



CONTRATO 140 DE 2014 cuyo objeto es la "CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE REFUERZO DEL DIQUE CARRETERA EXISTENTE EN LA MARGEN DERECHA DEL CANAL DEL DIQUE ENTRE PUENTE CALAMAR Y SANTA LUCIA, Y LOS DIQUES DE LA MARGEN IZQUIERDA EN EL MISMO SECTOR, EN LOS DEPARTAMENTOS DE ATLÁNTICO Y BOLÍVAR"

FICHA PREDIAL 02-002-41

AVISO DE NOTIFICACIÓN

EL FONDO ADAPTACIÓN

HACE SABER

Que, el día 22 de Julio de 2015 expidió la Resolución número 569 de 22 de julio de 2015 "POR LA CUAL SE FORMULA OFERTA DE COMPRA DE UNA FRANJA DE TERRENO A SEGREGARSE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO C9 - 1 - 35 Y/O LOTE DE TERRENO, UBICADO EN LA VEREDA EL DIQUE, MUNICIPIO DE CALAMAR, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR", e identificado con la matrícula inmobiliaria 060-211149 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (Bolívar), y la ficha predial número 02-002-41, requerida para la ejecución del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE REFUERZO DEL DIQUE CARRETERA EXISTENTE EN LA MARGEN DERECHA DEL CANAL DEL DIQUE ENTRE PUENTE CALAMAR Y SANTA LUCIA Y LOS DIQUES DE LA MARGEN IZQUIERDA EN EL MISMO SECTOR, EN LOS DEPARTAMENTOS DE ATLÁNTICO Y BOLÍVAR"

Que de conformidad con el numeral 4º del artículo 74 de la ley 1523 de 2012 y después de solicitarle al propietario comparecer mediante oficio número 20155000037911 de fecha 24 de julio de 2015 para la notificación personal de la oferta y frente a la imposibilidad de hacerlo personalmente, se procede a **NOTIFICAR MEDIANTE AVISO** el contenido de la resolución de oferta de compra número 569 de fecha 22 de julio del 2015, al señor TOMÁS SEBASTIÁN HERRERA HERNÁNDEZ. Al presente aviso se le adjunta copia de la resolución de oferta de compra número 569 de fecha 22 de julio del 2015, copia del avalúo realizado por la firma AR-QUIAVALÚOS S.A.S. y el plano de afectación predial de la zona de terreno requerida.

Este **AVISO DE NOTIFICACIÓN** se fijará por el término de cinco (05) días hábiles en la Alcaldía Municipal de Santa Lucía (Atlántico), en lugar visible al público, término durante el cual, el FONDO ADAPTACIÓN publicará el texto completo del aviso de notificación y de la oferta en un periódico de amplia circulación nacional o local.

De conformidad con el parágrafo 2 del artículo 74 de la ley 1523 de 2012 en concordancia con el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, contra la decisión contenida en la resolución de oferta de compra número 569 de fecha 22 de julio del 2015, pro-



11/11

Handwritten initials/signature

CONTRATO 140 DE 2014 cuyo objeto es la "CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE REFUERZO DEL DIQUE CARRETERA EXISTENTE EN LA MARGEN DERECHA DEL CANAL DEL DIQUE ENTRE PUENTE CALAMAR Y SANTA LUCIA, Y LOS DIQUES DE LA MARGEN IZQUIERDA EN EL MISMO SECTOR, EN LOS DEPARTAMENTOS DE ATLÁNTICO Y BOLÍVAR"

FICHA PREDIAL 02-002-41

AVISO DE NOTIFICACIÓN

cede el recurso de reposición que deberá interponerse por escrito, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento del término de la presente publicación. El recurso se interpondrá ante el Gerente del Fondo Adaptación, en las oficinas de la entidad, ubicadas en la calle 72 No 7 - 64 Piso 10 de la ciudad de Bogotá D.C. o en las instalaciones de la firma contratista LATINCO S.A., ubicadas en la carrera 2 No. 29 - 27 del municipio de Calamar (Bolívar).

Vencido el término de diez (10) días hábiles anteriormente referido, sin que se haya interpuesto recurso de reposición o resuelto el mismo, en caso de haberse interpuesto, y notificado su contenido en debida forma, la oferta de compra surtirá los efectos relacionados en el ARTÍCULO PRIMERO de la resolución No. 569 de fecha 22 de julio del 2015 respecto del propietario y de los demás titulares de derechos constituidos sobre el inmueble.

Cordialmente,



GERMÁN ARCE ZAPATA
GERENTE FONDO ADAPTACIÓN

Aspectos Jurídicos Prediales

Elaboró: LATINCO S.A. - Contrato 140 de 2014 *MA*
Revisó: Interventor - CONSULTORES UNIDOS S.A. - Contrato 179 de 2014 *AP*
Adriana Ortiz - Supervisor del contrato de Interventoría
Aprobó: Interventor - CONSULTORES UNIDOS S.A. - Contrato 179 de 2014 *AP*
Jorge Salamanca - Asesor II - Subgerencia de Estructuración *JA*

Aspectos Jurídicos Procedimentales

Elaboró: LATINCO S.A. - Contrato 140 de 2014 *MA*
Revisó: Interventor - CONSULTORES UNIDOS S.A. - Contrato 179 de 2014 *AP*
Milton Cuervo - Asesor II - Equipo Gestión Contractual *MC*
Liliana Coy Cruz - Asesor III - Equipo Gestión Contractual *LC*
Aprobó: Interventor - CONSULTORES UNIDOS S.A. - Contrato 179 de 2014 *AP*
Neifis Isabel Araujo Lúquez - Secretaria General



Libertad y Orden

Fondo Adaptación

RESOLUCIÓN NÚMERO 569 DE 22 JUL 2015

**POR LA CUAL SE FORMULA OFERTA DE COMPRA DE UNA FRANJA DE TERRENO A
SEGREGARSE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO C9 - 1 - 35 Y/O LOTE DE
TERRENO, UBICADO EN LA VEREDA EL DIQUE, MUNICIPIO DE CALAMAR,
DEPARTAMENTO DE 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 y

CONSIDERANDO QUE:

Mediante Decreto 4579 del 7 de diciembre de 2010, el Gobierno Nacional declaró la situación de desastre en todo el territorio nacional, derivada del fenómeno de La Niña 2010 - 2011, y entre otras decisiones, ordenó la elaboración del plan de acción específico por parte de la Dirección de Gestión del Riesgo del Ministerio del Interior y de Justicia, en concordancia con las disposiciones del Decreto Ley 919 del 1 de mayo de 1989, mediante el cual se organizó el Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres.

Mediante el Decreto 4580, también del 7 de diciembre de 2010, el Gobierno Nacional declaró el estado de emergencia económica, social y ecológica por razón de la grave calamidad pública.

Mediante Decreto Ley 4819 de 2010, el Gobierno Nacional creó el FONDO ADAPTACIÓN, en adelante EL FONDO, cuyo objeto es la recuperación, construcción y reconstrucción de las zonas afectadas por el fenómeno de "La Niña", con personería jurídica, autonomía presupuestal y financiera, adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

EL FONDO tiene como finalidad la identificación, estructuración y gestión de proyectos, ejecución de procesos contractuales, disposición y transferencia de recursos para la recuperación, construcción y reconstrucción de la infraestructura de transporte, de telecomunicaciones, de ambiente, de agricultura, de servicios públicos, de vivienda, de educación, de salud, de acueductos y alcantarillados, humedales, zonas inundables estratégicas, rehabilitación económica de sectores agrícolas, ganaderos y pecuarios afectados por la ola invernal y demás acciones que se requieran con ocasión del fenómeno de "La Niña", así como para impedir definitivamente la prolongación de sus efectos, tendientes a la mitigación y prevención de riesgos y a la protección en lo sucesivo, de la población de las amenazas económicas, sociales y ambientales que están sucediendo.

En noviembre de 2010, se produjo la ruptura del dique carretable del Canal, entre los municipios de Calamar y Santa Lucía, causando la inundación de la mitad del sur del departamento del

DM
BP
M

LDJ

POR LA CUAL SE FORMULA OFERTA DE COMPRA DE UNA FRANJA DE TERRENO A SEGREGARSE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO C9 - 1 - 35 Y/O LOTE DE TERRENO, UBICADO EN LA VEREDA EL DIQUE, MUNICIPIO DE CALAMAR, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR

Atlántico (Manatí, Santa Lucía, Candelaria, Campo de la Cruz, Suan y Repelón), con ocasión de lluvias excepcionales consecuencia del fenómeno de La Niña.

Que el Consejo Directivo del FONDO, aprobó la postulación del Proyecto de Restauración de ecosistemas degradados del Canal del Dique presentado por CORMAGDALENA, teniendo en cuenta que tiene como objetivo mitigar los efectos generados por la ola invernal 2010 - 2011, así como contrarrestar sus efectos y evitar su propagación en el tiempo en el área de influencia del Canal del Dique.

EL FONDO, mediante resolución 426 del 26 de mayo de 2014, declaró de utilidad pública e interés social la construcción del refuerzo del carretable 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.

En efecto, el artículo 73, ibídem, dispone que una vez *"declarada la situación de desastre o calamidad pública y hasta tanto se declare el retorno a la normalidad, el Gobierno Nacional a través de cualquiera de sus ministerios o departamentos administrativos, entidades del orden nacional, las entidades territoriales o las entidades descentralizadas de cualquier nivel administrativo, pueden adquirir total o parcialmente los bienes inmuebles o derechos reales que sean indispensables para adelantar el Plan de Acción Específico, por negociación directa con los propietarios o mediante expropiación por vía administrativa, previa indemnización"*.

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 de los inmuebles señalados en la Resolución 426 de 2014.

Que EL FONDO cuenta con el avalúo realizado por la sociedad ARQUIAVALUOS S.A.S, de una franja de terreno con un área de CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (5.489,47 M2), junto con la totalidad de las mejoras y especies allí existentes, que hace parte del predio rural de mayor extensión denominado C9 - 1 - 35 y/o Lote de Terreno, ubicado en la vereda El Dique, del municipio de Calamar, del departamento de Bolívar, e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 060-211149 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (Bolívar), y comprendida dentro de las coordenadas planas que más adelante se relacionan y los siguientes LINDEROS ESPECÍFICOS: NORTE: Del punto 6 al punto 7 en una distancia de veintiséis punto setenta y siete metros (26.77 m) lindando con predio identificado dentro del proyecto con el número 02-02-39, según información IGAC, Isaías Acosta

POR LA CUAL SE FORMULA OFERTA DE COMPRA DE UNA FRANJA DE TERRENO A SEGREGARSE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO C9 - 1 - 35 Y/O LOTE DE TERRENO, UBICADO EN LA VEREDA EL DIQUE, MUNICIPIO DE CALAMAR, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR

Aguilar, hoy invasión y área libre de ingreso al canal; ORIENTE: Del punto 2 al punto 6, pasando por los puntos 3, 4 y 5 en distancia de doscientos nueve punto ochenta y siete metros (209.87 m), lindando con caminos del dique y predio del cual se segregará; SUR: Del punto 1 al punto 2 en una distancia de veintiséis punto setenta y cinco metros (26.75 m) lindando con área del municipio aledaña al puente; OCCIDENTE: Del punto 7 al punto 1 pasando por los punto 8 y 9 en una distancia de doscientos ocho punto setenta y dos (208.72 m) con predio del cual se segregará.

COORDENADA			
ABS INICIAL	ABS FINAL		
PUNTO	LATITUD	LONGITUD	DISTANCIA
1	1626693,696	908001,937	26,75
2	1626710,515	908022,734	11,75
3	1626716,820	908012,820	33,25
4	1626739,880	907988,870	128,96
5	1626839,830	907907,380	35,92
6	1626866,176	907882,967	26,77
7	1626848,667	907862,711	42,78
8	1626815,890	907890,210	154,14
9	1626700,260	907992,140	11,79
1	1626693,696	908001,937	

Que el inmueble sobre el que se realiza oferta de compra es requerido para la ejecución de las obras de *“Refuerzo del dique carretera existente en la margen derecha del canal del dique entre puente Calamar y Santa Lucia, y los diques de la margen izquierda en el mismo sector, en los departamentos de Atlántico y Bolívar”*, como parte de las obras preventivas para la mitigación del riesgo de inundaciones en los municipios y corregimientos del sur del Atlántico y Norte del Departamento de Bolívar que se vieron afectados por el fenómeno climático de la niña 2010 - 2011.

Con base en las anteriores consideraciones el representante legal del FONDO,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO.- OFERTA DE COMPRA: De conformidad con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 1523 de 2012, numeral segundo, el presente acto administrativo constituye la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria de una franja de terreno con un área de CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (5.489,47 M2), junto con la totalidad de las mejoras y especies allí existentes, que hace parte del predio rural de mayor extensión denominado C9 - 1 - 35 y/o Lote de Terreno, ubicado en la vereda El Dique, del municipio de Calamar, del departamento de Bolívar, e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 060-211149 de la Oficina de Registro de Instrumentos

Handwritten initials and marks:
 DWA
 90
 11
 1

Handwritten mark: WAI

POR LA CUAL SE FORMULA OFERTA DE COMPRA DE UNA FRANJA DE TERRENO A SEGREGARSE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO C9 - 1 - 35 Y/O LOTE DE TERRENO, UBICADO EN LA VEREDA EL DIQUE, MUNICIPIO DE CALAMAR, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR

Públicos de Cartagena (Bolívar). El término para aceptar o rechazar la oferta será de cinco (5) días hábiles contados a partir de su comunicación personal o de la des fijación del aviso en la alcaldía. Si transcurrido dicho plazo, no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, o si suscrito éste el propietario incumpliere cualquiera de sus estipulaciones, EL FONDO procederá a la expropiación por la vía administrativa, según lo dispuesto por el artículo 75 de la Ley 1523 de 2012. En caso de aceptación, se procederá a celebrar el contrato de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a dicha aceptación y a inscribir dicho contrato mediante escritura pública, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (Bolívar).

ARTÍCULO SEGUNDO.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE Y SU (S) TITULAR (ES): La presente oferta de compra se dirige a TOMÁS SEBASTIAN HERRERA HERNÁNDEZ identificado con la cédula de ciudadanía número 903.247, titular del derecho real de dominio de la franja de terreno con un área de CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (5.489,47 M2), junto con la totalidad de las mejoras y especies allí existentes, que hace parte del predio rural de mayor extensión denominado C9 - 1 - 35 y/o Lote de Terreno, ubicado en la vereda El Dique, del municipio de Calamar, del departamento de Bolívar, e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 060-211149 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (Bolívar), y comprendida dentro de siguientes LINDEROS ESPECÍFICOS: **NORTE:** Del punto 6 al punto 7 en una distancia de veintiséis punto setenta y siete metros (26.77 m) lindando con predio identificado dentro del proyecto con el número 02-02-39, según información IGAC, Isaías Acosta Aguilar, hoy invasión y área libre de ingreso al canal; **ORIENTE:** Del punto 2 al punto 6, pasando por los puntos 3, 4 y 5 en distancia de doscientos nueve punto ochenta y siete metros (209.87 m), lindando con caminos del dique y predio del cual se segregará; **SUR:** Del punto 1 al punto 2 en una distancia de veintiséis punto setenta y cinco metros (26.75 m) lindando con área del municipio aldeaña al puente; **OCCIDENTE:** Del punto 7 al punto 1 pasando por los punto 8 y 9 en una distancia de doscientos ocho punto setenta y dos (208.72 m) con predio del cual se segregará

ARTICULO TERCERO.- VALOR DEL PRECIO INDEMNIZATORIO: La oferta de compra del área descrita en los artículos 1 y 2 de esta resolución, se hace por la suma de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.842.218,00) de conformidad con el avalúo practicado por la sociedad evaluadora ARQUIAVALUOS S.A.S. que consta en el Informe de Avalúo número Predio 02-002-37 de 29 de septiembre de 2014. Este avalúo, de conformidad con el artículo 74 de la Ley 1523 de 2012, constituye el precio máximo de adquisición. Para dar cumplimiento al artículo 73 de la ley 1523 de 2012, se anexa fotocopia del AVALÚO.

ARTICULO CUARTO.- RESPALDO PRESUPUESTAL: La presente oferta de compra se encuentra respaldada por el certificado de compromiso de recursos No. 0000392 de 19 de mayo de 2014 expedido por la Fiduciaria de Occidente S.A., mediante el cual EL FONDO asignó los recursos necesarios para adquirir los predios para el frente de obra del reforzamiento del terraplén de la carretera Calamar - Santa Lucía.

POR LA CUAL SE FORMULA OFERTA DE COMPRA DE UNA FRANJA DE TERRENO A SEGREGARSE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO C9 - 1 - 35 Y/O LOTE DE TERRENO, UBICADO EN LA VEREDA EL DIQUE, MUNICIPIO DE CALAMAR, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR

ARTÍCULO QUINTO.- FORMA DE PAGO: En caso de aceptación de la oferta en los términos consignados en los artículos anteriores, EL FONDO, se obliga a pagar el precio estipulado en el Artículo Tercero de este acto administrativo, así: a) Un primer contado por el cincuenta por ciento (50%) del valor total del contrato de compraventa, el cual equivale a la suma de TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIÚN MIL CIENTO NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.421.109,00), dentro de los veinte (20) días calendario siguientes a la firma del contrato de promesa de compraventa, (i) previa radicación en debida forma y ante el FONDO de la respectiva cuenta, (ii) previa entrega real y material de la zona de terreno prometida en venta mediante la suscripción y firma de la respectiva acta de entrega, y previo aporte por parte de EL PROMETIENTE VENDEDOR del folio de la matrícula inmobiliaria respectivo en el que conste la inscripción de la oferta de compra y en el que figure el inmueble libre de toda clase de gravámenes y limitaciones al derecho real de dominio; b) Un segundo contado y/o saldo por el cincuenta por ciento (50%) del valor total del contrato, el cual equivale a la suma de TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIÚN MIL CIENTO NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.421.109,00) dentro de los veinte (20) días calendario siguientes a la protocolización y firma de la escritura compraventa, en la notaría, hora y día, que para los efectos señale EL FONDO, (i) previa radicación en debida forma y ante EL FONDO de la respectiva cuenta, (ii) previa entrega por parte de EL PROMETIENTE VENDEDOR al FONDO de la primera copia de la escritura pública de compraventa debidamente registrada, junto con el certificado de libertad y tradición actualizado en el que figure EL FONDO como propietario. **PARÁGRAFO:** La transferencia del derecho de dominio y la entrega material de la franja de terreno se llevará a cabo por parte de EL PROPIETARIO al FONDO, éste último, a través de la sociedad LATINCO S.A., dentro de los diez (10) días siguientes a la aceptación de esta oferta de compra, este plazo podrá ser prorrogado por un término igual por justa causa que obre a favor de cualquiera de las partes, de conformidad con lo establecido en el numeral sexto del artículo 74 de la Ley 1523 de 2012.

En todo caso, los plazos acordados para la entrega real y material del inmueble y para el pago del precio, no podrán superar los treinta (30) días calendario, de conformidad con lo establecido en el numeral 7º del artículo 74 de la Ley 1523 de 2012.

En caso de incumplimiento en la entrega real y material del inmueble, EL FONDO dará inicio a la expropiación por vía administrativa, en los términos establecidos por el artículo 75 de la Ley 1523 de 2012.

ARTÍCULO SEXTO.- INSCRIPCIÓN DE LA OFERTA: De conformidad con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 74 de la ley 1523 de 2012, se procederá a inscribir la presente resolución de oferta de compra en el folio de matrícula inmobiliaria número 060-211149, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (Bolívar)

ARTÍCULO SÉPTIMO.- NOTIFICACIÓN Y RECURSOS: La presente resolución se notificará al (los) titular(es) del derecho de propiedad del inmueble de que trata esta Resolución, de conformidad con lo previsto en los numerales 3 y 4 de la Ley 1523 de 2012, y contra ésta, de conformidad con el parágrafo 2 del artículo 74 de la ley 1523 de 2012, procede el recurso de reposición, el cual debe interponerse en los términos señalados en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación personal de la presente resolución o de la desfijación del aviso de que trata el numeral 4 del artículo 74 de la ley 1523 de 2012, en la Alcaldía del lugar.

MM

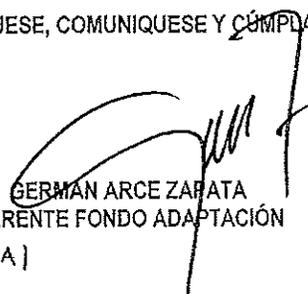
AP
7/11

POR LA CUAL SE FORMULA OFERTA DE COMPRA DE UNA FRANJA DE TERRENO A SEGREGARSE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN DENOMINADO C9 - 1 - 35 Y/O LOTE DE TERRENO, UBICADO EN LA VEREDA EL DIQUE, MUNICIPIO DE CALAMAR, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR

El recurso deberá interponerse ante el Gerente del Fondo Adaptación, en las oficinas de la entidad, ubicadas en la calle 72 No. 7 - 64 piso 10 de la ciudad de Bogotá D.C., o en las instalaciones de la sociedad LATINCO S.A., ubicadas en la carrera 6 No. 19-36 del municipio de Calamar (Bolívar).

Expedida a los 22 JUL 2015

NOTIFÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE


GERMAN ARCE ZAPATA
GERENTE FONDO ADAPTACIÓN

(11A)

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 del contrato de Interventoría
Aprobó: Interventor - CONSULTORES UNIDOS S.A. - Contrato 179 de 2014 AP
Jorge Salamanca - Asesor II - Subgerencia de Estructuración.

Aspectos Jurídicos Procedimentales

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

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA.....	3
2. INFORMACIÓN CATASTRAL.....	4
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	4
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.....	4
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	4
6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PREDIO MAYOR.....	10
7. CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA REQUERIDA.....	11
8. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	12
9. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.....	13
10. MÉTODO DE AVALÚO	13
11 AVALÚO.....	17
ANEXO FOTOGRÁFICO.....	18

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
ÁREA REQUERIDA DE INMUEBLE RURAL**

1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1. CÓDIGO AVALÚO: P 02-002-41.
- 1.2. SOLICITANTE: Consorcio Dique, mediante OS 4530003538.
- 1.3. TIPO DE INMUEBLE: Lote rural.
- 1.4. TIPO DE AVALÚO: Comercial rural.
- 1.5. DEPARTAMENTO: Atlántico.
- 1.6. MUNICIPIO: Santa Lucía.
- 1.7. VEREDA: Canal del Dique.
- 1.8. NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA: Parcela.
- 1.9. ÁREA REQUERIDA: Una franja o zona de terreno de 5489,47 m² (0,548947 Has.)
- 1.10. MARCO JURÍDICO: Ley 1523 de 2012 "Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones."
- 1.11. DESTINACIÓN ACTUAL: Finca rural.
- 1.12. FECHA DE VISITA: Agosto 23 y Septiembre 6, 9 y 17 de 2014.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

- 2.1. CÓDIGO CATASTRAL: 13-140-00-01-0102-0001-000
- 2.2. INFORMACIÓN IGAC: el predio no cuenta con información en la base cartográfica catastral del IGAC.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- a) Orden de servicios OS 4530003538.
- b) Escritura Pública N° 56 el 11 de septiembre de 1973 de la Notaría Única de Calamar.
- c) Matrícula Inmobiliaria N°: 060-211149.
- d) Recibo del Impuesto Predial
- e) Levantamiento topográfico.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

- 4.1. PROPIETARIO: TOMAS SEBASTIAN HERRERA HERNANDEZ
- 4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública N° 56 el 11 de septiembre de 1973 de la Notaría Única de Calamar.
- Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

- 4.3. MATRICULA INMOBILIARIA: El área requerida hace parte de un predio de mayor extensión que se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-211149. (Tomado del levantamiento topográfico)

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 5.1. DESCRIPCIÓN FÍSICA: El municipio Santa Lucía está ubicado al sur del Departamento del Atlántico a la margen norte del Canal Del Dique, localizadas

sus coordenadas a 10°20" de latitud Norte y 74°58" de longitud Oeste, con una extensión de 84 Kms².

El relieve del Municipio se circunscribe en el geomorfológico definido como plano, cóncavo con pendientes de 0 a 3% conformados por suelos arcillosos impermeables lo que hace del municipio un sector susceptible a inundaciones.

Extensión total: 84 Km²

Extensión área urbana: 2 Km²

Extensión área rural: 82 Km²

Distancia de referencia: Dista a 79,2 km de la capital del departamento Barranquilla

- 5.2. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El municipio de Santa Lucía está enmarcado por los siguientes límites:

Norte: Municipios de Campo de la Cruz y Manatí.

Sur: Canal del Dique y el Departamento de Bolívar.

Occidente: Municipio de Manatí y el Canal del Dique.

Oriente: Municipio de Campo de la Cruz y Suan.

- 5.3. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En esta zona la mayoría de los predios tienen actividad económica agropecuaria con ganadería extensiva y/o explotación agrícola en cultivos de pan coger entre los cuales se presentan por lo general yuca, maíz, frutales y ganadería.

- 5.4. **DESARROLLO:** El sector cuenta con infraestructura vial, energía eléctrica y agua para uso agropecuario (Distrito de riego y canal del Dique).

- 5.5. **NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** El nivel socio económico de la población rural es bajo. La tenencia de la tierra mezcla los minifundios con predios de mayor tamaño.

- 5.6. **COMERCIALIZACIÓN:** Los productos agropecuarios tanto de la ganadería como de la producción agrícola se comercializan en las cabeceras municipales de Santa Lucía, Suan, Calamar y Campo de la Cruz.

- 5.7. **VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** A la zona se accede principalmente desde la carretera Oriental y la variante San Pedrito-Santa Lucía.

Vía 2516 Carretera Oriental; vía nacional concesionada desde Palmar de Varela hasta Barranquilla, en una longitud aproximada de 44 km y a cargo del Instituto Nacional de Vías INVIAS el tramo entre Calamar y Palmar de Varela (37.01 km). Vía de una calzada y doble sentido vial pavimentada en concreto asfáltico y en buen estado de conservación y mantenimiento.

Cuadro 2-6: Listado de vías nacionales que atraviesan el Departamento

Código de la vía	Municipios	Tramo		Longitud (Km)	Red pavimentada(Km)			Red en Afirmado	Observaciones
		Desde	Hasta		B	R	T		
2516	Suan, Campo de la Cruz, Ponedera, Palmar de Varela, Santo Tomás, Sabanagrande, Malambo, Soledad y Barranquilla	Calamar - Barranquilla		81,01	50,33	30,68			Concesionados 44 Km.

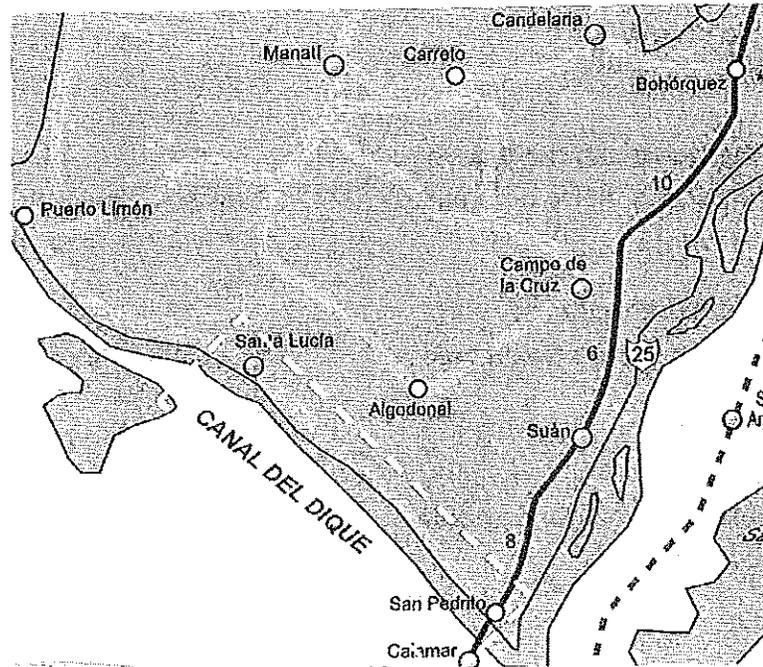
Fuente: PLAN VIAL DEPARTAMENTAL DEL ATLÁNTICO 2009-2018

Vía 25AT01 Manatí-Santa Lucía-Suan, tramo San Pedrito-Santa Lucía. Vía de una calzada y doble sentido vial pavimentada en concreto asfáltico y en buen estado de conservación y mantenimiento.

Cuadro 2-7. Listado de las vías secundarias a cargo del Departamento

Código de la vía	Municipios	Tramo	Longitud aproximada total (km)	Red Pavimentada-Km (a)			Red Afirmado-Km (b)			Red en Tierra-Km(b)			Nº días al año que la vía permanece intransitable	Última intervención de la vía	Observaciones	
				B	R	T	B	R	T	B	R	T				
25AT01	Manatí, Santa Lucía y Suan	SAN PEDRITO-PUERTO LIMÓN	31,00	13				18						DEPARTAMENTO	Año de intervención (d). 2007 - 2008	REHAB.

Fuente: PLAN VIAL DEPARTAMENTAL DEL ATLÁNTICO 2009-2018



Fuente: PLAN VIAL DEPARTAMENTAL DEL ATLÁNTICO 2009-2018

5.8. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica y financiera se encuentran en las cabeceras urbanas de los municipios de Suán y Santa Lucía.

5.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** La zona cuenta con redes de energía eléctrica

5.10. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:**

Altura:	8 m sobre el nivel del mar
Temperatura:	28 °c
Precipitación:	1092,4 mm anual
Piso térmico:	cálido.
Factores climáticos Limitantes:	ninguno.
Distribución de lluvias:	de mayo a junio y de agosto a noviembre.
Número de cosechas	
Anuales:	dos (2).
Vegetación natural:	pastos.
Zonas de vida:	Bosque seco tropical.

5.11. **SUELOS:**

Paisaje: Planicie Aluvial.

Tipo de relieve:	Plano de inundación.
Litología sedimentos:	Depósitos aluviales actuales (grava, arena, limo, arcilla)
Características del relieve y procesos morfo dinámicos:	Diques ocasionalmente inundables, relieve plano a ligeramente plano de pendiente 0-3%.
Unidad cartográfica y componentes taxonómicos:	Asociación Fluventic Eutrudepts y Vertic Haplustepts
Perfil No.:	CA-2 - 50% CA-23 - 40%
Características principales de los suelos:	Profundos y moderadamente profundos, imperfecta a moderadamente bien drenados, texturas moderadamente finas, ligeramente ácidos a neutros y saturación de bases muy alta.
Símbolo Mapa:	RWCa.
Capacidad de uso de la tierra:	<u>Unidad de capacidad:</u> 3h-1 <u>Factores limitantes:</u> Inundaciones ocasionales de corta duración. <u>Uso y prácticas de manejo recomendadas:</u> Agricultura con cultivos adaptados a las condiciones medioambientales de la zona. Ganadería semi intensiva con pastos mejorados resistentes a la humedad. Prácticas de manejo encaminadas al control de las inundaciones con diques artificiales y canales de drenaje, fertilización, riego en época de verano y labranza en condiciones óptimas de humedad de los suelos. <u>Unidad de capacidad:</u> 4h-1 <u>Factores limitantes:</u> Drenaje pobre e imperfecto; inundaciones frecuentes de corta y larga duración. <u>Uso y prácticas de manejo recomendadas:</u> Control de los desbordamientos e

inundaciones mediante la construcción de sistemas de drenaje de canales abiertos y diques artificiales. Una vez adecuados, las prácticas de manejo se deberán orientar a la aplicación de fertilizantes, según el tipo específico de utilización.

- 5.12. **RECURSOS HÍDRICOS:** La zona del sur del Departamento del Atlántico cuenta con la cercanía del río Magdalena, el canal del dique, el embalse del Guájaro y todo el sistema cenagoso aledaño al Canal del Dique (por ej. Pivijay, Juan Gomez etc.) La zona de ubicación del predio cuenta además con el beneficio del Distrito de Riego del Sur del Departamento del Atlántico del INCODER; por lo cual cuenta con fuentes de abastecimiento de agua durante todo el año para uso agropecuario, abrevadero de ganado y riego.
- 5.13. **SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** La zona en general no presenta ningún tipo de alteración o problema de orden público.
- 5.14. **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Teniendo cuenta la normatividad urbanística y territorial vigente en el sector para el uso y aprovechamiento del suelo, la ubicación del inmueble y la perspectiva de consolidación del sector como zona rural agropecuaria, muestran que las tendencias de valorización son positivas.

La zona estuvo afectada por la inundación del sur del Departamento, tras la ruptura de la vía-dique en Santa Lucía, el 30 de noviembre de 2010 y a la fecha se evidencia una recuperación de su potencialidad de uso así como de sus actividades productivas agropecuarias.

- 5.15. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:** Según el EOT vigente, adoptado mediante el Decreto 017 de febrero 12 de 2004, la reglamentación urbanística vigente para el predio objeto del presente informe es:

Clase de suelo:	Rural
Uso principal:	Agropecuario
Usos complementarios:	Actividades compatibles y complementarias al uso principal de acuerdo con la capacidad de uso del suelo.
Usos restringidos:	Actividades incompatibles con el uso principal y los complementarios así como las que se deriven de las limitaciones de acuerdo con la capacidad de uso del suelo.
Afectaciones:	No presenta ningún tipo de norma ambiental restrictiva o afectaciones. No se evidencian conflictos de uso. No se han determinado áreas de protección.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PREDIO MAYOR

6.1. UBICACIÓN: El predio Parcela se encuentra localizado en el Municipio de Santa Lucía, Atlántico, a 3.84 kilómetros sobre carretera Suan-Santa Lucía.

6.2. ÁREA:

FUENTE	ÁREA (Has.)
Folio de matrícula inmobiliaria	NA
Ficha Predial	1,517035
Plano topográfico PT	1,517035
Área Adoptada	0

- 6.3. LINDEROS Y DIMENSIONES: Los linderos del predio mayor se detallan en la y en el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No.045-12199.
- 6.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El terreno presenta un relieve plano; con un rango de pendiente entre 0 y 3%.
- 6.5. FORMA GEOMÉTRICA: El predio tiene forma irregular, la cual no afecta negativamente su explotación.
- 6.6. FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio posee frente sobre la vía que comunica la carretera Oriental desde el punto San Pedrito hasta la cabecera municipal de Santa Lucía; vía secundaria de una calzada y doble sentido vial y construida en pavimento asfáltico y en buen estado de conservación y mantenimiento.
- 6.7. VÍAS INTERNAS: El predio no posee vías internas.
- 6.8. CERCAS PERIMETRALES: Las cercas perimetrales del predio, sobre los linderos o con los colindantes, son en alambre de púas a 4 hilos en postes de madera rolliza en buen estado y en cercas vivas.
- 6.9. CERCAS INTERNAS: Las cercas internas son en alambre de púas a 4 hilos en postes de madera rolliza en buen estado.
- 6.10. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN: Actualmente el predio es zona de pastoreo de ganado y cuenta con vegetación natural tipo pasto y algunos árboles no frutales. Las posibilidades de mecanización son buenas por la topografía plana del terreno.
- 6.11. REDES DE SERVICIOS: El predio cuenta con disponibilidad del servicio de energía eléctrica.
- 6.12. IRRIGACIÓN: El predio está dentro del área de beneficio del Distrito de Riego del Sur del Departamento del Atlántico del INCODER.

- 6.13. OTRAS MEJORAS: Cuenta con un cuerpo de agua. Una canalización en terreno de natural que funciona como fuente de agua para riego.
- 6.14. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN: La finca cuenta con una vivienda en regular estado, que no hace parte del presente avalúo.

7. CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA REQUERIDA

- 7.1. ÁREA REQUERIDA: El área requerida es una franja o zona de terreno del predio Parcela.
- 7.2. UBICACIÓN: El área requerida se encuentra ubicada en la finca Parcela del Municipio de Santa Lucia, Atlántico.
- 7.3. ÁREA: El área requerida es de 5489,47 m² (0,548947 Has) debidamente delimitada y suministrada por el solicitante.
Nota: Área sujeta a verificación y/o modificación por parte del solicitante.
- 7.4. COORDENADAS: Las coordenadas planas de los vértices del polígono del área requerida, delimitada por el Consorcio Dique y suministradas para el avalúo en una tabla contenida en el plano correspondiente al predio, la cual se presenta en este informe corresponden al Datum: Magna- Sirgas Proyección: Conforme de Gauss Origen: Central sistema; según las convenciones del plano suministrado. En el mismo plano se informa en una nota que los linderos del predio fueron reconocidos en compañía de los propietarios y/o sus delegados.

AREA REQUERIDA PRIVADA		
PUNTO	ESTE	NORTE
10191	908001,94	1626693,70
10190	908022,73	1626710,52
10179	908012,82	1626716,82
10180	907988,87	1626739,88
10164	907907,38	1626839,83
10189	907882,97	1626866,18
10188	907862,71	1626848,67
10181	907890,21	1626815,89
10162	907992,14	1626700,26
10191	908001,94	1626693,70

Fuente: Plano suministrado por Consorcio Dique

El sistema de georreferenciación es el utilizado por el IGAC que corresponde al Sistema de Coordenadas de Proyección Gauss Krüger-Transversa de Mercator, Datum (Bogotá) y Elipsoide Internacional 1924.

La materialización de los vértices del polígono en valuación por medio de mojones cilíndricos en concreto con su número y predio pintados de color amarillo –de algunos de los cuales se presentan fotografías- delimitan y concretan en físico la porción de área requerida.

- 7.5. LINDEROS Y DIMENSIONES: Los linderos y dimensiones del área requerida, se detallan en el levantamiento topográfico correspondiente al predio.
- 7.6. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El terreno presenta un relieve plano; con un rango de pendiente entre 0 y 3%.
- 7.7. MEJORAS (CANAL Y CUERPO DE AGUA): Cuenta con un cuerpo de agua artificial, una canalización en terreno natural que funciona como fuente de agua para riego.

8. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

- 8.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS: No se tiene conocimiento de problemas de estabilidad y suelos en el sector.
- 8.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto de valuación.
- 8.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: En el folio de matrícula inmobiliaria suministrado no se registra ninguna afectación.
- 8.4. SEGURIDAD: El bien inmueble no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y/o proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.
- 8.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS: No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecte negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de valuación.