 de 2013 y en el artículo 4 numeral 1 del Decreto 4785 de 2011, procede a resolver el recurso de reposición interpuesto por el señor **RONAL RAFAEL RODRÍGUEZ ARIZA**, en contra de la Resolución número 288 de 20 de abril de 2015, de conformidad con los siguientes:

HECHOS

Que **EL FONDO**, mediante Resolución número 426 de 26 de mayo de 2014, declaró de utilidad pública e interés social la construcción del refuerzo del carreteable Calamar – Santa Lucía y la construcción de diques en la margen izquierda del Canal del Dique, en los municipios de Santa Lucía, Calamar y Suan, como obras preventivas del proyecto denominado "Restauración del Sistema Canal del Dique" y dispuso la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las mencionadas obras de refuerzo, de conformidad con los procedimientos previstos en la Ley 1523 de 2012 y con la cual, **EL FONDO** dio cumplimiento al numeral primero del artículo 74 de la mencionada ley.

Que para la ejecución de las obras de refuerzo, **EL FONDO** celebró con la sociedad LATINOAMERICANA DE CONSTRUCCIONES – LATINCO S.A., el contrato No. 140 de 2014, cuyo objeto consiste en el "Refuerzo del dique carretera existente en la margen derecha del Canal del Dique entre puente Calamar y Santa Lucía, y los diques de la margen izquierda en el mismo sector, en los departamentos de Atlántico y Bolívar" y estableció, dentro de las obligaciones del Contratista, la de adelantar la gestión predial y la gestión para la adquisición predial de los inmuebles señalados en la Resolución 426 de 2014.

Que mediante Resolución número 288 de 20 de abril de 2015, y de conformidad con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 1523 de 2012, numeral segundo, **EL FONDO** expidió oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria de una franja de terreno con un área de **TRES MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (3622.34 M2)**, junto con la totalidad de las mejoras y especies allí existentes, que hace parte del predio rural de mayor extensión denominado Finca La Esmeralda Parcela 33 y/o Vista Hermosa, ubicado en la vereda La Esmeralda, del municipio de Santa Lucía, del departamento de Atlántico, e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 045-12572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga (Atlántico), necesaria para la ejecución del proyecto "Refuerzo del dique carretera existente en la margen derecha del Canal del Dique entre puente Calamar y Santa Lucía, y los diques de la margen izquierda en el mismo sector, en los departamentos de Atlántico y Bolívar", identificada con la **ficha predial 02-002-40**, elaborada por el Consorcio Dique, comprendida dentro de los siguientes **LINDEROS ESPECÍFICOS**:
NORTE: Del punto 3 al punto 4 en una distancia de 29.53 m, con predio de propiedad de Tulia Rojano;
ORIENTE: Del punto 2 al punto 3, en una distancia de 122.37 m con el predio del cual se segregará; **SUR:** Del punto 1 al punto 2 en una distancia de 30.06 m, con predio de propiedad del señor Juan Carlos Rodríguez Ariza; **OCCIDENTE:** Del punto 4 al punto 1, en una distancia de 120.87 m con vía que de Calamar conduce a Santa Lucía., cuyos **LINDEROS GENERALES** se encuentran contenidos en la

Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se confirma la Resolución número 288 de 20 de abril de 2015 "POR LA CUAL SE FORMULA OFERTA DE COMPRA DE FRANJA DE TERRENO A SEGREGARSE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO FINCA LA ESMERALDA PARCELA NÚMERO 33 Y/O VISTA HERMOSA, UBICADO EN LA VEREDA LA ESMERALDA, MUNICIPIO DE SANTA LUCÍA, DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO", de propiedad de la señora ELDA ARIZA VIUDA DE RODRÍGUEZ, necesaria para la ejecución del proyecto "Refuerzo del dique carretera existente en la margen derecha del Canal del Dique entre puente Calamar y Santa Lucía, y los diques de la margen izquierda en el mismo sector, en los departamentos de Atlántico y Bolívar"

resolución 1342 de 26 de septiembre de 1984 expedida por el Instituto Colombiano de Reforma Agraria – INCORA y, de propiedad de la señora **ELDA ARIZA VIUDA DE RODRÍGUEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.480.178.

Que el valor del precio indemnizatorio establecido en la resolución de oferta de compra número 288 de 20 de abril de 2015 por la franja de terreno precitada, asciende a la suma de **CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.485.963,00)**, de conformidad con el avalúo practicado por la sociedad evaluadora ARQUIAVALÚOS S.A.S. el 20 de octubre de 2014 y que consta en el Informe de Avalúo número 02-002-40.

Que la Resolución de oferta de compra número 288 de 20 de abril de 2015 expedida por **EL FONDO**, de conformidad con el procedimiento contemplado en los artículos 73 y 74 de la ley 1523 de 2012 fue notificada a la señora **ELDA ARIZA VIUDA DE RODRÍGUEZ**, mediante aviso de notificación enviado por correo certificado el día 28 de abril de 2015 y entregado el 04 de mayo de 2015, según constancia entregada para tal efecto por la empresa de correo Servicios Postales Nacionales S.A. – 472 y publicado en la Alcaldía del Municipio de Santa Lucía y en un diario de amplia circulación (El Heraldó).

Que el día 13 de mayo de 2015, el señor **RONAL RAFAEL RODRIGUEZ ARIZA** en calidad de hijo de la titular inscrita del derecho real de dominio del predio denominado FINCA LA ESMERALDA PARCELA NÚMERO 33 Y/O VISTA HERMOSA, señora **ELDA ARIZA VIUDA DE RODRIGUEZ**, en uso del derecho de defensa y contradicción, interpuso ante **EL FONDO** recurso de reposición contra la Resolución de oferta de compra número 288 de 20 de abril de 2015, solicitando:

- A. El reconocimiento y pago del área de la franja de 14 metros lineales de terreno correspondiente al área de mantenimiento vial, junto con la cerca viva y los cultivos allí existentes.
- B. El reconocimiento y pago de la hectárea de terreno a un valor equivalente a TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.000.000,00), considerando que el predio denominado FINCA LA ESMERALDA PARCELA NÚMERO 33 Y/O VISTA HERMOSA cuenta con distrito de riego y con un acceso para el cual fue necesario acudir a un buidócer para que raspase el barro y posteriormente rellenarlo con arena revuelta con caliche.
- C. El reconocimiento y pago dentro del avalúo soporte de la oferta de compra de los dos (02) jagüeyes existentes en la zona de terreno requerida.

Que una vez recibido por **EL FONDO** el escrito de interposición de recurso que es objeto de respuesta, se dio traslado del mismo a la firma consultora Consorcio Dique, responsable de la elaboración de los insumos prediales de ficha predial, estudio de títulos y avalúo comercial soporte de la oferta de compra impugnada y correspondiente al procedimiento de adquisición predial identificado con la ficha predial 02-002-40, que dio respuesta a los mismos, mediante oficio CD-K1363-C932 de fecha 27 de mayo de 2015, el cual forma parte integral de la respectiva carpeta predial.

Que de conformidad con los hechos expuestos anteriormente se procede a resolver el recurso de reposición interpuesto, previas las siguientes.

UMA

Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se confirma la Resolución número 288 de 20 de abril de 2015 "POR LA CUAL SE FORMULA OFERTA DE COMPRA DE UNA FRANJA DE TERRENO A SEGREGARSE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO FINCA LA ESMERALDA PARCELA NÚMERO 33 Y/O VISTA HERMOSA, UBICADO EN LA VEREDA LA ESMERALDA, MUNICIPIO DE SANTA LUCÍA, DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO", de propiedad de la señora ELDA ARIZA VIUDA DE RODRÍGUEZ, necesaria para la ejecución del proyecto "Refuerzo del dique carretera existente en la margen derecha del Canal del Dique entre puente Calamar y Santa Lucía, y los diques de la margen izquierda en el mismo sector, en los departamentos de Atlántico y Bolívar"

CONSIDERACIONES

Sea lo primero señalar, que el recurso de reposición no es interpuesto por la titular del derecho real de dominio, señora ELDA ARIZA VIUDA DE RODRÍGUEZ, sino por el señor RONAL RAFAEL RODRÍGUEZ ARIZA, quien afirma actuar en nombre y representación de la precitada propietaria, en su condición de hijo, sin aportar el respectivo registro civil de nacimiento que pruebe dicho parentesco.

En curso de las actividades socio-prediales que se han adelantado a la fecha en campo, se ha informado por la comunidad que la señora ELDA ARIZA VIUDA DE RODRÍGUEZ se encuentra fallecida, sin que en el respectivo expediente predial obre copia auténtica del registro civil de defunción que pruebe dicho deceso.

Pese a las anteriores circunstancias y al hecho de que el procedimiento de adquisición predial solo puede ser adelantado con el titular inscrito del derecho real de dominio en consideración a la necesidad jurídica de transferir el derecho de dominio debidamente saneado frente a vicios en la cadena de tradición, **EL FONDO** atenderá en su totalidad los argumentos saneados frente a vicios en la cadena de tradición, **EL FONDO** de garantizar el derecho a la defensa y el derecho al debido proceso consagrados en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, y con el único propósito de aclarar toda inquietud derivada del presente procedimiento de adquisición predial que permita, previo saneamiento del derecho de propiedad, la enajenación voluntaria de la zona de terreno requerida a favor de esta entidad.

A. El reconocimiento y pago del área de la franja de 14 metros lineales de terreno correspondiente al área de mantenimiento vial, junto con la cerca viva y los cultivos allí existentes.

Respecto de la solicitud de reconocimiento y pago de la zona de terreno de 14 metros lineales correspondiente al área de mantenimiento de la vía que del municipio de Calamar conduce al municipio de Santa Lucía en el departamento de Atlántico, respetuosamente se informa que no es jurídicamente viable acceder a la misma, considerando que dicha zona de terreno no fue incluida dentro del área de terreno de ocho hectáreas y setecientos cincuenta metros cuadrados (8 has.+ 750 m²) adjudicada a la señora ELDA ARIZA VIUDA DE RODRÍGUEZ mediante resolución 1342 de 26 de septiembre de 1984 expedida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria – INCORA, y por ende, no es de su propiedad.

Es así como la firma consultora Consorcio Dique, mediante oficio CD-K1363.C932 de 27 de mayo de 2015, informó:

- *El INCORA le adjudicó la Parcela #33, de la Finca LA ESMERALDA, a la señora ELDA ARIZA VIUDA DE RODRÍGUEZ, mediante la Resolución N° 1342 expedida el 26 de septiembre de 1984, formada por ocho hectáreas setecientos cincuenta metros cuadrados (8 has, 750 m²) ubicadas dentro de los siguientes linderos:*

"Por el Norte: Con predios de propiedad del señor Julio Coba, Por el Oriente: Con parcela #32 adjudicada al señor Juan Carlos Rodríguez Ariza., Por el Sur: Con la Carretera que une a Santa Lucía y Calamar y por el Occidente: Con parcela #34 asignada al señor Rafael Ariza Ruiz."

Las especificaciones técnicas de la citada resolución se encuentran contenidas en el plano INCORA de agosto de 1984, el cual se incorporó a la misma y en él se puede ubicar la parcela N° 33 con respecto a la vía

Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se confirma la Resolución número 288 de 20 de abril de 2015 "POR LA CUAL SE FORMULA OFERTA DE COMPRA DE UNA FRANJA DE TERRENO A SEGREGARSE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO FINCA LA ESMERALDA PARCELA NÚMERO 33 Y/O VISTA HERMOSA, UBICADO EN LA VEREDA LA ESMERALDA, MUNICIPIO DE SANTA LUCÍA, DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO", de propiedad de la señora ELDA ARIZA VIUDA DE RODRÍGUEZ, necesaria para la ejecución del proyecto "Refuerzo del dique carretera existente en la margen derecha del Canal del Dique entre puente Calamar y Santa Lucía, y los diques de la margen izquierda en el mismo sector, en los departamentos de Atlántico y Bolívar".

- *El área de 14 metros a la que alude el recurrente corresponde al área comprendida desde el eje de la vía hasta el lindero sur de la Parcela 33, es decir comprende la capa asfáltica de la vía y el área de mantenimiento vial como se puede observar en el plano INCORA.*
- *En conclusión, los referidos 14 metros no corresponden al área de la oferta de compra, corresponden al espacio público de la vía y su área de mantenimiento vial. El área objeto de adquisición está ubicada dentro del título de propiedad y por ende será pagada.*

En consecuencia, no es jurídicamente viable proceder al reconocimiento y pago de la zona de terreno de mantenimiento de la vía que del municipio de Calamar conduce al municipio de Santa Lucía, por no ser la misma propiedad de la titular del derecho real de dominio del predio denominado FINCA LA ESMERALDA PARCELA NÚMERO 33 Y/O VISTA HERMOSA.

B. El reconocimiento y pago de la hectárea de terreno a un valor equivalente a TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.000.000,00), considerando que el predio denominado FINCA LA ESMERALDA PARCELA NÚMERO 33 Y/O VISTA HERMOSA cuenta con distrito de riego y con un acceso para el cual fue necesario acudir a un buldócer para que raspara el barro y posteriormente rellenarlo con arena revuelta con caliche.

En este punto, es preciso informar al propietario que no es viable acceder a la solicitud referente al reconocimiento y pago de la suma de \$30.000.000,00 por valor de la hectárea de terreno, considerando que "en el marco de la ley 1523 de 2012, el valor de los inmuebles requeridos, no lo propone el propietario, pues este será determinado (sic) el avalúo que efectúe (sic) Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las oficinas de catastro o el realizado por peritos inscritos en las lonjas de propiedad raíz o asociaciones equivalentes, que para el caso particular del tramo Calamar Santa Lucía es la firma ARQUIAVALÚOS.

En efecto, el avalúo comercial 02-002-40 practicado el 20 de octubre de 2014 por la firma Arquiavalúos S.A.S. respecto de la zona de terreno requerida para la ejecución del proyecto vial "refuerzo del dique carretera existente en la margen derecha del Canal del Dique entre puente Calamar y Santa Lucía, y los diques de la margen izquierda en el mismo sector, en los departamentos de Atlántico y Bolívar" se fundamenta en el decreto 1420 de 24 de julio de 1998, cuyas disposiciones, de conformidad con el artículo 1º, tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se señalará el valor comercial de los bienes inmuebles cuyo procedimiento de adquisición predial, se adelante a través del proceso de enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa.

La determinación del valor comercial del predio objeto de avalúo, de conformidad con la normatividad contemplada en el decreto 1420 de 1998 en concordancia con los métodos valuatorios contemplados en la Resolución número 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, contempla aspectos tales como topografía, normas urbanísticas, servicios públicos domiciliarios, redes de infraestructura vial, tipología de las construcciones, valor por unidad de área de terreno, áreas morfológicas homogéneas y estratificación socioeconómica, entre otros.

Para el caso en concreto, **El FONDO** realizó un trabajo de consultoría a través de la firma Consorcio Dique, que acorde con el artículo 3º del precitado decreto 1420 de 1998, contrató los servicios de la firma consultora Arquiavalúos S.A.S, entidad evaluadora idónea para la realización de los avalúos comerciales de los predios requeridos para la ejecución del contrato 140 de 2014. **QWA**

Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se confirma la Resolución número 288 de 20 de abril de 2015 "POR LA CUAL SE FORMULA OFERTA DE COMPRA DE UNA FRANJA DE TERRENO A SEGREGARSE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO FINCA LA ESMERALDA PARCELA NÚMERO 33 Y/O VISTA HERMOSA, UBICADO EN LA VEREDA LA ESMERALDA, MUNICIPIO DE SANTA LUCÍA, DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO", de propiedad de la señora ELDA ARIZA VIUDA DE RODRÍGUEZ, necesaria para la ejecución del proyecto "Refuerzo del dique carretera existente en la margen derecha del Canal del Dique entre puente Calamar y Santa Lucía, y los diques de la margen izquierda en el mismo sector, en los departamentos de Atlántico y Bolívar".

En efecto, establece el prenombrado decreto en su artículo 3° que *"la determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración"*.

De conformidad con lo expuesto, es claro que el procedimiento de adquisición predial que debe adelantar El FONDO, debe sustentarse exclusivamente en el avalúo comercial practicado en los términos del parágrafo 1° del artículo 74 de la ley 1523 de 2012 en concordancia con el decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, sin que en el mismo medie acuerdo de voluntad alguno, y ello tiene fundamento jurídico en la naturaleza que reviste el precitado procedimiento de adquisición predial, que obedece a motivos de utilidad pública, y tiene como finalidad el bienestar de la comunidad en general, es decir, en el principio constitucional consagrado en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia de 1991, que da prevalencia al interés general sobre el interés particular.

Finalmente, es preciso señalar que la solicitud realizada por el propietario en este acápite, no se encuentra soportado en documento técnico o valuatorio que dé valor probatorio al reconocimiento y pago de la hectárea de terreno a un precio de \$30.000.000,00.

El acceso existente al predio será reconstruido con afirmado compactado de 4 m de ancho y será colocada una puerta vehicular metálica, de uso exclusivo del propietario del predio, de tal forma que se mejorará sustancialmente el estado actual del acceso. Esto se realizará dentro del alcance del contrato 140 de 2014 a cargo del contratista LATINCO S.A. sin ningún costo para el propietario del predio.

C. El reconocimiento y pago dentro del avalúo soporte de la oferta de compra de los dos (02) jagüeyes existentes en la zona de terreno requerida.

Frente a esta solicitud, es pertinente indicar, que el avalúo 02-002-40 practicado por la firma Arquivalitos S.A.S. el 20 de octubre de 2015, incluye no solo el valor unitario por hectárea de terreno, sino la totalidad de las mejoras, jagüeyes y especies existentes en la zona de terreno requerida para la ejecución del proyecto "Refuerzo del dique carretera existente en la margen derecha del Canal del Dique entre puente Calamar y Santa Lucía, y los diques de la margen izquierda en el mismo sector, en los departamentos de Atlántico y Bolívar" y a segregarse del predio denominado Finca La Esmeralda Parcela 33 y/o Vista Hermosa, ubicado en la vereda La Esmeralda, del municipio de Santa Lucía, del departamento de Atlántico, e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 045-12573 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga (Atlántico).

Es decir, *"el valor asignado al terreno, a la fecha del avalúo, es producto de un estudio de mercado debidamente sustentado y estadísticamente válido que aparece en el informe e incluye, en su valor por hectárea, la vegetación nativa de la zona y toda la vegetación que no constituya un cultivo productivo"*.

En tal sentido, Consorcio Dique indica en el oficio CD-K1363-C932 de fecha 27 de mayo de 2015, que en el informe técnico de avalúo se incluyó una nota en la que puntualmente se aclara que los jagüeyes existentes en la zona de terreno requerida e identificada con la ficha predial 02-002-40 fueron considerados y valorados en la determinación del valor de la precitada zona de terreno. **QMA**

Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se confirma la Resolución número 288 de 20 de abril de 2015 "POR LA CUAL SE FORMULA OFERTA DE COMPRA DE UNA FRANJA DE TERRENO A SEGREGARSE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO FINCA LA ESMERALDA PARCELA NÚMERO 33 Y/O VISTA HERMOSA, UBICADO EN LA VEREDA LA ESMERALDA, MUNICIPIO DE SANTA LUCÍA, DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO", de propiedad de la señora ELDA ARIZA VIUDA DE RODRÍGUEZ, necesaria para la ejecución del proyecto "Refuerzo del dique carretera existente en la margen derecha del Canal del Dique entre puente Calamar y Santa Lucía, y los diques de la margen izquierda en el mismo sector, en los departamentos de Atlántico y Bolívar"

El texto de la nota aclaratoria en el avalúo es del siguiente tenor:

"El valor unitario de terreno incluye como factores generadores de valor: 1. Valor intrínseco del suelo (valor tierra en bruto o suelo rustico), 2. Ubicación al margen de una vía departamental secundaria, pavimentada en concreto asfáltico y en muy buen estado, 3. Cercanía a un cuerpo de agua permanente, y 4. Mejoras, entre las cuales están las construcciones para uso humano y mejoras de la infraestructura productiva, las cuales son de dos tipos: mejoras menores y mayores"

Ahora bien, frente a la no consideración del jagüey, se lee claramente en el numeral 10.2 del avalúo:

"CONSIDERACIONES GENERALES: A continuación se describen las consideraciones más importantes que se tuvieron en cuenta para la estimación del valor.

Ubicación, acceso directo al predio (colindancia) con la vía, de pavimento asfáltico, que conecta La carretera Oriental con el casco urbano (cabecera municipal) de Santa Lucía.

Fuente de abastecimiento de agua permanente con el beneficio del Distrito de Riego del Sur del Departamento del Atlántico del INCODER y el Canal del Dique.

Topografía del terreno.

Potencial del uso del predio así como la reglamentación urbanística (POT)

Mejora de las condiciones del terreno con la canalización, jagüey y otros."

Nº	DIRECCIÓN/ LOCALIZACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA HAS.	FACTOR FUENTE	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR MEJORAS	FACTOR VALOR FORMAL HA.	RUBRO
1	Km 28 Carretera Oriental (margen oriental)	\$ 320.000.000	16	0,95	1,00	0,85	0,95	\$ 15.342.500	1
2	Km 28 Carretera Oriental (margen occidental)	\$ 5.535.000.000	369	0,95	1,10	0,95	0,95	\$ 14.146.688	2
3	Km 41 Carretera Oriental (margen occidental)	\$ 4.000.000.000	200	0,75	1,10	0,95	0,95	\$ 14.891.250	3
4	Km 39 Carretera Oriental (margen occidental) Finca	\$ 1.695.000.000	113	0,95	1,10	0,95	0,95	\$ 14.146.688	4
5	Km. 42 Carretera Oriental (margen oriental)	\$ 85.000.000	1,5	0,95	0,80	0,85	0,40	\$ 14.642.667	5
Media aritmética (X Promedio)									
Desviación estándar (S)									\$ 14.633.958
Coeficiente de variación (V)									510.678,93
Coeficiente de asimetría (A)									3,49%
Limite Superior									0,4422
Limite Inferior									\$ 15.144.637
VALOR ADOPTADO									\$ 14.123.279
									\$ 15.144.637

FUENTE:

1. Fondo Ganadero del Atlántico En Liquidación. Tel. 317.7878
2. Fondo Ganadero del Atlántico En Liquidación. Tel. 317.7878
3. Dr. Jairo Gál. 300.907.7212
4. Cel. 310.537.1768
5. Cel. 301.704.5285

Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se confirma la Resolución número 288 de 20 de abril de 2015 "POR LA CUAL SE FORMULA OFERTA DE COMPRA DE UNA FRANJA DE TERRENO A SEGREGARSE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO FINCA LA ESMERALDA PARCELA NÚMERO 33 Y/O VISTA HERMOSA, UBICADO EN LA VEREDA LA ESMERALDA, MUNICIPIO DE SANTA LUCÍA, DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO", de propiedad de la señora ELDA ARIZA VIUDA DE RODRÍGUEZ, necesaria para la ejecución del proyecto "Refuerzo del dique carretera existente en la margen derecha del Canal del Dique entre puente Calamar y Santa Lucía, y los diques de la margen izquierda en el mismo sector, en los departamentos de Atlántico y Bolívar"

De conformidad con los argumentos anteriormente expuestos, es claro que los dos (02) jagüeyes que el recurrente solicita sean reconocidos y pagados dentro del respectivo procedimiento de adquisición predial, ya están incluidos dentro del valor de la zona de terreno requerida y determinada en el avalúo 02-002-40 practicado por la firma Arquiavalúos S.A.S. el 20 de octubre de 2014.

Finalmente y considerando que las obras que se están realizando son para el beneficio del país y principalmente para evitar la causación de una emergencia como la ocurrida en la pasada ola invernal de los años 2010 – 2011, respetuosamente se hace un llamado para aceptar la oferta de compra contenida en la Resolución número 288 de 20 de abril de 2015, y en consecuencia, proceder de una parte, a realizar la entrega real y material de la zona de terreno requerida e identificada con la ficha predial 02-002-40 mediante la suscripción de la respectiva acta de entrega real y material, y de otra, a la suscripción del contrato de promesa de compraventa que viabilice el pago del primer contado del valor de la adquisición predial correspondiente al 50% y el inicio de los trámites de escrituración que permitan la transferencia del derecho real de dominio de la zona de terreno requerida a favor de **EL FONDO**, previo saneamiento jurídico del derecho de propiedad a favor de los herederos de la causante ELDA ARIZA VIUDA DE RODRÍGUEZ.

Que en mérito de lo expuesto

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: No reponer y en su lugar confirmar en su totalidad la Resolución 288 de 20 de abril de 2015 "POR LA CUAL SE FORMULA OFERTA DE COMPRA DE UNA FRANJA DE TERRENO A SEGREGARSE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO FINCA LA ESMERALDA PARCELA NÚMERO 33 Y/O VISTA HERMOSA, UBICADO EN LA VEREDA LA ESMERALDA, MUNICIPIO DE SANTA LUCÍA, DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO", de propiedad de la señora ELDA ARIZA VIUDA DE RODRÍGUEZ, necesaria para la ejecución del proyecto "Refuerzo del dique carretera existente en la margen derecha del Canal del Dique entre puente Calamar y Santa Lucía, y los diques de la margen izquierda en el mismo sector, en los departamentos de Atlántico y Bolívar"

ARTÍCULO SEGUNDO: La presente resolución deberá notificarse personalmente o por aviso en la forma prevista en los artículos 67, 68 y 69 de la ley 1437 de 2011, tanto al propietario inscrito como a quienes figuren en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria como acreedores hipotecarios o prendarios o como partes litigiosos con afectación del derecho de dominio del inmueble.

ARTICULO TERCERO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno.

ARTÍCULO CUARTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su notificación

Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se confirma la Resolución número 288 de 20 de abril de 2015 "POR LA CUAL SE FORMULA OFERTA DE COMPRA DE UNA FRANJA DE TERRENO A SEGREGARSE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO FINCA LA ESMERALDA PARCELA NÚMERO 33 Y/O VISTA HERMOSA, UBICADO EN LA VEREDA LA ESMERALDA, MUNICIPIO DE SANTA LUCÍA, DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO", de propiedad de la señora ELDA ARIZA VIUDA DE RODRÍGUEZ, necesaria para la ejecución del proyecto "Refuerzo del dique carretera existente en la margen derecha del Canal del Dique entre puente Calamar y Santa Lucía, y los diques de la margen izquierda en el mismo sector, en los departamentos de Atlántico y Bolívar"

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los

10 SEP 2015



GERMÁN ARCE ZAPATA
GERENTE FONDO ADAPTACIÓN

JJA

Aspectos Jurídicos Prediales:

Elaboró: LATINCO S.A. - Contrato 140 de 2014
Revisó: Interventor - CONSULTORES UNIDOS S.A. - Contrato 179 de 2014 AP
Pablo Balcázar - Supervisor Contrato de Interventoría
Aprobó: Interventor - CONSULTORES UNIDOS S.A. - Contrato 179 de 2014 AP
Jorge Salamanca - Asesor II - Proyecto Canal del Dique.

Aspectos Jurídicos Procedimentales:

Elaboró: LATINCO S.A. - Contrato 140 de 2014
Revisó: Interventor - CONSULTORES UNIDOS S.A. - Contrato 179 de 2014 AP
Diana Ordóñez - Asesor I - Jurídica Contractual
Liliana Coy Cruz - Asesor III - Jurídica Contractual
Aprobó: Interventor - CONSULTORES UNIDOS S.A. - Contrato 179 de 2014 AP
Neifis Isabel Araujo Lúquez - Secretaria General