



Libertad y Orden

Fondo Adaptación

RESOLUCIÓN No. 819

Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se confirma la Resolución número 287 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 PARCELA NUMERO 12 LA ESMERALDA, UBICADO EN LA VEREDA LA ESMERALDA, MUNICIPIO DE SANTA LUCÍA, DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO", de propiedad del señor VICTOR MANUEL SANTANA DEAL, 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 VICTOR MANUEL SANTANA DEAL, en contra de la Resolución número 287 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 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.

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 la "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 287 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 **CINCO MIL TREINTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (5038.77 M2)**, junto con la totalidad de las mejoras y especies allí existentes, que hace parte del predio rural de mayor extensión denominado Parcela Número 12 La Esmeralda, ubicado en la vereda La Esmeralda, en el municipio de Santa Lucía, departamento de Atlántico, identificado con la matrícula inmobiliaria número 045-7596 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, 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 **02-002-15**, elaborada por el Consorcio Dique, y determinada dentro de los siguientes **LINDEROS ESPECÍFICOS**: **NORTE**: Del punto 4 al punto 5 en distancia de veintiséis punto setenta y nueve metros (26.79 m) con predio de propiedad de Cristóbal Mercado; **ORIENTE**: Del punto 2 al punto 4 pasando por el punto 3, en distancia de ciento ochenta y seis punto cero nueve metros (186.09 m) con predio de cual se segregará; **SUR**: Del punto 1 al punto 2 en distancia de veintiséis punto cuarenta y siete metros (26.47 m) con Edilberto Carreño; **OCCIDENTE**: Del punto 5 al punto 1 y cierra, pasando por el punto 6, en distancia de ciento ochenta y cinco punto cincuenta y un metros (185.51 m) con vía que conduce de Calamar a Santa Lucía, cuyos **LINDEROS GENERALES** se encuentran contenidos en la Resolución número 0349 de 23 de septiembre de 1981 expedida por el INCORA, y de propiedad de VICTOR MANUEL SANTANA DEAL, identificado con la cédula de ciudadanía número 844.578 de Campo de La Cruz (Atlántico).

Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se confirma la Resolución número 287 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 PARCELA NUMERO 12 LA ESMERALDA, UBICADO EN LA VEREDA LA ESMERALDA, MUNICIPIO DE SANTA LUCÍA, DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO", de propiedad del señor VICTOR MANUEL SANTANA DEAL, 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"

Que el valor del precio indemnizatorio contemplado en la Resolución de oferta de compra número 287 de 20 de abril de 2015 por la franja de terreno precitada, se hizo por la suma de **SIETE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7.631.034,00)**, de conformidad con el avalúo practicado por la sociedad evaluadora ARQUIAVALUOS S.A.S. el 20 de octubre de 2014 y que consta en el Informe de Avalúo número 02-002-15.

Que la Resolución de oferta de compra número 287 de 20 de abril de 2015 expedida por el **EL FONDO**, de conformidad con el procedimiento contemplado en los artículos 73 y 74 de la ley 1523 de 2012 fue notificada **VÍCTOR MANUEL SANTANA DEAL**, mediante aviso de notificación enviado por correo certificado el día 28 de abril de 2014 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 20 de mayo de 2015, el señor **VICTOR MANUEL SANTANA CARREÑO**, en uso del derecho de defensa y contradicción y en su supuesta calidad de hijo del titular del derecho real de dominio del señor **VICTOR MANUEL SANTANA DEAL**, de quien informa se encuentra fallecido, interpuso recurso de reposición en contra de la resolución de oferta de compra número 287 de 20 de abril de 2015, argumentando que:

- A. *"La resolución que con el presente se recurre, es en todo violatoria de normas de orden superior y no se compadece con la realidad fáctica y jurídica, para resolver como lo hace, respecto de la tasación o avalúo del metro cuadrado de un globo de terreno con mejoras y especies para hacer una oferta, que, a todas estas se encuentra por fuera de la realidad y que, se toma en un acto lesivo, si con fundamento en el mismo se procede a efectuar una expropiación administrativa de la franja del predio por el cual se ha ofertado". La oferta de compra se sustenta en un avalúo del año 2014 "que dicho sea de paso fue efectuado de manera unilateral (...) sin tener en cuenta nuestra opinión y sin damos traslado del mismo, lo que constituye una violación de nuestro derecho fundamental a la defensa"*
- B. *El avalúo practicado por la firma Arquivalúos S.A.S. "no tuvo en cuenta lo estatuido en la ley 1523 de abril de 2012 –que– en su artículo 74 dispone que "El avalúo a que se refiere este artículo se practicará teniendo exclusivamente en cuenta los factores y variables correspondientes a la época anterior a la declaratoria de desastre o calamidad pública (...) Por esa razón el avalúo adelantado por ARQUIAVALÚOS S.A. no puede ser de recibo. Si se ve que el avalúo en cuestión fue elaborado en el año 2014, es decir, tres años después de haber sido declarada la zona donde se encuentra el predio avaluado del desastre ambiental, por el Fenómeno de la Niña que sacudió al departamento del Atlántico en el año 2010 y 2011 (...) Es lógico que no se tuvieron en cuenta las variables y valores correspondiente (sic) a la fecha de la declaratoria de calamidad para proceder a avaluar el predio por ARUIAVALUOS (sic) S.A. frente al cual como es lógico se estimó un valor inferior a su valor real"*
- C. *El globo de terreno que "el Fondo de (sic) Adaptación, pretende negociar conmigo, manifiesta que el área total a negociar es de 186,09 metros por el oriente, 185,51 por el occidente metros lineal, 26,79 norte y 26,47 sur; para un área total de 5,038.77 metros cuadrado (sic). Según las medidas nuestras son: oriente 226 metros lineal, occidente 226 metros lineales; norte y sur 26.63 metros lineales aproximadamente, para un área total de 6.018.38 metros cuadrado, con una diferencia en mi contra de 979.61 metros cuadrado (sic) que si lo multiplicamos por 1.500 valor del metro cuadrado a pagar nos da un total de \$1.469.415, que sumado a \$7.631.034, dando un valor total a pagar de \$9.100.449, y no de \$7.631.034"*
- D. *"Según el informe del avalúo comercial entregado por la empresa ARQUIAVALÚO S.A., aparece que la parcela No. 12 es de pastoreo de ganado tipo pasto con vegetación natural y algunos árboles no frutales"*

Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se confirma la Resolución número 287 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 PARCELA NUMERO 12 LA ESMERALDA, UBICADO EN LA VEREDA LA ESMERALDA, MUNICIPIO DE SANTA LUCÍA, DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO", de propiedad del señor VICTOR MANUEL SANTANA DEAL, 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"

- E. Solicita el recurrente hacer *"una nueva inspección ocular en mi presencia, para rectificar medidas y la existencia de árboles frutales, papaya, pan coger, pasto estrella, y maderables... que existen en la parcela No. 12."*
- F. Finalmente anexa *"copia de la propuesta de la licitación pública No. SAT IP 062012. Objeto: ejecución de las obras de rehabilitación de tierra del Distrito de adecuación de tierra de Santa Lucía Departamento del Atlántico"*

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 02-002-15, quien dio respuesta a los mismos, mediante oficio CD-K1363-C967 de fecha 17 de junio 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:

CONSIDERACIONES

Sea lo primero señalar, que el recurso de reposición no es interpuesto por el titular del derecho real de dominio, señor VÍCTOR MANUEL SANTANA DEAL, sino por el señor VÍCTOR MANUEL SANTANA CARREÑO, quien afirma en primer lugar, que el señor Santana Deal se encuentra fallecido, sin aportar el certificado de defunción que idóneamente prueba dicho deceso, y; en segundo lugar, que actúa en su nombre propio y en nombre y representación de sus hermanos, sin aportar los respectivos registros civiles de nacimiento que prueben el parentesco con el propietario, y sin aportar el poder para actuar en nombre y representación de sus hermanos, de quienes ni siquiera indica sus nombres y números de documento de identificación.

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 expuestos en el recurso de reposición objeto de respuesta, en aras 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. *"La resolución que con el presente se recurre, es en todo violatoria de normas de orden superior y no se compadece con la realidad fáctica y jurídica, para resolver como lo hace, respecto de la tasación o avalúo del metro cuadrado de un globo de terreno con mejoras y especies para hacer una oferta, que, a todas estas se encuentra por fuera de la realidad y que, se torna en un acto, lesivo, si con fundamento en el mismo se procede a efectuar una expropiación administrativa de la franja del predio por el cual se ha ofertado".* La oferta de compra se sustenta en un avalúo del año 2014 *"que dicho sea de paso fue efectuado de manera unilateral (...) sin tener en cuenta nuestra opinión y sin darnos traslado del mismo, lo que constituye una violación de nuestro derecho fundamental a la defensa"*

Sea lo primero señalar que la Resolución de oferta de compra número 287 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 PARCELA NUMERO 12 LA ESMERALDA, UBICADO

Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se confirma la Resolución número 287 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 PARCELA NUMERO 12 LA ESMERALDA, UBICADO EN LA VEREDA LA ESMERALDA, MUNICIPIO DE SANTA LUCÍA, DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO", de propiedad del señor VICTOR MANUEL SANTANA DEAL, 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 LA VEREDA LA ESMERALDA, MUNICIPIO DE SANTA LUCÍA, DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO", cumple los lineamientos contemplados en la ley 388 de 1997 en concordancia con la ley 1523 de 2012, normas regulatorias de la adquisición de inmuebles por la vía de expropiación administrativa y de la adquisición de predios por declaratoria de calamidad pública, respectivamente; razón por la cual, a la fecha no se ha presentado vulneración alguna del derecho de defensa o contradicción de los que constitucionalmente es titular el recurrente, máxime si se considera que este precisamente es el escenario jurídico apropiado para que el recurrente actúe dentro de la presente actuación administrativa y exponga sus inquietudes e inconformidades respecto de la misma.

Así mismo, es pertinente aclarar que, el avalúo comercial 02-002-15 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 determinará el valor comercial de los bienes inmuebles cuyo procedimiento de adquisición predial, se adelanta a través del proceso de enajenación voluntaria o por el de 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.

En efecto, establece el prenombrado decreto en su artículo 3º 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".

Ahora bien, una vez recibido el escrito del recurso de reposición contra la Resolución número 287 de 2015, EL FONDO procedió a dar traslado del mismo a la firma consultora Consorcio Dique, que elaboró los insumos previos requeridos para la expedición de la oferta de compra presentada, la firma consultora mediante oficio CD-K1363-C967 de 17 de junio de 2015 señaló "que en el marco del proceso de negociación directa de la Ley 1523 de 2012, el avalúo debe ser puesto en conocimiento del interesado en el momento de la comunicación de la oferta de compra, como efectivamente lo hizo LATINCO S.A; no menciona esta legislación que el avalúo deba ser concertado con el propietario, pues esto le restaría objetividad al peritaje, como tampoco lo dispone de esta forma la legislación que reglamenta la elaboración de avalúos en el país y su metodología (Resolución IGAC N° 620 de 2008 y el Decreto 1420 de 1998)".

De conformidad con lo expuesto anteriormente, es claro que el procedimiento adelantado a la fecha por EL FONDO para iniciar los trámites administrativos necesarios para la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio denominado PARCELA NUMERO 12 LA ESMERALDA y que se materializa con la expedición y notificación de la Resolución número 287 de 20 de abril de 2015, se ajusta a los lineamientos normativos establecidos para tal efecto por el legislador y el Gobierno Nacional, y contenidos en la ley 9ª de

DM
AP
G
M

Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se confirma la Resolución número 287 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 PARCELA NUMERO 12 LA ESMERALDA, UBICADO EN LA VEREDA LA ESMERALDA, MUNICIPIO DE SANTA LUCÍA, DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO", de propiedad del señor VICTOR MANUEL SANTANA DEAL, 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"

1989, ley 388 de 1997, ley 1523 de 2012, ley 1437 de 2011, decreto 1420 de 1998 y; por ende, no están llamados a prosperar los argumentos según los cuales, la Resolución 287 de 20 de abril de 2015 es violatoria de normas de orden superior.

B. El avalúo practicado por la firma Arquiavalúos S.A.S. "no tuvo en cuenta lo estatuido en la ley 1523 de abril de 2012 –que– en su artículo 74 dispone que "El avalúo a que se refiere este artículo se practicará teniendo exclusivamente en cuenta los factores y variables correspondientes a la época anterior a la declaratoria de desastre o calamidad pública (...) Por esa razón el avalúo adelantado por ARQUIAVALÚOS S.A. no puede ser de recibo. Si se ve que el avalúo en cuestión fue elaborado en el año 2014, es decir, tres años después de haber sido declarada la zona donde se encuentra el predio avaluado del desastre ambiental, por el Fenómeno de la Niña que sacudió al departamento del Atlántico en el año 2010 y 2011 (...) Es lógico que no se tuvieron en cuenta las variables y valores correspondiente (sic) a la fecha de la declaratoria de calamidad para proceder a avaluar el predio por ARUIAVALUOS (sic) SA. frente al cual como es lógico se estimó un valor inferior a su valor real"

Al respecto es preciso indicar que la firma consultora Consorcio Dique anteriormente mencionada, en la comunicación número CD-K1363-C967 de 17 de junio de 2015 expuso que:

"Frente a esta afirmación es importante precisarle al recurrente el contenido de la disposición citada: "El avalúo a que se refiere este artículo se practicará teniendo en cuenta exclusivamente los factores y variables correspondientes a la época anterior a la declaratoria de desastre o calamidad pública", aclarando que en el citado texto no se habla de valor del predio antes de la declaratoria de desastre (...) no pueden confundirse los conceptos de "factores y variables", pues claramente el legislador quiso salvaguardar condiciones inherentes a la tierra, como por ejemplo la estratificación socioeconómica y el uso del suelo, que se constituyen en parámetros al momento de elaborar los avalúos, mas no pretendió que se adoptaran los valores anteriores a la declaratoria de desastre. Es por ello que el método comparativo aplicado en el avalúo, se soporta en un estudio de mercado de predios similares"

Finalmente, es preciso señalar que los argumentos expuestos por el recurrente en el texto del recurso de reposición interpuesto no vienen acompañados de un documento técnico o valuatorio que permita desvirtuar el avalúo comercial que soporta la Resolución número 287 de abril 20 de 2015.

Como consecuencia de lo expuesto anteriormente, no está llamado a prosperar el cargo referente al desconocimiento del parágrafo 1º del artículo 74 de la Ley 1523 de 2012.

C. El globo de terreno que "el Fondo de (sic) Adaptación, pretende negociar conmigo, manifiesta que el área total a negociar es de 186,09 metros por el oriente, 185,51 por el occidente metros lineal, 26,79 norte y 26,47 sur; para un área total de 5,038.77 metros cuadrado (sic). Según las medidas nuestras son: oriente 226 metros lineal, occidente 226 metros lineales; norte y sur 26.63 metros lineales aproximadamente, para un área total de 6.018.38 metros cuadrado, con una diferencia en mi contra de 979.61 metros cuadrado (sic) que si lo multiplicamos por 1.500 valor del metro cuadrado a pagar nos da un total de \$1.469.415, que sumado a \$7.631.034 dando un valor total a pagar de \$9.100.449, y no de \$7.631.034"

Respecto de la diferencia del área de la zona de terreno requerida, es preciso señalar al recurrente que "(...) el área objeto de adquisición es producto de un levantamiento topográfico realizado con base en la información contenida en la Resolución INCORA N° 0349, expedida el 23 de Septiembre de 1981 y en el plano INCORA de agosto 4 de 1978. El plano topográfico CD.ID.110.PRD.PL.02-012 elaborado por Consorcio Dique que hace parte de los documentos que se anexaron en la oferta presentada mediante la

Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se confirma la Resolución número 287 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 PARCELA NUMERO 12 LA ESMERALDA, UBICADO EN LA VEREDA LA ESMERALDA, MUNICIPIO DE SANTA LUCÍA, DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO", de propiedad del señor VICTOR MANUEL SANTANA DEAL, 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 de 287 de abril 20 de 2015 y en el que se observan las dimensiones de los linderos oriente y occidente que coinciden con el predio entregado por INCORA y levantado por el Consorcio Dique; razón por la cual no podemos considerar la modificación de los linderos propuesta por el recurrente, pues carece de los requisitos legales exigidos por el IGAC y la Superintendencia de Notariado y Registro para entender modificados los linderos del inmueble."

Así las cosas, es claro que la competencia en cuanto a la supuesta discordancia de las medidas que, según el solicitante, presenta el predio denominado PARCELA NUMERO 12 LA ESMERALDA, no es competencia de EL FONDO por no ser la entidad de cuyo resorte sea el aclarar este tipo de situaciones, siendo deber del recurrente, en razón de las cargas y obligaciones que conlleva el derecho de propiedad, el adelantar los trámites administrativos y/o jurídicos tendientes a clarificar el área del citado predio, que se ratifica, en lo que respecta a las medidas y distancias del área requerida, se ajusta a los documentos jurídicos que soportan la adjudicación del predio por parte del INCORA y a los linderos indicados en la resolución número 287 de abril 20 de 2015.

En conclusión, los levantamientos topográficos realizados por el Consorcio Dique, coinciden con la forma del predio adjudicado por el INCORA; sin perjuicio de que puedan existir conflictos de linderos entre vecinos, cuya resolución no es competencia de EL FONDO y que como quiera que en el folio de matrícula inmobiliaria no se evidencia inscripción de demanda alguna (deslinde y amojonamiento) que impida o condicione la adquisición del inmueble, la oferta de compra y la eventual resolución de expropiación deben incorporar los linderos del levantamiento topográfico, pues es imposible para quien está adquiriendo entrar a considerar siquiera un conflicto entre particulares que no han puesto en conocimiento de la autoridad competente.

D. "Según el informe del avalúo comercial entregado por la empresa ARQUIAVALÚO S.A., aparece que la parcela No. 12 es de pastoreo de ganado tipo pasto con vegetación natural y algunos árboles no frutales"

Frente a esta afirmación que realiza el recurrente, no se indica si el recurrente está de acuerdo o no con la misma, ni cuáles son los argumentos tendientes a complementar el texto citado, por lo que no es viable realizar pronunciamiento alguno por parte de EL FONDO.

E. Solicita el recurrente hacer "una nueva inspección ocular en mi presencia, para rectificar medidas y la existencia de árboles frutales, papaya, pan coger, pasto estrella, y maderables... que existen en la parcela No. 12."

Respecto de la solicitud de una visita en presencia del recurrente tendiente a la verificación de la diferencia de medidas en las distancias de los linderos de la zona de terreno requerida y la existencia de árboles frutales en la misma, respetuosamente se informa que no es viable acceder a la misma considerando:

- Que conforme se expuso en el literal C. precedente, la determinación del área de terreno requerida y su linderos, fue determinada con elementos topográficos de precisión y la misma guarda congruencia con el plano soporte de la adjudicación realizada por el INCORA mediante resolución 349 de 23 de septiembre de 1981 registrada en la anotación 11 del folio de la matrícula inmobiliaria número 045-7596 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga (Atlántico).
- Que los árboles maderables y frutales aludidos por el recurrente, fueron considerados en la adopción del valor del metro cuadrado de terreno señalado en el momento de elaboración del informe técnico de avalúo practicado por la firma Arquiavalúos S.A.S. el 20 de octubre de 2014 y que es soporte del presente procedimiento de adquisición predial, ya que como lo informa Consorcio Dique en el comunicado CD-K1363.C967 de 17 de junio de 2015 "el valor asignado al terreno es producto de un estudio de mercado

Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se confirma la Resolución número 287 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 PARCELA NUMERO 12 LA ESMERALDA, UBICADO EN LA VEREDA LA ESMERALDA, MUNICIPIO DE SANTA LUCÍA, DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO", de propiedad del señor VICTOR MANUEL SANTANA DEAL, 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"

debidamente sustentado y estadísticamente válido que incluye, en su valor por hectárea, la vegetación nativa de la zona y toda la vegetación que no constituya un cultivo productivo. Con el fin de dar mayor claridad a este aspecto, se incluyó en el informe técnico de avalúo la siguiente nota:

"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"

Adicional a ello, 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 (EOT)

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	VALOR FINAL HA.	FUENTE
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)								\$ 14.633.958	
Desviación estándar (S)								510.678,93	
Coefficiente de variación (V)								3,49%	
Coefficiente de asimetría (A)								0,4422	
Límite Superior								\$ 15.144.637	
Límite Inferior								\$ 14.123.279	
VALOR ADOPTADO								\$ 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. Jurado Cel. 300 807 7212
4	Cel. 310 437 1768
5	Cel. 301 704 5205

Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se confirma la Resolución número 287 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 PARCELA NUMERO 12 LA ESMERALDA, UBICADO EN LA VEREDA LA ESMERALDA, MUNICIPIO DE SANTA LUCÍA, DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO", de propiedad del señor VICTOR MANUEL SANTANA DEAL, 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"

Es preciso señalar que el parágrafo 1º del artículo 74 de la ley 1523 de 2012, regulatoria del procedimiento de adquisición predial que adelanta el Fondo Adaptación para el caso en concreto, indica claramente que "El avalúo a que se refiere este artículo se practicará teniendo exclusivamente en cuenta los factores y variables correspondientes a la época anterior a la declaratoria de desastre o calamidad pública."

De conformidad con lo expuesto anteriormente, es claro que el avalúo 02-002-15 practicado por la firma Arquiavalúos S.A.S. el 20 de octubre de 2014 y soporte de la resolución de oferta de compra No. 287 de 20 de abril de 2015, incluyó el valor intrínseco del predio, la ubicación al margen de la vía, la cercanía a un cuerpo de agua y las mejoras mayores o menores que estos puedan tener, tales como las especies arbóreas y frutales existentes en el predio denominado Parcela Número 12 La Esmeralda.

F. Finalmente anexa "copia de la propuesta de la licitación pública No. SAT IP 062012. Objeto: ejecución de las obras de rehabilitación de tierra del Distrito de adecuación de tierra de Santa Lucía Departamento del Atlántico"

Respecto al documento anexado al recurso de reposición interpuesto por el señor Víctor Manuel Santana Carreño, y referencia a la propuesta de la licitación pública No. SAT IP 062012. "Objeto: ejecución de las obras de rehabilitación de tierra del Distrito de adecuación de tierra de Santa Lucía Departamento del Atlántico", es preciso señalar que en el recurso que es objeto de respuesta, no se indica cual es la finalidad de aportar dicho documento, por lo que por parte de **EL FONDO** no es viable realizar pronunciamiento alguno respecto del mismo.

De conformidad con lo expuesto anteriormente, es claro que no están llamados a prosperar los cargos imputados por el recurrente en contra de la Resolución número 287 de 20 de abril de 2015 expedida por **EL FONDO**, por lo que se procederá a confirmar la misma en su totalidad.

Aunado a lo anterior, es preciso señalar que paralelo al procedimiento de adquisición predial previsto en la Ley 1523 de 2012, **EL FONDO** tiene previsto la aplicación de compensaciones sociales en los casos en que dicho procedimiento de adquisición predial se adelante por la vía de la enajenación voluntaria (*aceptación de la oferta de compra, entrega real y material de la zona de terreno requerida, suscripción del contrato de promesa de compraventa y de la respectiva escritura pública de compraventa*), tendientes a mitigar el impacto social generado a las personas que explotan económicamente la franja requerida o a los habitantes de los predios ubicados en el área de influencia del proyecto "*construcción de obras de 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*".

Entre tales factores sociales, se encuentran aquellos destinados a compensar entre otros, la unidad mínima económica, las actividades agropecuarias y los gastos de escrituración y registro que conllevan la transferencia del derecho real de dominio de la franja de terreno requerida a favor de **EL FONDO**.

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 287 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 02-002-15 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 del causante VICTOR MANUEL SANTANA DEAL.

Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se confirma la Resolución número 287 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 PARCELA NUMERO 12 LA ESMERALDA, UBICADO EN LA VEREDA LA ESMERALDA, MUNICIPIO DE SANTA LUCÍA, DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO", de propiedad del señor VICTOR MANUEL SANTANA DEAL, 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"

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: No reponer y en su lugar confirmar en su totalidad la Resolución número 287 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 PARCELA NUMERO 12 LA ESMERALDA, UBICADO EN LA VEREDA LA ESMERALDA, MUNICIPIO DE SANTA LUCÍA, DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO", de propiedad del señor VICTOR MANUEL SANTANA DEAL, 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.

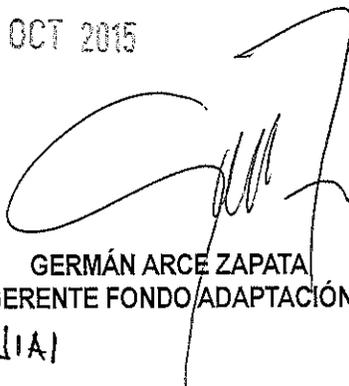
ARTICULO TERCERO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los

21 OCT 2015


GERMÁN ARCE ZAPATA
GERENTE FONDO ADAPTACIÓN

UAI

Aspectos Jurídicos Prediales:

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

Aspectos Jurídicos Procedimentales:

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