

NOTIFICACIÓN POR AVISO
GOBERNACIÓN DEL ATLÁNTICO, SECRETARIA DE AGUA POTABLE Y
SANEAMIENTO BÁSICO HACE SABER:

Que en marco del ARTICULO OCTAVO - NOTIFICACIÓN Y COMUNICACIÓN A LOS TITULARES: NOTIFIQUESE y COMUNIQUESE la presente resolución a los titulares inscritos, de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011.

En consecuencia, conforme a lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (C.P.A.C.A.), se está notificando por aviso sobre este acto administrativo a las siguientes personas:

C.C	Nombre
22346735	ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA Y/O PERSONAS INDETERMINADAS

De la Resolución 00989 de 2025 ***“Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA BARRAZA PEREZ y a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886”***,

Contra el acto administrativo mencionado NO procede el recurso

Conforme a lo dispuesto en el artículo 69 del C.P.A.C.A., la notificación del acto administrativo se considera surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.

Para efectos de la notificación se adjunta copia íntegra de la Resolución 00989 de 2025 de fecha 15 de mayo de 2025.



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

00989

RESOLUCIÓN No. de 2025

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ y a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

EL SECRETARIO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

En uso de sus atribuciones legales conferidas por el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, la Ordenanza No. 547 de 2021, el Decreto No. 000343 de 2024, el Decreto No. 000134 de 2025, y en especial la delegación conferida por el Decreto No. 354 de 2021, y demás disposiciones concordantes, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de 1999, al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, señala: *"Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. (...)"*.

Que el artículo 287 de la Constitución Política establece que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley.

Que el numeral 1 del artículo 305 de la Constitución Política establece que es atribución del gobernador cumplir y hacer cumplir la Constitución, las leyes, los decretos del gobierno y las ordenanzas de la Asamblea Departamental.

Que el artículo 365 de la Constitución Política resalta que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado y que es su deber asegurar la prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. Por su parte, el artículo 366 consagra que el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población son finalidades sociales del Estado, siendo el objetivo fundamental de su actividad la solución de las necesidades insatisfechas de salud, de educación, de saneamiento ambiental y de agua potable.

Que la Constitución Política ha definido la prestación del servicio público domiciliario como esencial y las sentencias de la Corte Constitucional han reiterado que la denominación de esencial tiene que ver con la aplicación directa de los derechos fundamentales de los ciudadanos (Sentencia C-663 del 2000).



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

00989

RESOLUCIÓN No. de 2025

“Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ y a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886”

Que mediante la Ley 9ª de 1989 se dictaron normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y otras disposiciones, modificada en gran parte por la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificadorio del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, establece como motivo de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a la ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios (literal d), entre otros.

Que el artículo 59 de la norma ut supra, respecto a las entidades competentes señala: *“Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989 (...).”*

Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 señala el procedimiento de enajenación voluntaria, indicando cómo se calcula el precio de adquisición del inmueble, su forma de pago y la procedencia de la expropiación cuando no se llegue a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria.

Que el artículo 63 de la Ley 388 de 1997 señala que se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a la señalada en el literal e del artículo 58 de la citada Ley.

Que de acuerdo con el artículo 64 ibidem, las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa *“serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos”*.

Que mediante la Ordenanza No. 000547 del 2021, la Asamblea Departamental del Atlántico autorizó a la Administración Departamental para adquirir, a cualquier título permitido por la legislación, los bienes inmuebles y servidumbres, recibir donaciones necesarias para ejecutar los proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de los servicios públicos



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

00989

RESOLUCIÓN No. de 2025

“Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ y a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886”

domiciliarios de agua potable y saneamiento básico en los municipios de Sabanalarga, Soledad, Ponedera, Juan de Acosta, Piojó, Tubará, Repelón y Campo de la Cruz.

Que la mencionada autorización incluye la posibilidad de ejecutar todos los actos y celebrar todos los negocios jurídicos tendientes a la ejecución de los proyectos de agua potable y saneamiento básico, tal como son, a título enunciativo, los permisos de paso y/o servidumbres prediales, según corresponda, para el desarrollo de obras de acueducto y saneamiento básico en los municipios mencionados.

Que el Plan de Desarrollo 2024-2027 “Atlántico para el Mundo” aprobado y adoptado a través de la Ordenanza No. 000615 de 14 de mayo de 2024, dispuso dentro de sus Ejes estratégicos, los “Servicios públicos eficientes” que se ciñe a “(...) impulsar todos los programas de cobertura en agua potable y saneamiento básico”, en el que se incluyó en los programas a desarrollar el proyecto denominado “SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLÁNTICO”.

Que el proyecto denominado “SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLÁNTICO”, se encuentra debidamente inscrito y viabilizado en el Banco de Proyectos de Inversión Departamental bajo el código del proyecto BPID No. 210058 y BPIN: 2021002080066.

Que el Gobernador del Departamento del Atlántico expidió el Decreto No. 000343 del 23 de agosto de 2024 “POR EL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO “SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO”, Y SE DECLARAN DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL LA FRANJA DE TERRENO REQUERIDA PARA EL PROYECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

Que el Gobernador del Departamento del Atlántico expidió el Decreto No. 000134 del 15 de mayo de 2025 “POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO ‘SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLÁNTICO’, SE DECLARAN LOS MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL PARA ADQUIRIR LOS INMUEBLES REQUERIDOS PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES” mediante el cual se modificó el artículo 5° del Decreto No. 000343 de 2024 y se declararon la existencia de condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social que permiten la expropiación por vía administrativa.



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

00989

RESOLUCIÓN No. de 2025

“Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ y a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886”

en el proceso de adquisición de los inmuebles que comprenden los predios y demás áreas en que se desarrollarán, entre otros, el proyecto denominado "SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLANTICO". Lo anterior, en razón al Acuerdo Municipal No. 005 de 2025 del Concejo Municipal de Juan de Acosta.

Que de acuerdo con el expediente soporte allegado según Oficio con Rad. 20245000003533 por parte de la Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico, en desarrollo del proyecto mencionado se hace necesario que el Departamento del Atlántico adelante las gestiones correspondientes a la adquisición parcial del inmueble objeto de la presente oferta de compra, ubicado en jurisdicción de Juan de Acosta (Atlántico).

Que de acuerdo con certificado de fecha 08 de septiembre de 2024, expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura municipal de Juan de Acosta, existe conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial - EOT de ese municipio, esto es, Acuerdo Municipal No. 023 de 2001 ajustado mediante Acuerdo Municipal No. 024 de 2012.

Que el inmueble a adquirir NO se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, ni se encuentra "en curso proceso judicial de restitución" y que tampoco "existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas".

Que por constituir el presente acto una **OFERTA DE COMPRA** tendiente a obtener una negociación directa, la misma debe contener todos los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, modificada por el artículo 61 de la Ley 388 de 1997. Por ello, y en consonancia con el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, se anexa a la presente **OFERTA DE COMPRA** la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y/o vía administrativa, tales como:

- Ley 9 del 11 de enero de 1989 "Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones": (Capítulo III. De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación).



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

00989

RESOLUCIÓN No. de 2025

“Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ y a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886”

- Ley 388 del 18 de julio de 1997 *“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”*: (Capítulo VII. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial).
- Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 *“Por el cual se reglamentan parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el Artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los Artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el Artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos”*.
- Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008 *“Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”*.
- Resolución IGAC 898 del 19 de agosto de 2014 *“Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013”*.
- Resolución IGAC 1044 del 29 de septiembre de 2014 *“Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013”*.
- Ley 1437 del 18 de enero de 2011 *“Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”*: (Capítulo V. Publicaciones, Citaciones, Comunicaciones y Notificaciones).
- Ley 1564 del 12 de julio de 2012 *“Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones”*: (Título III. Procesos Declarativos Especiales. Capítulo I. Expropiación).
- Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013 *“Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”* (Título IV. Gestión y Adquisición Prediales, Gestión Ambiental, Activos y Redes de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otros y Permisos Mineros y Servidumbres. Capítulo 1. Gestión y Adquisición Predial).
- Decreto 737 del 10 de abril de 2014 *“Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la ley 1682 del 22 de noviembre de 2013”*.
- Ley 1882 del 15 de enero de 2018 *“Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones”*.

Que según lo consagrado en las leyes mencionadas y en concordancia con lo señalado por la Corte Constitucional en Sentencia C-1074 de 2002, el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública e interés social, cuando se ha determinado que la expropiación se



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

00989

RESOLUCIÓN No. de 2025

“Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ y a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886”

hará por vía administrativa, está compuesto por las siguientes etapas: i) Oferta de Compra que deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial del inmueble objeto de adquisición; ii) Negociación, cuya finalidad es lograr un acuerdo formal para la enajenación voluntaria del inmueble; y iii) Expropiación administrativa la cual inicia una vez vencido el plazo para la negociación directa sin que se haya logrado un acuerdo formal contenido en una promesa de compraventa para la enajenación voluntaria, o suscrito ésta por incumplimiento de cualquiera de sus estipulaciones; para lo cual, la entidad adquirente expedirá un segundo acto administrativo mediante el cual ordena la expropiación administrativa, que deberá contener, además de la identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación, el valor del precio indemnizatorio.

Que el Secretario General del Departamento del Atlántico recibió delegación, entre otros, para la expedición de las ofertas formales de compra para dar inicio al proceso de adquisición predial, la expedición de todos los actos administrativos y la suscripción de los contratos necesarios, con el fin de adelantar el procedimiento de gestión y adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria, en desarrollo de las actividades de gestión predial a cargo del Departamento del Atlántico, mediante el Decreto No. 354 del 6 de octubre de 2021.

Que, por las anteriores consideraciones, el Secretario General del Departamento del Atlántico,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO - OBJETO: Disponer mediante el proceso de enajenación voluntaria establecido en el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, la adquisición del inmueble que se identifica a continuación y que se encuentra ubicado en jurisdicción del corregimiento de Santa Verónica, en el municipio de Juan de Acosta, departamento del Atlántico, con destino al proyecto ***“SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO”***:

Folio de matrícula inmobiliaria:	045-21886
Área total:	SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (658 m²) *De conformidad con el título de adquisición y del Certificado de Tradición y Libertad
Dirección y/o nomenclatura:	Lote Casa K 19 # 7ª- 22



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

00989

RESOLUCIÓN No. de 2025

“Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ y a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886”

Cédula Catastral:	0300000000360001000020200
Titulares inscritos:	1) ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA, C.C. 22.346.735 (63% propiedad); 2) ANA ELVIRA BARRAZA PEREZ, C.C. 55.230.351 (37% propiedad);
Título de adquisición:	Escritura Pública de Compraventa No. 2454 del 19 de junio de 1990, en relación con la Escritura Pública de Compraventa No. 4546 del 18 de junio de 2015, ambas de la Notaría Primera (1°) del círculo notarial de Soledad, debidamente inscritas en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria
Área requerida:	SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (658 m²) <i>*De acuerdo con la solicitud formulada por la Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico</i>
Linderos del inmueble y área requerida:	Por el NORTE: linda con Playas del Mar Caribe y mide 16.30 metros, SUR: linda con carretera en medio frente a predios de Gilberto Arteta Arteta y mide 16.30 metros, ESTE: linda con predios de Gilberto Arteta de La Hoz, hoy Erasmo Arteta de La Hoz y mide 31.00 metros y por el OESTE: linda con predios que se reservan los exponentes vendedores, y mide 20.00 metros.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la estipulación sobre áreas y linderos, la presente oferta de compra parcial y la adquisición que se hará sobre la franja de terreno que se desprende del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 045-21886 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, se efectuará en cuerpo cierto.

ARTÍCULO SEGUNDO – TÉRMINO DE LA NEGOCIACIÓN DIRECTA Y/O ENAJENACIÓN VOLUNTARIA: Una vez notificada y/o comunicada la presente oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptando, o rechazando. Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga.



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

00989

RESOLUCIÓN No. de 2025

“Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ y a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886”

De conformidad con lo establecido en los artículos 58, 59 y 61 de la Ley 388 de 1997, se advierte al actual propietario, que si dentro del término de treinta (30) días hábiles siguientes a la notificación del presente acto administrativo no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la negociación directa y/o enajenación voluntaria contenida en una Escritura Pública y/o contrato de compraventa, la oferta es rechazada o guarda silencio en relación con la misma, o habiéndose aceptado no concurre a la suscripción de la escritura pública dentro del plazo acordado para tal efecto o incumple alguna de sus estipulaciones, se entiende agotada la etapa de enajenación voluntaria y será obligatorio iniciar el proceso de expropiación, atendiendo las competencias y demás disposiciones legales que rigen la materia.

ARTICULO TERCERO - DETERMINACIÓN DEL CARÁCTER ADMINISTRATIVO: De conformidad con lo establecido en los artículos 61, 66 y 68 de la Ley 388 de 1997, se advierte a las actuales propietarias, que si dentro del término de treinta (30) días hábiles siguientes a la notificación del presente acto administrativo no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la negociación directa y/o enajenación voluntaria contenida en una Escritura Pública y/o contrato de compraventa, la oferta es rechazada o guarda silencio en relación con la misma, o habiéndola aceptado no concurre a la suscripción de la escritura pública dentro del plazo acordado para tal efecto o incumple alguna de sus estipulaciones, se entiende agotada la etapa de enajenación voluntaria y será obligatorio iniciar el proceso de expropiación por la vía administrativa mediante acto administrativo que contendrá la información indicada en el Artículo 68 de la Ley 388 de 1997.

Por lo anterior, se determina que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y que el Departamento del Atlántico es la autoridad competente para adelantarlos, en virtud del Acuerdo No. 005 del 15 de abril de 2025 del Concejo Municipal de Juan de Acosta y el artículo 10° del Decreto No. 134 del 15 de mayo de 2025 proferido por el Gobernador del Departamento del Atlántico.

ARTICULO CUARTO – PRECIO: El precio indemnizatorio que presenta el Departamento del Atlántico en la presente oferta formal de compra sobre el área requerida, es la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTITRÉS MIL CIENTO**



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

00989

RESOLUCIÓN No. de 2025

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ y a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

CATORCE PESOS, CON NOVENTA Y UN CENTAVOS MCTE (\$255,523,114.91). El valor fue discriminado así:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	Global		\$ 250,958,500.37
DAÑO EMERGENTE POR COSTOS NOTARIALES	Global		\$ 4,564,614.54
VALOR TOTAL RAZONABLE DEL INMUEBLE			\$ 255,523,114.91

VALOR TOTAL RAZONABLE DEL INMUEBLE: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTITRÉS MIL CIENTO CATORCE PESOS CON NOVENTA Y UN CVS. M.L.

PARÁGRAFO PRIMERO: El precio ofertado corresponde al establecido en el avalúo comercial realizado con observancia de los parámetros y criterios establecidos en la norma aplicable, de fecha 27 de diciembre de 2024 por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla en cabeza del perito valuator JORGE FERNEY PEDROZO PÉREZ, identificado bajo el R.A.A No. AVAL-15247850, el cual hace parte integrante del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor indemnizatorio comprende daño emergente, por concepto de gastos notariales y de registro; y lucro cesante, por la afectación de actividad económica con la ejecución del proyecto.

ARTICULO QUINTO – PAGO: El Departamento del Atlántico en caso de aceptación de la presente oferta de compra por parte del titular inscrito, se obliga a realizar el pago del valor indicado en el artículo 3° de este acto administrativo, conforme sea pactado con éste, para lo cual deberá allegar a la Gobernación del Atlántico a través de la Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico, la primera copia de la Escritura Pública de Compraventa debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que aparezca el predio que se adquiere a nombre del Departamento del Atlántico y se encuentre libre de todo gravamen y limitaciones de dominio.

Se dispone un plazo de noventa (90) días siguientes a la suscripción de contratos de compraventa de los bienes objeto de la oferta de compra, para realizar el pago correspondiente.



RESOLUCIÓN No. de 2025

“Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ y a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886”

vencido el plazo y no habiéndose realizado el mismo, los titulares de derechos reales podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad a lo establecido en el parágrafo del artículo 67 de la Ley 388 de 1997, el ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles con motivo de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria. En consecuencia, en caso de aceptación de la oferta de compra, se comunicará a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN para los fines pertinentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de aceptación de la presente oferta de compra, los titulares del derecho de dominio podrán autorizar a la entidad territorial, para que, con cargo al valor del proyecto, pueda descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos, contribución de valorización, gastos de notariado y registro, y pagar directamente dicho valor. Lo anterior, con fundamento en lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018, y el artículo 17 de la Ley 9 de 1989.

PARÁGRAFO TERCERO: Que en caso de aceptación de la presente oferta de compra, el titular de dominio, como eventual vendedor, deberá:

1. Entregar a paz y salvo el predio por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos causados hasta la fecha de la escritura pública de compraventa. En caso de manifestarlo expresamente, podrá autorizar irrevocablemente para que el Departamento del Atlántico pueda descontar y pagar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares con cargo al valor del negocio. Así mismo, los gastos de notariado y registro.

2. En caso de que no se haya suscrito permiso de intervención voluntaria y/o autorización voluntaria al Departamento del Atlántico para disponer de manera anticipada el área requerida, deberá realizar la entrega material de ésta libre de poseedores, tenedores u ocupantes a más tardar dos (2) días hábiles con anterioridad a la suscripción de la escritura pública que materialice la oferta, para lo cual se suscribirá la correspondiente acta de entrega con la



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

00989

RESOLUCIÓN No. de 2025

“Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ y a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886”

persona en el cargo de SECRETARIA DE DESPACHO, Código 020, Grado 02, de la Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico del Departamento del Atlántico o quien designe para tal fin..

El acta a que alude este artículo expresa que el inmueble se encuentra libre de litigios, ocupaciones de hecho o de derecho derivados de contratos de mera tenencia como arrendamiento, comodato, uso y en general aquellos actos o situaciones jurídicas que impidan el libre y pacífico ejercicio del derecho de propiedad y la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida del bien y su tenencia por parte de la entidad adquirente.

3. Suscribir en los siguientes quince (15) días a la aceptación de la presente oferta, la escritura pública de compraventa, que debe ser inscrita en la Oficina de Registro Público de Sabanalarga en el folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886. Con la escritura pública deben protocolizarse la totalidad de los documentos atinentes a la negociación.

4. Aportar a la Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico del Departamento del Atlántico, la totalidad de los documentos para el inicio del trámite de cuenta y los demás que se señalen al respecto. Estos documentos deberán estar dirigidos a la Gobernación del Atlántico – Secretaría de Hacienda.

PARÁGRAFO CUARTO: En el evento en que haya de decretarse la expropiación, se procederá conforme a la ley respecto a la forma de hacerse el pago.

ARTICULO SEXTO - IMPUESTOS, ESTAMPILLAS, GASTOS Y DERECHOS NOTARIALES:

En caso de aceptación de la presente oferta, el pago de los derechos notariales del acto de compraventa será a cargo del particular propietario, de acuerdo con el artículo 39 de la Resolución No. 00585 del 2025, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

En cuanto a los derechos y/o gastos de registro serán asumidos por el particular propietario en un cincuenta por ciento (50%) según lo establece el inciso segundo del literal (k) del artículo 23 de la Resolución No. 00179 del 2025 emanada de la Superintendencia de Notariado y Registro. Así mismo, el impuesto de Registro, la estampilla Pro Desarrollo y estampilla Pro Hospitales de Primer y Segundo nivel, serán asumidos por el particular propietario en un cincuenta por ciento.



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

00989

RESOLUCIÓN No. de 2025

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ y a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

ARTICULO SÉPTIMO - APROPIACIÓN PRESUPUESTAL: El valor de la presente oferta de adquisición predial se encuentra amparado por el certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 202501588 expedido el 17 de junio de 2025 por la Subsecretaria de Presupuesto de la Secretaría de Hacienda del Departamento del Atlántico.

ARTICULO OCTAVO - INSCRIPCIÓN: Oficiése al Registrador de Instrumentos Públicos de Sabanalarga a fin de solicitar el registro de la presente oferta de compra en el folio de matrícula inmobiliaria No. **045-21886**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989 en concordancia con los artículos 66 y 68 de la ley 388 de 1997.

De conformidad con el literal g del artículo 23 de la Resolución No. 00179 del 10 de enero de 2025, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, la inscripción del presente acto no causará derecho de registro o valor alguno.

ARTICULO NOVENO - NOTIFICACIÓN Y COMUNICACIÓN A LOS TITULARES: NOTIFIQUESE y COMUNIQUESE la presente resolución a los titulares inscritos, de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011.

PARÁGRAFO: Notificada la oferta de compra del inmueble descrito en el artículo primero de la presente resolución, e inscrita dicha oferta en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, el mismo no podrá ser objeto de ninguna limitación al dominio, en los términos del artículo 31 y subsiguientes de la Ley 1579 de 2012.

ARTICULO DÉCIMO - SEGUIMIENTO: Comuníquese del presente acto administrativo a la Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico del Departamento del Atlántico a través de la SECRETARIA DE DESPACHO, Código 020, Grado 02, con el fin que realice el seguimiento y control del presente proceso de adquisición predial, para lo cual se remitirá copia del acto administrativo al correo electrónico secretariadeaguas@atlantico.gov.co.

ARTICULO DÉCIMO PRIMERO - RECURSOS: Contra la presente resolución NO procede ningún recurso, de conformidad a lo expuesto en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y los artículos 61 y 66 de la Ley 388 de 1997.



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

00989

RESOLUCIÓN No. de 2025

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ y a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO - RECURSOS: Contra la presente resolución NO procede ningún recurso, de conformidad a lo expuesto en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y los artículos 61 y 66 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO – ANEXOS: Para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y a los artículos 61 y 67 de la Ley 388 de 1997, se anexa a la presente resolución y forman parte integral de esta, los siguientes documentos: Fotocopia de la Ficha Predial; Fotocopia del Avalúo Comercial Corporativo; Transcripción de las normas pertinentes a la enajenación voluntaria.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO – VIGENCIA: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su notificación y comunicación al titular de dominio.

Dado en Barranquilla (Atlántico), a los

1.1 JUL 2025

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


PEDRO LEMÚS NAVARRO

Secretario General Departamento del Atlántico

Proyectó: Gabriel Blanco – Asesor Externo Secretaría General
Revisó: Ivette Ceballos – Asesora Secretaría General
Rachid Nader – Secretario Jurídico
Aprobó: Lady Ospina – Secretaria de Agua Potable y Saneamiento Básico



GOBERNACIÓN DEL
ATLÁNTICO

Al contestar por favor cite:



Radicado No: 20245000003533

Fecha de Radicado: 2024-10-16 11:29:40
Pag 1 de 1

Barranquilla, 23 de octubre de 2024

Doctor
RACHID FARID NADER ORFALE
juridica@atlantico.gov.co
Secretario jurídico
Departamento del Atlántico
Barranquilla, Atlántico

Asunto: Solicitud de Tramite Resolución - **"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA TENDIENTES A LA ADQUISICIÓN VÍA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA O EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE EL PREDIO EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA (ATLÁNTICO) E IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NO. 045-21886"**

Cordial saludo.

De manera respetuosa nos permitimos remitir para su revisión y trámite el proyecto Resolución - *"por medio de la cual se formula una oferta tendientes a la adquisición vía enajenación voluntaria o expropiación administrativa sobre el predio en jurisdicción del municipio de Juan de Acosta (Atlántico) e identificado con matrícula inmobiliaria No. 045-21886"*.

Lo anterior, teniendo en cuenta que dicho predio se requiere para el desarrollo del proyecto *"Sistema de Alcantarillado de Santa Verónica Municipio de Juan de Acosta"*.

Cordialmente,

MARCO AURELIO ESCOBAR FONTALVO
Profesional Especializado, encargado de las funciones de la
Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico
Departamento del Atlántico

Anexo: CDP - Avalúo - Decreto 000343 de 2024.

Proyecto: Diana Ros - Contratista - S.A.P.S.B



NIT: 900 483.086-1
Código Postal: 80001
Código DANE: 80-0102

Gobernación del Atlántico
atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(1) 310 7183
• Calle 40 carreras 43 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307



COMPRVENTA (CONTIENE SEGREGACION)

MANUEL EDUARDO ARZUZA JIMENEZ Y OTRA

A:

ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA

NUMERO: DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO

(2.454) - - - - -

En el Municipio de Soledad, Cabecera del Circulo Notarial del mismo nombre, Departamento del Atlántico, República de Colombia, a los diez y nueve (19) - - - - - días del mes de junio - - - de mil novecientos noventa (1.990) ante mi, ELIZABETH RUEDA DE HERRERA, - - - - - Notario Público, Unico, Encargado, - - - del - Circulo de Notaria de Soledad, comparecieron los señores: MANUEL EDUARDO ARZUZA JIMENEZ, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.565.004 expedida en Santa Verónica* Juan De Acosta y Libreta Militar No. D257354 del Distrito Militar No. 10 y EMILSE ALBA CAMARGO, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.610.003 expedida en Santa Verónica- Juan De Acosta, quienes manifiestan ser de estado civil solteros y vecinos del Municipio de Juan De Acosta de tránsito por este lugar y dijeron: - - - - - PRIMERO: - Que por medio del presente instrumento público transfieren a título de venta pura y simple a favor de la señora ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA, el derecho de dominio y la posesión material que tienen los exponentes sobre el siguiente inmueble: Una casa de habitación con paredes de bloques, techo de eternit, constante de una (1) terraza, cuatro (4) cuartos,, un (1) baño, una (1) cocina, un (1) comedor y patio con paredes de bloques, junto con el lote de terreno que la contiene, que hace parte de uno de mayor extensión, ubicado en jurisdicción del Municipio de Juan de Acosta, Corregimiento de Santa Verónica, con las siguientes medidas y linderos son: - NORTE: mide dieciseis metros con treinta centímetros (16.30) y linda con las Playas del Mar Caribe; SUR: mide dieciseis metros con treinta

centímetros (16.30) y linda con carreteable en medio, frente a predios de Gilberto Arteta Arteta; ESTE: mide treinta y un (31.00) metros y linda con predios de Gilberto Arteta De La Hoz hoy de Erasmo Arteta De La Hoz y por el OESTE: veinte metros (20.00) linda con predio que se reservan los exponentes vendedores.- - - - -

SEGUNDO:-Que el bien inmueble descrito anteriormente fué adquirido por los exponentes vendedores por compra que de él hicieron a Gilberto Arteta De La Hoz, según consta en la escritura pública No.315 de fecha 26 de Diciembre de 1.986 otorgada en la Notaría Unica del Circulo de Juan de Acosta, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No.045-0016349.- - - - -

TERCERO:-Que el precio de esta venta es por la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$ 350.000.00) Moneda Legal Colombiana que los exponentes declaran tener recibidos de manos de la compradora a su entera satisfacción.- - - - -

CUARTO:-Que el bien inmueble materia de la presente compraventa, garantizan los vendedores se encuentra libre de toda clase de gravámenes, embargo judicial, demanda civil, pleitos pendientes, condiciones resolutorias del dominio y limitaciones de este, censo, hipoteca, anticresis y arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, pero que en todo caso se obligan al saneamiento de lo vendido en los casos que la ley ordena.- - - - -

QUINTO:Que descontada la parte del inmueble que vende por medio de este instrumento a la señora Ana Elvira Mora de Barraza los exponentes vendedores siguen siendo dueños del resto del inmueble, el cual tiene las siguientes medidas y linderos:-----

Un lote de terreno, ubicado en jurisdicción del Municipio de Juan de Acosta, Corregimiento de Santa Verónica, el cual mide y linda; NORTE: mide tres metros con setenta centímetros (3.70

278

TESORERIA MUNICIPAL

El suscrito Tesorero Municipal de Juan de Acosta

CERTIFICA

Que: en los documentos de Catastro Vigentes en este Municipio figura(n) inscrito(s)

Nombre del señor AREUZA JIMENEZ MANUEL EDUARDO.- como propietario(a)

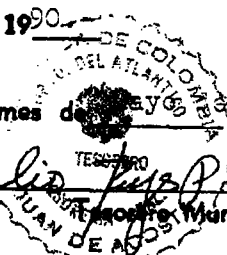
el Bien Inmueble ubicado en: JURISDICCION DE ESTE MUNICIPIO.-

p. 03-00-030-0001-000-0202 AREA ~~XXXXXXXXXXXX~~ AVALUO \$931.000,00

Se encuentra a PAZ y SALVO en esta tesorería por concepto de Impuesto Predial

hata el (31) de Diciembre de 1990.

ado en Juan de Acosta a los (15) días del mes de Mayo 1.990.-



Tesorero Municipal



y linda con las Playas del Mar Caribe; -
 SUR: mide tres metros con setenta centí-
 metros (3.70) y linda con carreteable en me-
 dio, frente a predios de Gilberto Arteta
 Arteta; ESTE: treinta y un metros (31.00)
 y linda con predio segregado y vendido a

la señora Ana Elvira Mora de Barraza y por el OESTE: veinte (20.00) metros, linda con carreteable en medio, frente a predio de Tomás Arteta De La Hoz .- - - - -

Presente en este acto la señora ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA, mu-
 jer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No.
 22.346.735 expedida en Soledad, quién manifiesta ser casada -
 con sociedad conyugal de bienes vigente y con domicilio en esta
 ciudad y dijo: -Que acepta la venta que se le hace por medio de
 la presente escritura, la cual aprueba en toda su redacción -
 por estar de acuerdo con lo pactado y convenido. - - - -

Se protocoliza con la presente escritura paz y salvo de catas-
 tro expedido en Juan de Acosta, donde certifican que el predio
 con referencia: 03-00-036-0001-000-0202, de propiedad de Arzu-
 za Jimenez Manuel Eduardo, con avalúo: \$931.000.00; ubicado en
 jurisdicción del Municipio de Juan de Acosta, está a paz y sal-
 vo hasta el 31-12-90. Derechos Notariales: \$2.600 -- -- Decre-
 to 1.680 de 1.989. -Superintendencia de Notariado y Registro: \$
 1.000.00. -Fondo de Notariado: \$300.00. -Leído y aprobado que fué
 el presente instrumento se firma por todos los que en el hemos
 intervenido con la advertencia del registro y se ha extendido
 en las hojas de papel notarial números: AB19853075 y AB19853076

El vendedor consignó la suma de \$3.150 por concepto de impuesto a la renta. Ley
 55 de 1985. Bae de liquidación \$ 350.000 y un acto sin cuantía.

MANUEL EDUARDO ARZUZA JIMENEZ

ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA

L. Emilse Alba

EMILSE ALBA CARRASCO

Elizabeth Rueda de Heredia

[Signature]
Notario Encargado



5

presente instrumento público no se encuentra afectado a vivienda familiar.-
SEGUNDO: Que por medio del presente instrumento público LA VENDEDORA transfiere en un 37% a favor de **ANA ELVIRA BARRAZA PEREZ**, parte que en adelante se denominara LA COMPRADORA a título de VENTA real y efectiva, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: Una casa junto con el lote de terreno que la contiene ubicado en el Corregimiento de Santa Verónica, en jurisdicción del Municipio de Juan De Acosta, Departamento del Atlántico, cuyas medidas y linderos son: NORTE: Mide 16.30 metros y linda con Playas del Mar Caribe, SUR: Mide 16.30 metros y linda con Carretera en medio frente a predios de Gilberto Arteta Arteta, ESTE: Mide 31.00 metros y linda con predios de Gilberto Arteta De La Hoz, hoy Erasmo Arteta De La Hoz, OESTE: Mide 20.00 metros y linda con predios que se reservan los exponentes vendedores. A este inmueble le corresponde la Matricula Inmobiliaria número 040-21886. PARAGRAFO: No obstante la mención de los linderos, cabida y demás características del inmueble, la venta del bien se entiende realizada como cuerpo cierto y así lo acepta LA COMPRADORA. TERCERO: Que el inmueble antes descrito lo adquirió LA VENDEDORA así: Por medio de la escritura pública número 2454 de fecha 19 de junio de 1990, otorgada en la Notaria Única, hoy Primera de Soledad, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabana Larga, a folio de matrícula inmobiliaria número 045-21866. CUARTO: Que el precio o valor de ésta venta es la suma de VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS VEINTITRES MIL SEISCIENTOS PESOS (\$21.523.600) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, de contado y en efectivo, suma que declara recibida LA VENDEDORA a entera satisfacción. QUINTO:- Que el 37% del bien inmueble de que trata el presente instrumento se encuentra libre de todo gravamen como embargo judicial, demanda civil, pleito pendiente, arrendamiento, servidumbres, usufructo, uso, habitación, censos, anticresis, patrimonio de familia, condiciones resolutorias y limitaciones del mismo; pero que en todo caso se obliga al



República de Colombia

472



Aa023458208

saneamiento de acuerdo con la ley. ✓ SEXTO:- Declara LA VENDEDORA que el 37% del inmueble que enajena por medio de este instrumento público lo entrega a Paz y Salvo, por concepto de pago de los servicios públicos que se encuentran instalados en el mismo.- SEPTIMO: PODER ESPECIAL: LA VENDEDORA en esta escritura pública confiere poder especial amplio y suficiente a LA COMPRADORA, para si fuere necesario, corrija o aclare cualquier error que se encuentre en el contrato, matriculas inmobiliarias, referencia catastral, linderos, medidas, títulos antecedentes. Este poder se entiende conferido para adaptar los datos del inmueble vendido a la información que se encuentre en los títulos antecedentes y en la Oficina de Registro correspondiente. OCTAVO: Que en esta fecha se hace entrega real y material del inmueble a LA COMPRADORA sin reserva ni límite alguno y en el estado en que se encuentra. ✓ Presente en este acto: **ANA ELVIRA BARRAZA PEREZ**, mujer, colombiana, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía numero 55.230.351 expedida en Barranquilla, quien previa indagatoria hecha por el señor Notario, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 258 de 1.996, reformada por la Ley 854 de 2003, declaró (aron) bajo la gravedad del juramento que su estado civil es Casada con sociedad conyugal de bienes vigente, y dijo: PRIMERO: Que acepta la venta del 37% que se le hace por medio de la presente escritura pública, la cual aprueba en toda su redacción por estar de acuerdo con todo lo pactado y convenido. SEGUNDO: Que ya se encuentra en posesión quieta y pacífica del 37% del inmueble. TERCERO Que para los efectos propios de las Leyes números 793 del año 2002, o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, adquirió el bien inmueble materia de este instrumento, con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas. ✓ CUARTO: por ministerio de ley 258 de 1996 modificado por la ley 854 del 2003 el 37% del inmueble que adquiere NO queda afectado a vivienda familiar, por no cumplir con los requisitos de ley. ✓ NOTA: Todos los otorgantes de la presente escritura pública manifiestan bajo la gravedad del juramento que la propiedad de los bienes inmuebles objeto de este contrato, así como el notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

como las construcciones en ellos levantadas y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las leyes 365 de 1.997, 190 de 1.995 y 793 de 2.002, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades ilícitas señaladas en dichas leyes. SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: A) PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL DE JUAN DE ACOSTA NÚMERO 3256 - - - - - REFERENCIA CATASTRAL: 030000360003000 AVALUO CATASTRAL: \$ 58.172.000 VALIDO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015.- B) ESTAMPILLA PRO HOSPITAL DE I Y II NIVEL DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA NÚMERO 5528 BASE GRAVABLE: \$21.523.600 VALOR ESTAMPILLA \$322.855 EL SUSCRITO NOTARIO DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE LE ADVIRTIÓ A LOS INTERESADOS, LA OBLIGACION DE LEER Y CONSTATAR LOS DATOS CONSIGNADOS EN LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA, YA QUE CUALQUIER CORRECCIÓN POSTERIOR IMPLICARÁ EL OTORGAMIENTO DE UNA NUEVA ESCRITURA ACLARATORIA, CUYOS GASTOS CORRESPONDERÁ EFECTUARLOS A LOS MISMOS INTERESADOS - Leído el presente instrumento, fue aprobada por todos los comparecientes quienes lo firman ante mí, el Notario que lo autorizo. Se advirtió a los comparecientes lo siguiente: a) la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados. b) que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento publico con fines fraudulentos e ilegales, c) que se abstiene -de dar fe sobre el querer o fuero interno de los comparecientes que no se expreso en este instrumento, d) la firma de la misma demuestra aprobación total del texto. En consecuencia el Notario no asume responsabilidad por errores e inexactitudes. e) el Notario solo responde de la regularidad formal del instrumento publico ya que las afirmaciones pertinentes solo a ellos atañen, f) que dado que los comparecientes han leído cuidadosamente esta



República de Colombia

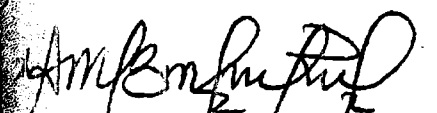


Aa024196113

escritura pública, los errores de transcripción en que en ella se incurra no son atribuibles al Notario, sino a las partes, g) los errores de una escritura pública solo pueden salvarse, mediante otro instrumento publico de aclaración, firmado por los mismos otorgantes (Art.102 Decreto 960/70).- h) que deben presentar las copias de esta escritura para su inscripción, en la Oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, dentro del término perentorio de dos (02) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento público, cuyo incumplimiento causara intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.-----

DERECHOS NOTARIALES \$ 80.849.00- FONDO \$7.250 SUPERINTENDENCIA
\$7.250 BASE DE LA LIQUIDACION \$21.523.640 CAUSA I.V.A. \$ 21.864.00 ---
RESOLUCION 641 DE ENERO 23 DE 2015. RETENCION EN LA FUENTE
\$215.236 SE REDACTO EN LAS HOJAS NOTARIALES NUMEROS: 023458207
023458208 y 024196113 -----

Se tomó como base de liquidación la suma de \$21.523.640 el cual se desprende de
un avalúo global de \$58.172.000 y a un porcentaje de 37 % -----
Sobreberrado " Sabanalarga " 045-21886 " Si Vale -----


ANA ELVIRA BARRAZA PEREZ ✓
C.C. 55.230.351.
DIRECCION Cile 16 # 21 - 118
TELEFONO 301 3639306
ACTIVIDAD ECONOMICA: Ingeniero Industrial.



HUELLA

114 Ana de Barraza

ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA

CC 22.346.735

DIRECCION

TELEFONO

ACTIVIDAD ECONOMICA

NOTARIO

Protocolista

A. Rojas

AMPARO ROJAS (Protocolista) C.P.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

 Atlántico más SOCIAL GOBIERNO DEL ATLÁNTICO	Recibo de Pago - Estampilla Pro-Hospital	Fecha de impresión: 25-05-2015				
Datos de la Notaría.						
ID Usuario:	552332641	Notaria:	NOTARIA PRIMERA DE SOLEDAD			
Nombre del Usuario:	Ana Arroyo					
Detalles Del Pago.						
No. Matricula	PIN	Municipio	Contribuyente	Avaluo	Cuantia	Estampilla
045-21886	908758013666	JUAN DE ACOSTA	elvira mora de castreja	21.523.640,00	21.523.640,00	322.855,00
Fecha Límite de Pago(AAAAMMDD): 20151231					Total Pago \$	322.855,00
PAGUESE ÚNICAMENTE EN EL BANCO DE OCCIDENTE						
Pago con código de barras:						
						
(415100000006:4302(820)M10034042332641179001000122185576300151231)						

 **Gobernación del Atlántico** N° 5528

unidos todo se puede lograr **ESTAMPILLA PRO-HOSPITAL NIVELES 1 Y 2 DE ATENCIÓN**

Nro. PIN: 908758013566 **FECHA PAGO:** 2015-05-25

MATRICULA INMOBILIARIA: 045-21286

CONTRIBUYENTE(S):
CC 22346735 - elvira roos de baraza

AVALUO	CUANTIA	BASE GRAVABLE	VLR GRAVAMEN
21.523.640	21.523.640	\$ 21.523.600	\$ 322.900
TOTAL PAGADO EN LETRAS			\$ 322.855
Trescientos veintidos mil ochocientos cincuenta y cinco pesos ***			

Para efectos de devolución del valor cancelado, presentar solicitud dentro de los 60 días hábiles a partir del día siguiente hábil a la fecha de pago.

(2-10)

270



ASAMBLEA
Con la Gente
ORDENANZA No. 08054 DE 2021

DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO
SECRETARÍA JURÍDICA

Revisó:

Gaceto:

[Firma]
8658-07-06-2021

"POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA A LA ADMINISTRACIÓN DEPARTAMENTAL PARA ADQUIRIR INMUEBLES Y SERVIDUMBRES, RECIBIR DONACIONES, Y DESTINARLOS A LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE PRODUCCIÓN, AMPLIACIÓN, ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS"

LA ASAMBLEA DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 126 de la Ordenanza No. 000485 de 2019 y,

CONSIDERANDO

Que, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 11 de la Ley 9 de 1989 (modificado por el artículo 59 de la Ley 388 de 1997), el Departamento del Atlántico puede adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la mencionada ley, una de las cuales es la ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.

Que, de acuerdo con la exposición de motivos de la presente ordenanza, la Administración Departamental requiere adquirir bienes inmuebles para la ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de los servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico en el Departamento del Atlántico.

Que, la Administración Departamental cumplió con los requisitos exigidos por las normas aplicables, especialmente los exigidos por el artículo 126 de la Ordenanza No. 000485 de 2019.

Que, en mérito de lo expuesto,

ORDENA:

ARTÍCULO PRIMERO. Autorizar a la Administración Departamental para adquirir, a cualquier título permitido por la legislación, los bienes inmuebles y servidumbres, recibir donaciones necesarias para ejecutar los proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de los servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico en los Municipios de Sabanalarga, Soledad, Ponedera, Juan de Acosta, Piojó, Tubará, Repelón y Campo de la Cruz

PARÁGRAFO PRIMERO. La presente autorización incluye la posibilidad de ejecutar todos los actos y celebrar todos los negocios jurídicos tendientes a la ejecución de los proyectos de agua potable y saneamiento básico, tal como son, a título enunciativo, los



ASAMBLEA
Con la Gente
ORDENANZA No. ____ DE 2021

"POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA A LA ADMINISTRACIÓN DEPARTAMENTAL PARA ADQUIRIR INMUEBLES Y SERVIDUMBRES, RECIBIR DONACIONES, Y DESTINARLOS A LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE PRODUCCIÓN, AMPLIACIÓN, ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS"

permisos de pascu y/o servidumbres prediales, según corresponda, para el desarrollo de obras de acueducto y saneamiento básico en los Municipios de Sabanalarga, Soledad, Ponedera, Juan de Acosta, Plojó, Tubará, Repelón y Campo de la Cruz.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor autorizado para adquirir a cualquier título permitido por la legislación, los bienes y muebles y servidumbres, del que trata el inciso primero de este artículo será hasta por la suma de: **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/L (\$600.000.000,00)**

PARÁGRAFO TERCERO: La administración departamental rendirá un informe trimestral de las autorizaciones conferidas en la presente ordenanza en el que se señale y aporte la documentación exigida en el literal a del artículo 126 de la ordenanza N° 000485 de 2019, "Por medio de la cual se expide el Reglamento Interno de la Asamblea Departamental del Atlántico"

ARTICULO SEGUNDO: Sin perjuicio de la autorización que a través de la presente ordenanza se otorga a la Administración Departamental, los predios definitivos a adquirir se determinarán con base en el análisis técnico de las áreas prediales requeridas para la Viabilización y ejecución de los proyectos de agua potable y saneamiento básico efectuado por la Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico.

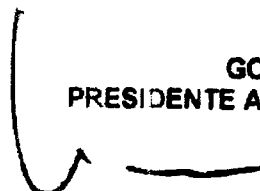
ARTÍCULO TERCERO. La presente Ordenanza rige a partir de la fecha de su publicación.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en el Barranquilla, a los


GONZALO DIMAS BAUTE GONZÁLEZ.

PRESIDENTE ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DEL ATLÁNTICO.


NICOLAS FERNANDO PETRO BURGOS
Primer Vicepresidente


FEDERICO UEROS FERNÁNDEZ
Segundo Vicepresidente



ASAMBLEA
Con la Gente
ORDENANZA No. 000547 DE 2021

"POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA A LA ADMINISTRACIÓN DEPARTAMENTAL PARA ADQUIRIR INMUEBLES Y SERVIDUMBRES, RECIBIR DONACIONES, Y DESTINARLOS A LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE PRODUCCIÓN, AMPLIACIÓN, ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS"


JORGE MARIO CAMARGO PADILLA
Secretario General

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

Primer Debate.	noviembre	24	de	2021
Segundo Debate:	noviembre	25	de	2021
Tercer Debate.	noviembre	29	de	2021


JORGE MARIO CAMARGO PADILLA
Secretario General



DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO – SECRETARÍA JURÍDICA DEPARTAMENTAL.
Barranquilla, Dra. **ELSA NOGUERA DE LA ESPRIELLA** – Gobernadora del Departamento del Atlántico, remito a su despacho el proyecto de ordenanza **“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA A LA ADMINISTRACIÓN DEPARTAMENTAL PARA ADQUIRIR INMUEBLES Y SERVIDUMBRES, RECIBIR DONACIONES, Y DESTINARLOS A LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE PRODUCCIÓN, AMPLIACIÓN, ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS”**, para su respectiva sanción, informándole que fue aprobada en primer debate el día veinticuatro (24) de noviembre de 2021, en segundo debate el día veinticinco (25) de noviembre del 2021, y en tercer debate el día veintinueve (29) de noviembre del 2021, teniendo en cuenta que no se encontraron motivos para objetar por inconstitucionalidad, ilegalidad o inconveniencia dicho acto administrativo.

LUZ SILENE ROMERO SAJONA
Secretaria Jurídica Departamental

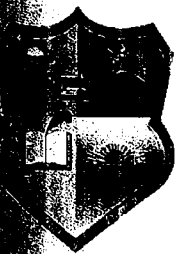
DESPACHO DEL GOBERNADOR – Barranquilla, seis (6) de diciembre del 2021. En atención al informe secretarial que antecede y en razón a que no se observaron objeciones por inconveniencia, inconstitucionalidad o ilegalidad, se sanciona y se dispone la promulgación de la ordenanza No. 547 del 2021 aprobada por la Asamblea Departamental, **“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA A LA ADMINISTRACIÓN DEPARTAMENTAL PARA ADQUIRIR INMUEBLES Y SERVIDUMBRES, RECIBIR DONACIONES, Y DESTINARLOS A LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE PRODUCCIÓN, AMPLIACIÓN, ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS”**, de conformidad con el Art. 77 del Decreto - Ley 1222 de 1986.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

ELSA M. NOGUERA DE LA ESPRIELLA
Gobernadora del departamento del Atlántico



217



Para Generar el Cambio!

PAZ Y SALVO

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO
ALCALDIA MUNICIPAL DE JUAN DE ACOSTA ATLÁNTICO
SECRETARIA DE HACIENDA

No. 3256

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO N° 3256 - Fecha - 19/05/2015

EL SUSCRITO SECRETARIO DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA-ATLANTICO
CERTIFICA QUE:

EN EL LIBRO CATASTRAL VIGENTE DE ESTE MUNICIPIO APARECE INSCRITO(A) EL (LA) SEÑOR (A).

BARRAZA ANA-ELVIRA, Identificado(a) con la Cedula de Ciudadanía #: 000022346735 como Propietario
Medio con la Ficha Catastral Nro: 03-00-0036-0003-000, Ubicado en la Dirección K 19 7A 22, del Municipio
JUAN DE ACOSTA-ATLÁNTICO.

Área Total del Terreno de 658 Mts2 y un Área Construida de: 168 Mts2 y un Avalúo Catastral Para la
Año: 2015 Por un Valor de (CINCUENTA Y OCHO MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL PESOS M/L)
200,00

se Encuentra a PAZ Y SALVO con el municipio por Concepto de Impuesto Predial, Intereses Moratorios y
Ambiente Hasta el 31 de Diciembre del 2015.

NO SE COBRA IMPUESTO DE VALORIZACION.

de lo Anteriormente Expuesto se Firma y se Sella en el Municipio de JUAN DE ACOSTA-ATLÁNTICO a los
diecinueve (19) Días del Mes de MAYO de la vigencia (2015).

Para Generar el Cambio!



¡Para Generar El Cambio!

impuestos@juandeacosta-atlantico.gov.co
Calle 6ª No 3-38 Plaza Principal

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

DECRETO NÚMERO 000343 DE 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLANTICO Y SE DECLARA DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL LA FRANJA DE TERRENO REQUERIDA PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EL GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

En uso de sus atribuciones constitucionales, legales y reglamentarias, especialmente las conferidas por los artículos 2, 58, 303 y 305 de la Constitución de 1991, la Ley 9 de 1989; la Ley 142 de 1994; la Ley 388 de 1997; la Ley 2200 de 2020; el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y

CONSIDERANDO

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

Que el artículo 287 ibidem establece que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley.

Que el numeral 1 del artículo 305 de la Constitución Política establece que es atribución del gobernador cumplir y hacer cumplir la Constitución, las leyes, los decretos y las ordenanzas departamentales.

Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de 1999, al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, señala: *"Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social"*. Agrega además que. *"(...) por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá hacer expropiación mediante sentencia*



40-CER327311

NIT. 890.102.106-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
• Línea Gratuita: 01 8000 915 307

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

DECRETO NÚMERO 000343 DE 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLÁNTICO Y SE DECLARA DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL LA FRANJA DE TERRENO REQUERIDA PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

judicial e indemnización previa. Esta se hará consultando los intereses de la comunidad y del afectado (...)"

Que mediante la Ley 9ª de 1989 se dictaron normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y otras disposiciones. Dicha Ley fue modificada en gran parte por la Ley 388 de 1997, teniendo como objetivo armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la enunciada Ley 9ª de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.

Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificadorio del artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, establece como motivo de utilidad pública, entre otros, tanto la ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios, como la constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.

Que el artículo 59 de la norma ut supra, respecto a las entidades competentes señala: *"Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989 (...)"*

Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 señala el procedimiento de enajenación voluntaria indicando cómo se calcula el precio de adquisición del inmueble, su forma de pago, y la procedencia de la expropiación cuando no se llegue a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria.

Que el párrafo 1º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, relacionado con el procedimiento de enajenación voluntaria, señala. *"(...) Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le debe descontar el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública, para la adquisición, salvo que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso."*



SG-CER627311

NIT: 890.162.000-1
Código Postal 040093
Código DANL 04 000

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

DECRETO NÚMERO 000343 DE 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLÁNTICO Y SE DECLARA DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL LA FRANJA DE TERRENO REQUERIDA PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Que según el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para la expropiar por vía administrativa, cuando la respectiva autoridad administrativa competente considere que existe especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la citada Ley.

En este orden, tanto la *"Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios"* como la *"Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos"*, se encuentran previstas en la Ley como motivos para proceder a expropiar por vía administrativa, en caso de que no se llegue a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria y siempre y cuando, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existe especiales condiciones de urgencia.

Que el Decreto 2729 de 2012, por el cual se reglamenta el parágrafo 1º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 relativo al anuncio de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social, compilado en el Decreto 1077 de 2015, establece:

Artículo 1º. anuncio de proyectos, programas u obras que constituyan motivos de utilidad pública o interés social. Las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social, harán el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, mediante acto administrativo de carácter general que deberá publicarse en los términos del artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. (Negrilla por fuera de texto).

Que el artículo 2º del Decreto *ut supra*, compilado en el artículo 2.2.5.4.2 del Decreto 1077 del 2015 establece los efectos del anuncio del proyecto, programa u obra, los cuales, según lo dispuesto en el parágrafo 1º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, permiten descontar del avalúo comercial de adquisición: *"el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía por*



SC-CFR637311

NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

DECRETO NÚMERO 000343 DE 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLANTICO Y SE DECLARA DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL LA FRANJA DE TERRENO REQUERIDA PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

obra pública o la contribución de valorización, según sea del caso (...)"

Que el Plan de Desarrollo del Departamento del Atlántico – 2024 – 2027 Atlántico para el Mundo, se estableció la necesidad de aumentar la cobertura de servicios, por lo tanto, siguiendo esta directriz, se proyectó la realización del "SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLANTICO" y en ese sentido, se requiere la adquisición del inmueble descrito a continuación:

DIRECCIÓN	MUNICIPIO DEPARTAMENTO	MATRICULA	ORIP	REFERENCIA CATASTRAL
K 19 # 7*- 22	JUAN DE ACOSTA	045-21886	SABANALARGA	0300003600003000

Que el predio de acuerdo con lo consignado en el certificado de tradición y libertad cuenta con una cabida superficial de 658 metros cuadrados, cuyos linderos y medidas se encuentran consignados en la Escritura Pública 4546 del 18 de junio de 2015 de la Notaría Primera del Círculo Notarial de Soledad.

Que el artículo 2° del Decreto *ut supra*, compilado en el artículo 2.2.5.4.2 del Decreto 1077 del 2015 establece los efectos del anuncio del proyecto, programa u obra, los cuales, según lo dispuesto en el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, permiten descontar del avalúo comercial de adquisición "el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieran pagado la participación en plusvalía por obra pública o la contribución de valorización, según sea del caso..."

Que el artículo 2.2.5.4.3 del Decreto 1077 de 2015, determina que, en su contenido, el acto administrativo de anuncio de proyecto tendrá como mínimo:

"(...) 1. La descripción del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública o interés social y, si es del caso, el instrumento normativo que lo contempla decreta o aprueba.; Plan de Desarrollo Departamental 2024 - 2027"



80-GER6372-11

NIT: 890.102.330-1
Código Postal: 090003
Código DANE: 08-000

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionalcidudano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

Y

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

DECRETO NÚMERO 000343 DE 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLANTICO Y SE DECLARA DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL LA FRANJA DE TERRENO REQUERIDA PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

2. La delimitación preliminar mediante coordenadas IGAC en planos a nivel predial (escala 1:2.000 o 1:5.000) de la zona en la cual se adelantará el proyecto, programa u obra que se anuncia; y,

3. Los avalúos de referencia correspondientes al área descrita en el numeral anterior que obrarán como anexo del acto administrativo de anuncio del proyecto, o indicar la condición que en el evento de no contar con los mencionados avalúos de referencia, la administración deberá ordenar y/o contratar la elaboración de los avalúos de referencia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del acto administrativo de anuncio.

Que, en mérito de lo expuesto el Gobernador del departamento del Atlántico

DECRETA:

CAPÍTULO I:
ANUNCIO DEL PROYECTO

ARTÍCULO PRIMERO. ANUNCIO DEL PROYECTO. Anunciar a los interesados y a la ciudadanía en general, la puesta en marcha del proyecto denominado "**EL PROYECTO SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLANTICO**", el cual se delimita preliminarmente en el plano anexo N.º 1 de este Decreto.

ARTÍCULO SEGUNDO. EFECTOS DEL ANUNCIO DEL PROYECTO: El anuncio del proyecto de que trata el presente acto administrativo generará los efectos señalados en el artículo 2.2.5.4.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen o complementen.

ARTÍCULO TERCERO. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO. El proyecto **SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLANTICO** tiene como objetivo principal lograr la cobertura del 0% al 100% de todos los habitantes del corregimiento de Santa Verónica del municipio de Juan de Acosta, así como garantizar el tratamiento de las aguas residuales de esta población para verterlas a los cuerpos de agua en las condiciones adecuadas y conforme a la normatividad vigente que



80-CER6275-11 Código DANIE: 08-000

NIT. 870.102.004-1
Código Postal: 090003

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

000343

DECRETO NÚMERO _____ DE 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLANTICO Y SE DECLARA DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL LA FRANJA DE TERRENO REQUERIDA PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

aporte a su recuperación y conservación de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos del recurso hídrico.

Al no existir el servicio de alcantarillado en la población, más de 4.112 habitantes utilizan otros sistemas alternativos para la disposición de las aguas residuales, mediante pozos sépticos y letrinas que en su mayoría son construidas sin tener en cuenta las especificaciones técnicas mínimas requeridas (Numeral E.3.4 del RAS – 2000). Esto causa que los vertimientos de las aguas grises y en ciertos casos las aguas residuales, las arrojan en los patios y hacia las calles, creando un problema de salud que afecta especialmente a la población infantil y causando molestias entre los vecinos por la circulación de aguas residuales a lo largo de las calles, originando condiciones inadecuadas en el entorno urbano.

ARTÍCULO CUARTO. AVALÚOS DE REFERENCIA. La Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico de la Gobernación del Atlántico, deberá elaborar los avalúos de referencia de los predios o inmuebles requeridos para el proyecto anunciado dentro de los seis (6) meses siguientes a la publicación del presente acto administrativo. Los avalúos deberán elaborarse con estricta sujeción a lo establecido en el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

Los avalúos se tendrán como '*referencia*' para los distintos instrumentos de gestión del suelo eventualmente aplicables y, particularmente, para efectos de descontar del valor comercial el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, de que trata el parágrafo 1º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 2.2.5.4.2 y 2.2.5.4.5 del Decreto 1077 de 2015.

PARÁGRAFO: Para los efectos del presente decreto se entiende por avalúo de referencia aquel destinado a definir el valor del suelo antes del anuncio del proyecto y que se realizará por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas.



EC-GER-27371

NIT: 870.302.036-1
Código Postal: 090003
Código DANL: 09-000

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionaciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

DECRETO NÚMERO 000343 DE 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLANTICO Y SE DECLARA DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL LA FRANJA DE TERRENO REQUERIDA PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

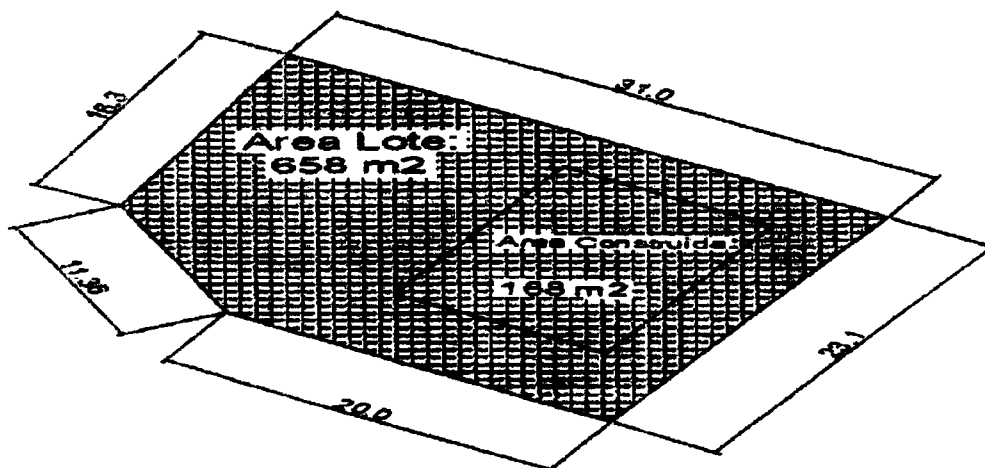
CAPÍTULO II
DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

ARTÍCULO QUINTO. Declarar los motivos de utilidad pública e interés social para la construcción o imposición de la servidumbre de servicios públicos para la consecución del siguiente inmueble:

DIRECCIÓN	MUNICIPIO DEPARTAMENTO	MATRICULA	ORIP	REFERENCIA CATASTRAL
K 19 # 7º- 22	JUAN DE ACOSTA	045-21886	SABANALARGA	0300003600003000

PARÁGRAFO 1: De conformidad con los diseños y la gestión preliminar, la franja de terreno requerida para adquisición en el desarrollo del proyecto corresponde a:

- Especificaciones del predio.



80-CERF27311

NIT. 870.102.006-1
Código Postal 090003
Código DANE 08-000

Gobernación del Atlántico
atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
• Línea Gratuita: 01 8000 915 307

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

DECRETO NÚMERO 000343 DE 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLANTICO Y SE DECLARA DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL LA FRANJA DE TERRENO REQUERIDA PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

- Área del terreno.

658 metros cuadrados – Escritura Pública 4546 del 18 de junio de 2015.

El predio estaría distribuido en las siguientes coordenadas:

COORDENADA PREDIO DE INTERES

N°	X	Y
p1	10°52'40.28"N	75° 5'1.40"O
p2	10°52'40.66"N	75° 5'1.93"O
p3	10°52'41.01"N	75° 5'2.08"O
p4	10°52'41.47"N	75° 5'1.81"O
p5	10°52'40.90"N	75° 5'0.97"O

Dirección	Municipio	Departamento	Matrícula Inmobiliaria	ORIP	GEOREFERENCIACIÓN		
K 19 # 7-22	Juan de Acosta	Atlántico	041-118443	Sabanalarga	COORDENADA PREDIO DE INTERES		
					N°	X	Y
					p1	10°52'40.28"N	75° 5'1.40"O
					p2	10°52'40.66"N	75° 5'1.93"O
					p3	10°52'41.01"N	75° 5'2.08"O
					p4	10°52'41.47"N	75° 5'1.81"O
					p5	10°52'40.90"N	75° 5'0.97"O

Tabla 1.



90 CER637311

NIT: 690.102.036-1
Código Postal 040003
Código DANE 04-000

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 65 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

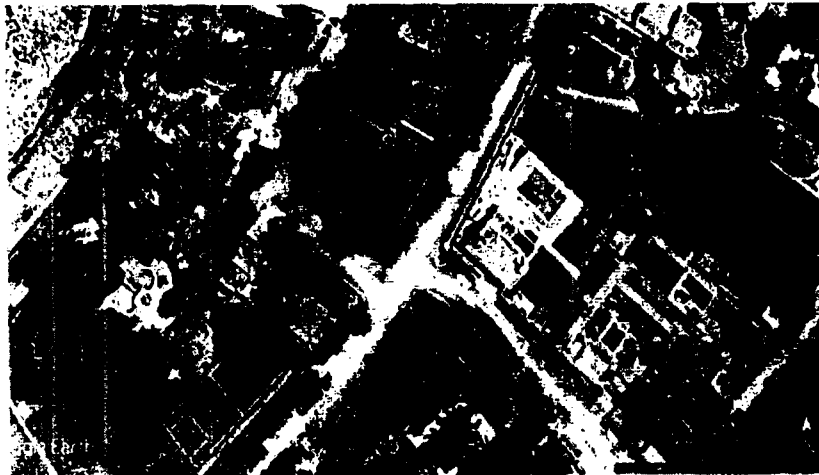
REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

DECRETO NÚMERO 000343 DE 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLANTICO Y SE DECLARA DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL LA FRANJA DE TERRENO REQUERIDA PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"



PARÁGRAFO 2: La declaratoria de utilidad pública e interés social de que trata el presente artículo recae sobre el predio previamente descritos y sobre aquellos que sean requeridos para la ejecución de las obras del proyecto **"SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLANTICO"**, sin perjuicio de los ajustes que surjan por razones técnicas o de otra índole que impliquen la inclusión de nuevos predios o el descarte de algunos preliminarmente delimitados.

ARTÍCULO SEXTO. REGISTRO DE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA Y NOTIFICACIÓN A PROPIETARIOS. Por conducto de la Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico, se deberá notificar al propietario del predio y realizar la inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, Atlántico de la declaratoria de utilidad pública sobre el predio:



80-GERE27381

NIT: 870.102.004-1
Código Postal: 090003
Código DANE: 08-000

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

DECRETO NÚMERO 000343 DE 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLÁNTICO Y SE DECLARA DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL LA FRANJA DE TERRENO REQUERIDA PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

DIRECCIÓN	MUNICIPIO DEPARTAMENTO	MATRICULA	ORIP	REFERENCIA CATASTRAL
K 19 # 7ª- 22	JUAN DE ACOSTA	045-21886	SABANALARGA	0300003800003000

PARÁGRAFO. NOTIFICACIÓN AL PROPIETARIO. A través de la Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico de la Gobernación del Atlántico se realizarán los actos de notificación a los propietarios de los predios o inmuebles requeridos, de conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997 y siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SÉPTIMO. ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE. Corresponde al Departamento del Atlántico, de conformidad con el Decreto Departamental No. 354 de 2021, adquirir, a través de enajenación voluntaria o expropiación, los inmuebles ubicados en el área del Proyecto denominado, "**PROYECTO SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLÁNTICO**", al que hace referencia en el presente Decreto.

ARTÍCULO OCTAVO. ENAJENACIÓN VOLUNTARIA. Iniciar el trámite de enajenación voluntaria según el procedimiento establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, sobre la porción de terreno de los predios identificados en el artículo quinto del presente decreto.

ARTÍCULO NOVENO. PUBLICIDAD. Publíquese el presente acto administrativo en la Gaceta Departamental de conformidad con el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 15 de la Ley 2080 de 2021.

ARTÍCULO DÉCIMO. RECURSOS. Contra la declaratoria de utilidad pública y anuncio del proyecto no procede recurso alguno de conformidad con lo establecido en el parágrafo 3º del artículo 2.2.5.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en concordancia con el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



80-CER427331

NIT: 890.102.024-1
Código Postal: 080003
Código DAN: 08-006

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

DECRETO NÚMERO 000343 DE 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLANTICO Y SE DECLARA DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL LA FRANJA DE TERRENO REQUERIDA PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación.

COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Barranquilla, el 23 AGO. 2024

EDUARDO VERANO DE LA ROSA
Gobernador del Departamento del Atlántico

Proyectó: Diana Ros - Contratista - S.A.P.S.B.

Revisó: Gabriel Blanco Bohórquez - Asesor Externo

Revisó: Lady Johanna Ospina Corso - Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico

Revisó: Rachid Nader Orfale, Secretario Jurídico.



SC-CER627381

NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-080

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE DESPACHO CON FUNCIONES DE PLANEACION
E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL DE JUAN DE ACOSTA – ATLÁNTICO**

HACE CONSTAR:

Que mediante el Acuerdo Municipal N° 023 del 2.001. "POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LAS NORMAS SOBRE EL USO DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA" E.O.T. Estableció las denominaciones del uso del suelo por zonas y corredores comerciales turísticos e institucionales.

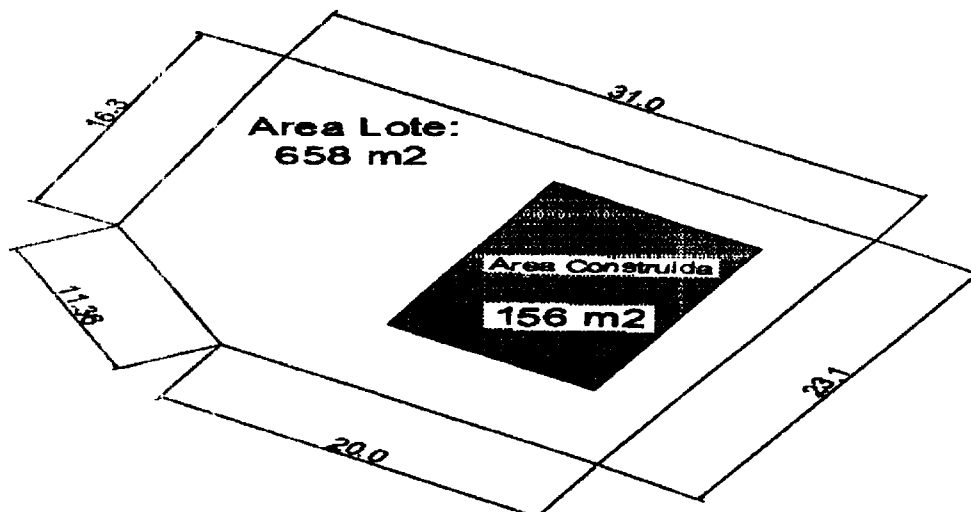
Que mediante el Acuerdo Municipal N° 024 de 2.012. "POR EL CUAL SE REvisa Y AJUSTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LAS NORMAS SOBRE EL USO DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA".

Que el predio NO SE ENCUENTRA EN ZONA DE ALTO RIESGO Y EL SUELO ES APTO PARA LA CONSTRUCCION; está comprendido dentro de un área de expansión de uso mixto el cual permite los siguientes usos:

Que los predios ubicados en el municipio de Juan de Acosta que se muestran en la siguiente tabla, la clasificación del suelo es URBANO.

Información Catastral Predial

INFORMACION CATASTRAL PREDRIO	045-21886	Predio
Matricula Inmobiliaria		
Referencia Catastral	030000360003000	Rural
Área de Lote	658 m2	
Corregimiento	Santa Verónica	
Municipio	Juan de Acosta	



USOS PERMITIDOS:

Principal:

- **AGROPECUARIO:** cultivos y ganadería
- **HABITACIONAL:** Cabañas Campestre. 10 X hectárea
- **USOS TURÍSTICOS:** Hoteles Ecoturísticos, spa, centros recreativos y deportivos.
- **INDUSTRIAL:** bodegas de Almacenamiento

Complementarios:

Comercio y mini market, Casinos y entretenimiento siempre y cuando superen los 3.000 M2 y se encuentren ubicados en complejos ecoturísticos.

Equipamientos: Clínicas siempre y cuando sean complementarios al uso ecoturístico.

Estaciones de servicios.

Exigencias Estacionamientos: HOTELES, SPA Y CENTROS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS	PRIVADOS 1 POR CADA 60 M2
VISITANTES 1 POR 40 M2	
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS	

Se expide el presente certificado a los nueve (9) días del mes de diciembre del dos mil veinticuatro (2024).


FRANCISCO ABELARDO PADILLA BLANCO
Secretario de Planeación e Infraestructura municipal.



Certificado de disponibilidad presupuestal No. 202402996

Fecha expedición: 08/10/2024

Valor: 235.661.175,00

Valor en letras: Pesos M/Cte.

Objeto: COMPRA DE TERRENO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA FUTURA ESTACIÓN DE BOMBEO DE AGUAS RESIDUALES DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO DEL CORREGIMIENTO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA

Observaciones:

Nro. Solicitud Disp. Pptal: 2383

Clasificador	Fuente Financiación	Dependencia Ejecutora	Proyecto	CPI	Valor
2.3.2.02 C2.008-01-Servicios prestados a empresas y servicios de producción	2102-RPDE - Estampilla Pro-Desarrollo	18-SECRETARIA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BASICO	210068 Implementación del Plan Departamental para el Manejo Empresarial de los Servicios de Agua y Saneamiento (POA) del Departamento del Atlántico Atlántico	4003008 - Servicio de apoyo financiero a los planes, programas y proyectos de Agua Potable y Saneamiento Básico	235.661.175,00
Código CPC	Nombre CPC			Valor CPC	

Se hace constar que el presente CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL, se expidió de acuerdo al presupuesto de rentas y gastos del DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO vigencia 2024; certificando que existe apropiación presupuestal disponible y libre de afectación en el (los) rubro(s), fuente(s) y cantidad(es) aquí descrita(s).

CARLOS ARTURO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
SUBSECRETARIO DE PRESUPUESTO

MINI YOHANA CANTILLO ESTRADA
SECRETARIO DE HACIENDA

Para todos los efectos, el presente CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL, NO tiene validez sin la firma del SUBSECRETARIO DE PRESUPUESTO y el SECRETARIO DE HACIENDA.

Proyectado por: CINTHYA CONTRERAS MORALES



**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**

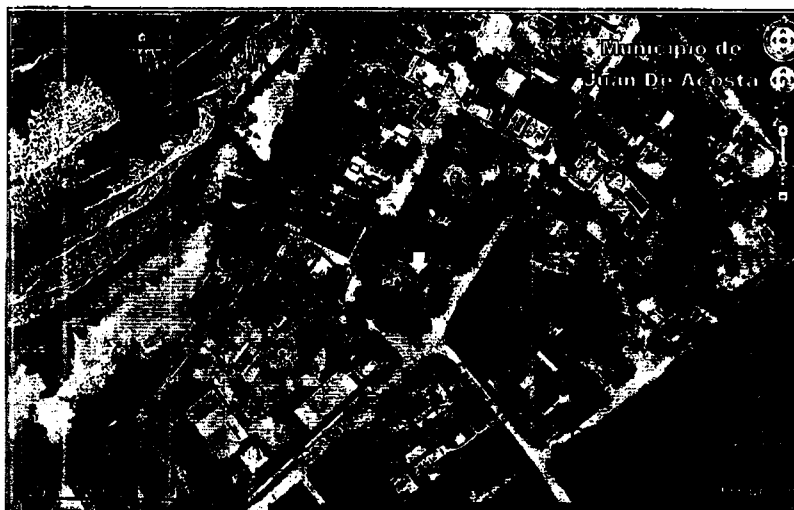
NIT.890.104.408-8

AVALÚO CORPORATIVO

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO URBANO

CASA LOTE



Carrera 19 No. 7A-22

CORREGIMIENTO DE SANTA VERÓNICA

SECTOR CENTRAL

MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA, ATLÁNTICO.

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA

BARRANQUILLA D.E.I.P.

DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

REPÚBLICA DE COLOMBIA

15 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Carrera 59 No. 64-239 • Teléfonos: 368 1492 - 368 1493

E-mail: servicioalcliente@lonjabarranquilla.com

Barranquilla - Colombia • www.lonjabarranquilla.com.co

Página 1



**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**

NIT.890.104.408-8

AVALÚO CORPORATIVO

TABLA DE CONTENIDO

Págs.

1. INTRODUCCION.....	3
2. INFORMACIÓN BÁSICA.....	3
3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.....	8
4. INFORMACIÓN JURÍDICA.....	14
5. IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO.....	16
6. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.....	19
7. CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES DE VALOR.....	21
8. MEMORIAS DE CÁLCULO.....	23
9. VALOR TOTAL DEL INMUEBLE.....	30
10. DECLARACIONES.....	31
11. REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	34
12. ANEXOS.....	36



**INFORME DE AVALÚO CORPORATIVO
CASA LOTE, CORREGIMIENTO DE SANTA VERÓNICA
MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA, ATLÁNTICO**

1. INTRODUCCION

El presente trabajo de estimación de valor comercial del inmueble, se elaboró teniendo en cuenta Normas Nacionales, Internacionales y Sectoriales, entendiéndose como VALOR COMERCIAL O DE MERCADO "el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien" (Art. 2°, D 1420/1998); y, definido como "la cuantía estimada por la que un activo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción". (ATASA & UPAV, 2011: 26) (ICONTEC USN AVSA, 2009: 7).

De igual forma en concordancia con las Normas internacionales de valuación IVS establecidas por el IVSB (International Valuation Standards Board), organismo dependiente del IVSC (International Valuation Standards Council).

2. INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 SOLICITANTE

El pasado 02 de Septiembre de 2.024, la **GOBERNACIÓN DEL ATLÁNTICO** identificada con el NIT 890.102.006-1, solicitó a la **CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA**, la Valoración Comercial de inmueble urbano localizado en el Corregimiento de Santa Verónica, Municipio de Juan De Acosta, Atlántico, el cual requiere ser valorados para efectos de adquisición oficial.

2.2 ENCARGO VALUATORIO

La determinación del valor total comercial del lote de terreno urbano, considerando los elementos básicos que la conforman, como el valor intrínseco del terreno, las construcciones, obras anexas y mejoras que pudiera contener.



2.3 OBJETO DEL AVALÚO

La presente valuación tiene por objeto, de acuerdo con lo estipulado por el solicitante, determinar el valor comercial de una Casa Lote, ubicada en el Corregimiento de Santa Verónica, Municipio de Juan De Acosta, Atlántico, para incluirlo en el proceso formal de Oferta de Compraventa ante Ana Elvira Barraza Pérez, propietaria del inmueble.

2.4 ALCANCE DEL ESTUDIO

De acuerdo con lo estipulado por el solicitante, el alcance de la presente valuación es realizar una estimación de valor de un predio urbano de uso residencial y propiedad de Ana Elvira Barraza Pérez y Otra, para conocer su valor comercial y con ello, concretar su formal adquisición a título de compraventa oficial, en el cual se requiere realizar inversiones en obras civiles en este inmueble para el desarrollo urbanístico del sector.

2.5 USO ACTUAL

Al momento de la visita al inmueble, no se observó uso alguno comercial, sino de uso residencial, y que según los metadatos que registra en el Sistema Nacional Catastral, tiene un área de terreno de 658 m² con la dirección Carrera 19 No. 7A - 22.

2.6 USO PREVISTO

La valoración realizada contempla la base de la estimación de valor comercial bajo normas internacionales, nacionales y sectoriales, de manera que el solicitante tenga el soporte para concretar la adquisición de este bien inmueble, donde se plantea realizar la construcción de la Estación de Bombeo de Aguas Residuales del sistema de alcantarillado de Santa Verónica.

Fin de Página

2.7 MARCO LEGAL Y NORMATIVO

El presente informe de avalúo comercial, se desarrolla dentro del siguiente marco legal y normativo que se detalla así:

2.7.1 Normas Nacionales

Ley 1673 de 2013	Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.
Resolución 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.	La cual reglamenta las metodologías valuatorias dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
Normas Técnicas Sectoriales (NTS)	NTS S03: Contenidos de informes de valuación. NTS S04: Código de Conducta del Valuador.

2.7.2 Normas Internacionales

Normas para la valuación de información financiera IVS, emitidas por la IVSC:

IVS 101	Alcance del Trabajo.
IVS 102	Investigación y conformidad.
IVS 103	Elaboración de informes.
IVS 104	Bases de valor.
IVS 105	Enfoques de valuación y métodos.

2.8 IDENTIFICACIÓN DEL EQUIPO VALUADOR

Nombre del Avaluador	Profesión	Registro Abierto Avaluador R.A.A.
Jorge Ferney Pedrozo Pérez	Ingeniero Civil	AVAL-15247850

2.9 RESPONSABILIDAD DEL EQUIPO VALUADOR

La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

2.10 VISITA TÉCNICA AL INMUEBLE

El reconocimiento al sitio del predio se realizó el 05 de septiembre de 2024 por el tasador profesional asignado, el Ingeniero Civil Jorge Ferney Pedrozo Pérez, miembro afiliado de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla.

2.11 FECHAS DEL INFORME

Fecha de Inspección	Fecha de Estimación	Fecha de Entrega
5/09/2024	15/09/2024	18/09/2024

Este informe de valoración se realiza para las condiciones vigentes sobre el inmueble a fecha 15 de septiembre de 2024, fue revisado y aprobado por la Junta de Proyecto, formada por valuadores profesionales afiliados a la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, en reunión ordinaria realizada el 17 de septiembre de 2024.

2.12 BASES DE LA VALUACIÓN

El presente informe se basa en el avalúo del terreno que fue realizado con base al empleo del método de comparación de mercado para la determinación de un valor comercial que es la cuantía estimada por la que un inmueble debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes se hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.

Conforme a esta definición se infiere la realización de la venta en una fecha específica, así como la transferencia titulada de la propiedad del vendedor y comprador bajo las siguientes condiciones:

- El Comprador y Vendedor se encuentran igualmente y normalmente motivados.

- Ambas partes actúan bien informadas o asesoradas, en beneficio de lo que consideran sus mejores intereses.

2.12.1 Premisas de la valuación

- El predio se halla en zona urbana con actividad de uso residencial y turística.
- Este inmueble se encuentra a menos de 170 metros de la playa del mar Caribe.
- El inmueble cuenta con la mediana disponibilidad de servicios públicos esenciales, con pocas obras de infraestructura urbana.

2.12.2 Mayor y mejor uso

Según la normatividad vigente, el lote se halla en zona urbana residencial, con configuración geométrica y área desarrollable para un proyecto urbanístico por su tamaño, accesibilidad y relieve, como el mayor y mejor uso que se le pudiera dar.

2.13 ENFOQUES Y MÉTODOS DE VALUACIÓN

De conformidad con la norma internacional, el valuador debe utilizar un enfoque de valuación, entendiéndose enfoque como la metodología analítica generalmente aceptada.

Por lo cual, la metodología, que más adelante se detalla, y que se utiliza para la estimación del valor del inmueble, se fundamenta en la aplicación del enfoque básico de valoración del terreno por medio del Método Comparativo de Mercado.

Se aplica esta metodología para desarrollar el enfoque, puesto que se halla establecida mediante la expedición de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, I.G.A.C., lo dispuesto por la Ley 388 de 1997 y reglamentada por el Decreto 1420 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la Republica, Ministerios de Hacienda y Desarrollo con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual.

2.14 JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DE ESTA METODOLOGÍA

Por la disponibilidad de datos comparables de ofertas que se hallan activas, vigentes en el mercado inmobiliario de esta la localidad.

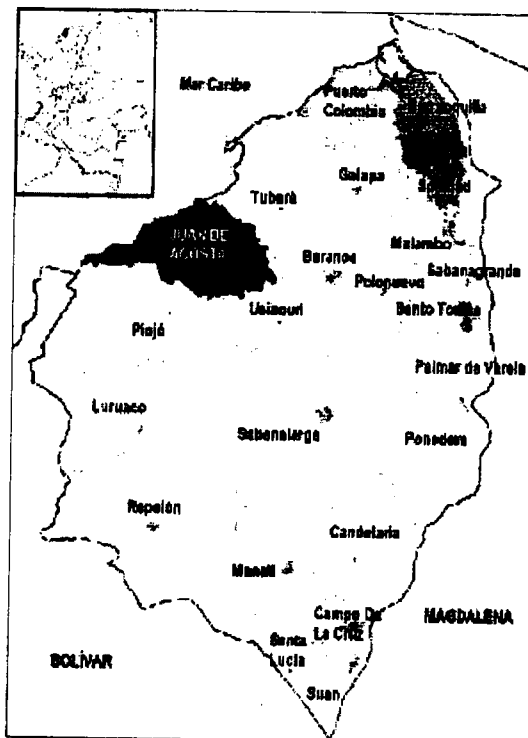
3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 INFORMACION DEL SECTOR:

El sector es parte del corregimiento Santa Verónica, el cual pertenece al Municipio de Juan De Acosta, que está localizado al noroccidente del Departamento del Atlántico, limitando por el Norte con el Mar Caribe; al Sur con el municipio de Usiacurí y Piojó; al Occidente con el municipio de Piojó y el Mar Caribe y al oriente con el municipio de Tubará y Baranoa.

Los límites señalados están dado por la Asamblea Departamental del Atlántico mediante las Ordenanzas No. 40 de 1964 y la No. 52 de diciembre 7 de 1965. Su ubicación geodésica corresponde a los 10° 50' de latitud y 72° 03' de longitud.

Este Municipio costero, se encuentra a 39 Km de la capital del Departamento, Barranquilla, dotado de singulares características territoriales a lo largo de su costa sobre el Mar Caribe.

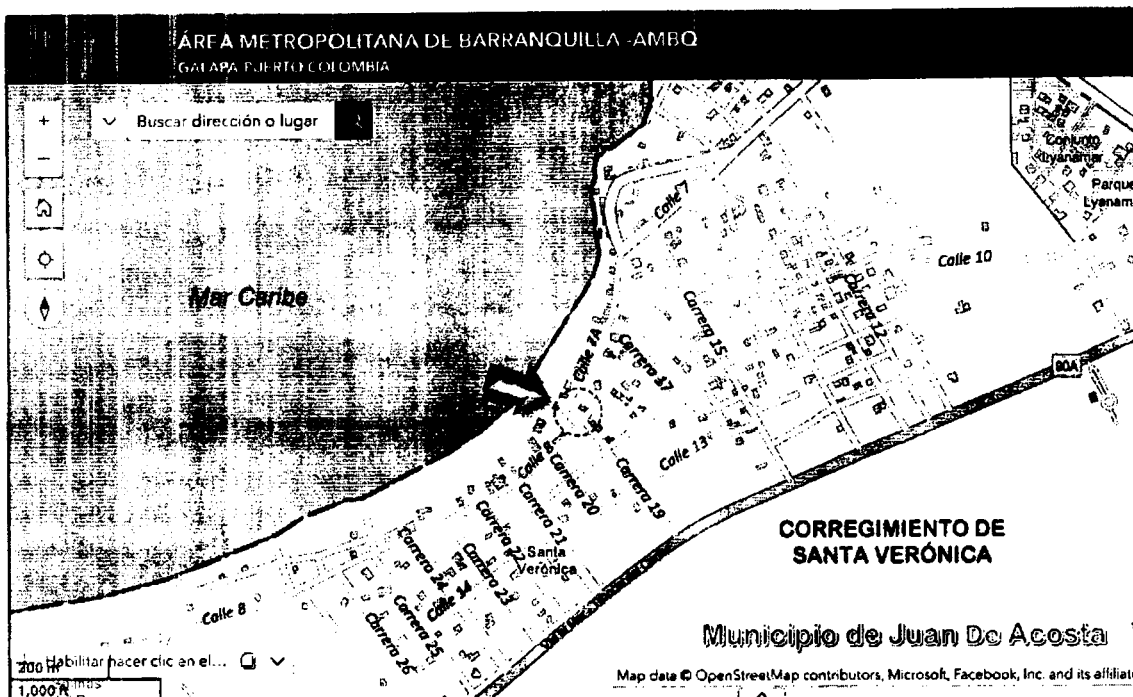


3.2 LÍMITES MUNICIPALES

Juan de Acosta limita por el Norte con el Mar Caribe y Tubará, por el Oriente con los Municipios de Tubará y Baranoa, por el Sur con Usiacurí y Piojó y por el Occidente con Piojó y el Mar Caribe.

El corregimiento de Santa Verónica, está dentro de las zonas urbanas costeras, puesto que es eminentemente turístico, y por él accedemos por la Vía al Mar, una vía de carácter nacional y regional, que comunica con la otra zona urbana costera que es Bocacocino y con el Departamento de Bolívar. Esta vía se encuentra en buen estado y con buena señalización y mantenimiento.

El corregimiento de Santa Verónica cuenta con las playas de su mismo nombre, las playas de Ferú y Salinas del Rey. Actualmente presenta problemas debido a la falta de protección para la playa, así como carencia de infraestructura turística y vial interna. Este corregimiento presenta una sola vía pavimentada que es la principal de acceso.



Tomado del Geovisor del Área Metropolitana de Barranquilla, capa utilizada Open Street Map localización geográfica con Geo referenciación: 10°52'40.77"N 75°5'1.63"O, Elevación 8.0 m.s.n.m. Fuente de Coordenadas: Google Earth.

Los inmuebles en el entorno al inmueble del presente avalúo, en su mayoría son del tipo residencial campestre de uno y dos pisos, residencial y comercial de servicios turísticos y de recreación. Cuenta con servicios públicos limitados y con servicio de transporte público.

3.3 COMERCIALIZACIÓN

Al momento de la visita no se observó ninguna actividad de comercialización alguna.

3.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

La actividad predominante es la Turística Recreacional.

3.5 DENSIDAD POBLACION DEL SECTOR

El sector se halla en proceso de urbanización y la densidad poblacional es media baja, en donde se ve notablemente incrementada cada fin de semana con ocasión a las temporadas vacacionales o de días de feria, en los que se desarrollan las actividades turísticas y de recreación, por la proximidad a la línea costera de la playa.



3.6 VÍAS DE ACCESO DEL SECTOR

La vía de acceso principal a Santa Verónica, partiendo de Barranquilla es la ruta 90A o carretera nacional "Vía al Mar" que pasa por el costado Sur de su perímetro urbano hacia la ciudad de Cartagena, y en el cruce del punto turístico del Restaurante "El Sombrero Vueltiao", está la vía que intercomunica a Juan de Acosta con Santa Verónica, la cual se convierte en la Carretera 7 del sistema de numeración y nomenclatura de Santa Verónica.



Tomando la vía hacia el centro de Santa Verónica, que es la Calle 7, en dos carriles, pavimentada en concreto asfáltico, con andenes y sardineles, redes de servicios público, señalizaciones y cámaras de vigilancia privada.



El inmueble tiene tres frentes sobre vías públicas, o sea un frente sobre el costado Sur con la Calle 8, la cual es de dos carriles, no se halla pavimentada, no posee señalizaciones, cuenta con población media de especies arbóreas de sombrío.



El terreno en su costado Este, tiene frente sobre la Carrera 19, la cual es de dos carriles, no se halla pavimentada, no posee señalizaciones, cuenta con población media de especies arbóreas de sombrío. Por esta calle se accede al inmueble.



El terreno en su costado Norte, tiene frente sobre la Calle 7A, la cual es de dos carriles, no se halla pavimentada, no posee señalizaciones y su tramo finaliza en frente del terreno haciendo esquina con la Carrera 19, cuenta con población media de especies arbóreas de sombrío. Esta calle es paralela a la línea de playa y se encuentra a menos de 150 metros de línea costera de Santa Verónica.



3.7 SERVICIOS PÚBLICOS

Cuenta con servicio públicos en el sector, pero no el inmueble, pues tiene posibilidad del punto de conexión por la disponibilidad inmediata.

SERVICIOS PUBLICOS	DEL SECTOR	DEL INMUEBLE
Agua	Sí	Sí
Alcantarillado	No	No
Energía Eléctrica	Sí	Sí
Teléfono	No	No
Gas Domiciliario	Sí	No
Recolección de Basuras	Sí	Sí
Tv Cable	Sí	No
Transporte Público	Sí	Sí

3.7.1 Transporte

Tiene disponibilidad del servicio de transporte público con rutas intermunicipales hacia Barranquilla que es prestado por los buses de Expreso Colombia Caribe de la empresa Excolcar que cubre la ruta a Puerto Salgar, Puerto Colombia, Juan De Acosta, Santa Verónica, Piojó, etc., con una frecuencia de 15 a 20 minutos, todos los días.



Como la Vía al Mar pasa por Santa Verónica, también existen otras rutas de servicio de transporte público diario, pero son interdepartamentales y nacionales, como lo son las pequeñas busetas de Marsol y las de Berlitas, con la línea especial de servicio Berlitur, la cual cubre las ciudades principales de la costa atlántica. Estas rutas no entran a Santa Verónica, solo pasan por un costado hacia la ciudad de Cartagena.



3.7.2 Topografía predominante

El corregimiento de Santa Verónica es relativamente plano, pero en el sector de ubicación de la Calle 7A paralela a la playa, la topografía tiene a aumentar un poco, dando desniveles por encima de los 7 metros sobre el nivel del mar.

Por ello, el perfil del terreno en este sector registra un intervalo de pendientes entre el 1 y el 4% en sentido Sur – Norte, es decir va descendiendo hacia el mar.



**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**

NIT. 896.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

3.7.3 Tipos de viviendas que existen en el entorno



Sobre la carrera 19 en la Calle 7A y la 8



Sobre la Calle 7A con Carrera 19



Tipo de viviendas sobre Calle 8

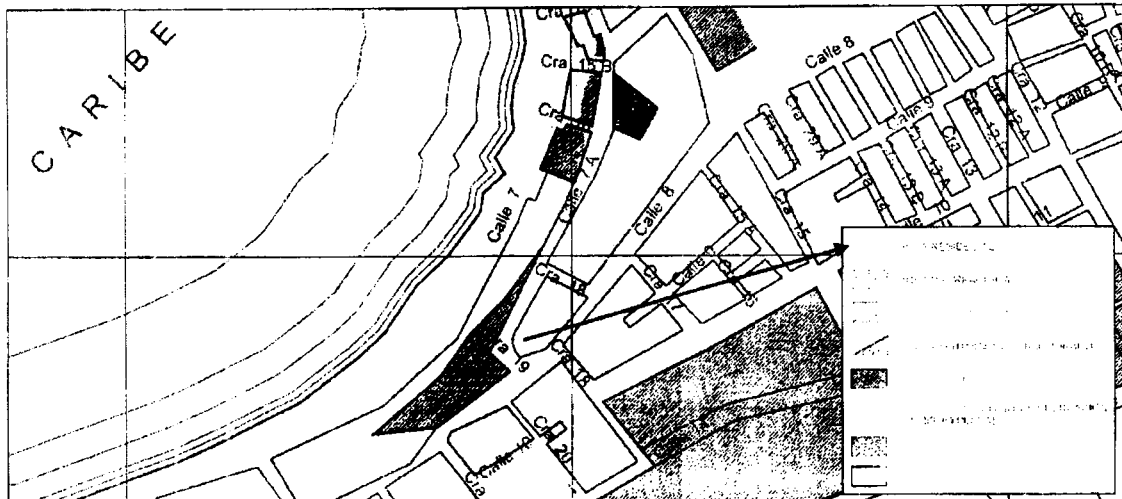
3.8 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

Según el EOT adoptado en el año No. de 2001 y según el Acuerdo No. 024 de 2012, por el cual se adopta la Revisión y Ajustes del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio Juan De Acosta, el inmueble se halla bajo las siguientes condiciones:

Clasificación del Suelo: El inmueble se halla en suelo urbano

Áreas de Actividad: En el sector hay varios tipos de Áreas de Actividad: Área de Actividad Residencial, Área de Actividad Recreacional, área de Actividad Comercial. Para el caso del Inmueble en Análisis, Residencia, El área de actividad definida es de uso Residencial.

MAPA DE LOS USOS DEL SUELO DE SANTA VERÓNICA



Fuente: Cartografía del EOT del Municipio de Juan De Acosta

Municipio de Juan de Acosta
(Atlántico)

- **CONSOLIDACIÓN TURÍSTICO - RECREATIVO DEL EJE URBANO SANTA VERÓNICA - BOCATOCINO.**

El escenario para el desarrollo de este importante componente territorial se nutre de potencialidades como las siguientes:

- El Mar Caribe como fuente de actividad económica asociada a la pesca.
- El Mar Caribe como fuente de actividad recreativa, deportiva, cultural y paisajística.
- El Mar Caribe como fuente de ubicación de actividades residenciales asociadas al turismo e institucionales (como los sectores de la salud, el educativo, el científico, etc.)

A partir de estas consideraciones se desprenden de ellas acciones territoriales que se requieren para direccionar su desarrollo, dentro de las cuales se incluyen decisiones y acciones de carácter administrativo relacionadas con:

- NUEVOS DESARROLLO URBANOS
- CONSOLIDACIÓN DE CENTROS URBANOS
- PROYECTOS "SEMILLA"
- PROTECCIÓN O RESERVA

4. INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 PROPIETARIAS

De acuerdo a los documentos aportados para la presente tasación, el inmueble en análisis es de propiedad real de ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ, con cédula No. 55.230.351 y de EMILSE ALBA CAMARGO, con cédula de ciudadanía No. 32.610.003.

4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN

- EMILSE ALBA CAMARGO adquiere parte de este inmueble mediante la Escritura Pública de Compraventa No. 2454 del 19-06-1990 de la Notaría de Soledad.
- ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ adquiere el 37% este inmueble mediante la Escritura Pública de Compraventa No. 4546 del 18-06-2015 de la Notaría 1ª de Soledad

4.3 MATRICULA INMOBILIARIA

El folio de matrícula inmobiliaria asignado a este inmueble es el No. 045-21886 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, Atlántico.

4.4 INFORMACIÓN CATASTRAL

 ALCALDÍA MUNICIPAL DE JUAN DE ACOSTA	REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO ALCALDÍA MUNICIPAL DE JUAN DE ACOSTA SECRETARÍA DE HACIENDA NIT. 800.089.901-0 IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Fecha límite: 30/09/2024 FACTURA LIQUIDACION OFICIAL No. LP202422154	 PAGO POR INTERNET 03000000003600030000000000
El Secretario de Hacienda Municipal de Juan de Acosta, en ejercicio de las facultades conferidas en los artículos 6, 201, 204, 212 y 405 del acuerdo municipal 025 del 2021 y art 364 de la ley 1819 del 2016.		
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		
Ref. Catastral: 03000000003600030000000000	Dirección: K 19 7A 22	No. Matrícula: 045-21886 ✓
B. INFORMACIÓN SOBRE EL AREA DEL PREDIO		
Area terreno: 658,00	Area Construida: 188,00	Destino: A. Residencial
C. INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO		
Propietario: ANA ELVIRA BARRAZA PEREZ	Identificación: 56230351	Avalúo: \$77.904.000,00

En el Geovisor de Colombia en Mapas del Sistema Nacional Catastral del IGAC, no fue posible consultar los metadatos de este inmueble, por lo cual se procedió a redirigir la consulta en la Factura de Liquidación Oficial del Impuesto Predial Unificado que expide la de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Juan De Acosta, en cual, el código predial que actualmente posee es el No. 03000000003600030000000000.



Este predio en sus metadatos oficiales tiene área de terreno registrada de 658.0 m² y de construcción de 168 m², con una destinación A. Residencial.

4.5 VALOR CATASTRAL AL AÑO 2024

En la Factura de Liquidación Oficial del Impuesto Predial Unificado de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Juan De Acosta, registra un valor de \$ 77,994,000.

4.6 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

No aplica.

4.7 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

No se halla sometido a régimen alguno.

4.8 COEFICIENTE DE COPROPIEDAD

No aplica.

4.9 DOCUMENTOS APORTADOS

Para la elaboración del presente informe de avalúo comercial fueron analizados los siguientes documentos suministrados por el solicitante:

- Reporte Topográfico (RT) o Ficha Predial del inmueble y su correspondiente localización.
- Estudio de Títulos de fecha 01 de agosto de 2024, realizado por la Abo. Diana Carolina Roa Castillo.
- Copia del Oficio 20245000002663 de 30 de julio de 2024 de la Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico de la Gobernación del Atlántico, mediante el cual se solicita la realización del avalúo para el Sistema de Alcantarillado de Santa Verónica, Municipio de Juan De Acosta.
- Impresión simple del Folio Inmobiliario 045-21886, expedida por la Ventanilla Única de Registro VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro de fecha del 15 de mayo de 2024.
- Escritura Pública de compraventa No. 4546 del 18 de junio de 2015 de la Notaría 1ª del círculo de Soledad, Atlántico.

Aclaración: Este informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.



4.10 DOCUMENTOS CONSULTADOS

Como investigación indirecta se consultaron sitios web de páginas oficiales para el análisis de los siguientes datos:

- Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Juan De Acosta, Atlántico.
- Bases Catastrales del IGAC.
- Normas IVS 2020.
- Factura de Liquidación Oficial del Impuesto Predial Unificado expedida por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Juan De Acosta

4.11 MEDIDAS Y LINDEROS

Las medidas y linderos se toman del Escritura Pública de Compraventa No. 4546 del 18 de junio de 2015 de la Notaría 1ª del círculo de Soledad, Atlántico, y estos se muestra de la siguiente manera:

Departamento del Atlántico, cuyas medidas y linderos son: NORTE: Mide 16.30 metros y linda con Playas del Mar Caribe, SUR: Mide 16.30 metros y linda con Carretera en medio frente a predios de Gilberto Arteta Arteta, ESTE: Mide 31.00 metros y linda con predios de Gilberto Arteta De La Hoz, hoy Erasmo Arteta De La Hoz, OESTE: Mide 20.00 metros y linda con predios que se reservan los exponentes vendedores. A este inmueble le corresponde la Matricula Inmobiliaria número 040-21886. PARAGRAFO: No obstante la mención de los linderos, cabida y demás

Fuente: Imagen de la Escritura 4546 del 18 de junio de 2015 de la Notaría 1ª del círculo de Soledad

5. IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO

5.1 UBICACIÓN

El inmueble motivo de este estudio, se encuentra localizado en la zona urbana del Corregimiento de Santa Verónica, Municipio de Juan De Acosta, que está incluida en Subregión No. 5.

Este predio se ubica en la banda Norte de la Carrera 19, teniendo frente por la banda Este de la Calle 7A y frente por la banda Este de la Calle 8.



Dirección*	Carrera 19 No. 7A-22
Corregimiento	Santa Verónica
Sector	Central del área urbana a menos de 170 m de la playa
Municipio	Juan De Acosta
Departamento	Atlántico
Subregión	Número 5
Coordenadas	10°52'40.77"N 75° 5'1.63"O
Altura sobre el mar	8.0 m.s.n.m.

*Dirección tomada de la Ficha Predial aportada y de la información Catastral de la Secretaría de Hacienda Mpal.

LOCALIZACIÓN DEL LOTE DE TERRENO



Fuente: Imagen tomada de Google Earth Pro. Dibujos realizados por el perito asignado

5.2 CARÁCTERECTICAS FÍSICAS

5.2.1 Estado.

Se observa que el terreno se halla con material vegetal de altura media, con árboles de sombrío y su suelo presenta una textura donde predominan suelos en su constitución areno arcillosos, con algo de basuras y pequeños cúmulos de escombros.



5.2.2 Cerramientos

Al momento de la visita, se observa que el lote de terreno posee en tres de sus costados, un cerramiento en bloques de cemento de mediana altura complementados con malla eslabonada sobre los tres frentes con las calles y se costado vecinal es de bloques de cemento de 2 m en promedio.

5.2.3 Ubicación Urbanística

Este lote de terreno tiene centralidad urbanística, su posición es esquinera doble, porque con la Carrera 19 hace esquina con la Calle 7A y con la Calle 8.

5.2.4 Topografía

El terreno presenta una topografía semiplana con este perfil predominante en toda su superficie, en donde la pendiente puede oscilar entre el 2 y el 5%

5.2.5 Configuración Geométrica Perimetral

Posee una configuración perimetral geométrica pentagonal irregular cerrada de cinco lados.

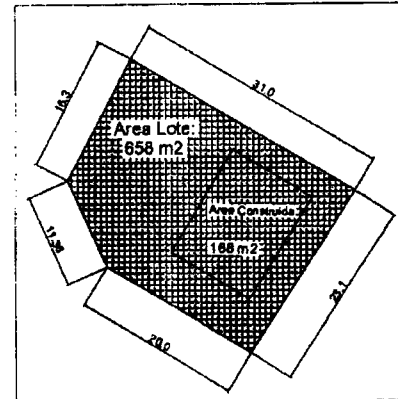


Fuente: Imagen tomada de Google Earth Pro. Dibujos realizados por el perito asignado

5.3 SUPERFICIE

El predio cuenta con una cabida superficial de 658.00 m², información no obtenida por medición, sino de la registrada en los metadatos del IGAC y en la ficha predial.

A continuación, se adjunta croquis del terreno aportado en la ficha predial por el solicitante en donde el área de terreno coincide con la registrada en los metadatos del IGAC y Catastro Municipal, pero el área construida no coincide, puesto que ésta se midió directamente del sitio y en ella se demolió un kiosco y quedó su zona dura.



Plano topográfico del lote de terreno

6. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

En el terreno hay cuatro tipos de construcciones que al momento de la visita se observó que se hallan en estado muy regular, porque tienen más de 30 años, no registran mantenimiento alguno en sus acabados y su estado general tiene comprometida su normal habitabilidad. A continuación, se muestran la ubicación de las construcciones así:



Fuente: Imagen tomada de Google Earth Pro. Dibujos y Textos realizados por el perito asignado



Estas construcciones, en su conjunto, son de uso residencial, compuestas por la Construcción de Vivienda, que es la principal, un tanque subterráneo con su respectiva escotilla de inspección, un baño externo que ya no se usa como tal, sino como bodega y una zona dura circular que quedó por la demolición de un Kiosco.

6.1.1 Construcción de Vivienda

La construcción de la vivienda es de un piso, usada, con cuatro alcobas, tres internas y una de acceso externo, un baño interno, sala, comedor, terraza anterior, un corredor lateral externo.

Cubierta:	En tejas de fibrocemento y madera a dos aguas.
Cielo raso:	No tiene.
Muros:	En mampostería de bloques de cemento prefabricados, pegados con mortero y con pañete allanado y pintados con vinilo.
Pisos:	Plantilla pulida de concreto simple jaspeada con polvo mineral rojo.
Puertas:	En madera de tablero con marcos de madera.
Ventanas:	En madera, vidrio y barras de acero con protector metálico las del frente, las demás ventanas son de aluminio y vidrio corredizo.
Cocina:	Solo posee enchape de pared, no tiene mesón, ni anaqueles.
Baño:	Con enchape de cerámica de piso y pared, aparatos sanitarios, puerta de madera.
Altura de Fachada:	de 2.40 a 3.0 mt
Irregularidades en Planta:	Sin irregularidades
Irregularidades en Altura:	Sin irregularidades
Daños Previstos:	No se observan daños por actividad sísmica, pero si por deterioro por la vetustez y falta de mantenimiento integral.
Estilo Arquitectónico:	Tradicional moderno
Usos de la Vivienda:	Residencial, aunque se observó que adosado al muro lindero Norte, en el patio, hay elementos de cocina y en la parte externa, fuera del lote, una enramada con cubierta de zinc a



media agua con plantilla de piso en la parte posterior del muro, donde se puede ofrecer el servicio de restaurante.

6.1.2 Construcción Tanque Subterráneo

Tanque enterado de sección circular con tapa de concreto reforzado, con muros mampostería tradicional y de ubicación externa en el patio.

6.1.3 Construcción de Baño Externo

Baño social con ducha e inodoro de acceso independiente, cubierta con tejas de fibrocemento y madera, con muros mampostería tradicional configurados rectangularmente, pisos en plantilla pulida de concreto simple, puerta de madera. Esta construcción de baño externo ubicado en el patio y ya no se usa como tal, sino como una pequeña bodega.

6.1.4 Zona Dura Circular

En la parte externa, en el patio, hay piso en concreto simple con bordillos o sobre nivel de mampostería de ladrillo, como zona dura de sección circular donde una vez hubo un kiosco de palma.

6.2 CUADRO DE ÁREAS Y VOLÚMENES DEL INMUEBLE

No.	DESCRIPCIÓN	ÁREAS
1	SUPERFICIE DEL TERRENO	658.00 m ²
2	CONSTRUCCIÓN VIVIENDA	144.00 m ²
3	TANQUE SUBTERRÁNEO R = 1.30 MT	10.80 m ³
4	CONST. DE BAÑO EXTERNO	3.90 m ²
5	ZONA DURA CIRCULAR R = 3 MT	28.00 m ²

El área total del terreno se toma de Reporte Topográfico aportado el Solicitante, y el área de construcción se midió directamente del sitio.

7. CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES DE VALOR

Según la normatividad vigente, el lote se halla en zona urbana residencial, con configuración geométrica y área poco desarrollable para un proyecto urbanístico por su tamaño, accesibilidad y relieve, como el mayor y mejor uso que se le pudiera dar.

7.1.1 ENFOQUE PARA EL ANÁLISIS VALUATORIO

De conformidad con la norma internacional, el valuador debe utilizar uno o varios enfoques de valuación, entendiendo enfoques como las metodologías analíticas generalmente aceptadas.



Por lo cual, la metodología, que más adelante se detalla, utilizada para la estimación del valor del inmueble, se fundamenta en la aplicación el enfoque básico de valoración: Método Comparativos del Merado para valorar el terreno y el Método del Costo de Reposición para la construcción existente.

Estas metodologías o enfoques se han establecido mediante la expedición de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, I.G.A.C., y reglamentada por el Decreto 1420 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República de Colombia, Ministerios de Hacienda y Desarrollo con objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual.

7.2 MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

El método comparativo o de mercado, es una metodología valuatoria que se basa en la información suministrada por la realidad del mercado, que consiste en una investigación general de oferta de negocios reales demanda en el sector inmediato, consulta a banco de datos de avalúos y consulta a colegas inmobiliarios y tasadores conocedores de información del sector, la cual es debidamente ordenada verificada y homologada. Al conjunto de datos organizados y tabulados se le ha aplicado un análisis estadístico de tendencia central, con el fin de establecer parámetros fiables que permitan el pronóstico adecuado del valor del terreno con un admisible grado de certeza en función de los datos obtenidos del mercado inmobiliario y las consultas e investigaciones realizadas.

7.3 JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS

Se justifica la aplicación de esta metodología porque existen datos de ofertas y transacciones en el mercado inmobiliario del corregimiento de Santa Verónica de Municipio de Juan De Acosta.

MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

- V_c = Valor comercial
- C_t = Costo total de la construcción
- D = Depreciación
- V_t = Valor del terreno



7.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

La investigación económica en el análisis del mercado actual, nos permiten concluir que de las ofertas son adsorbidas por la demanda, pero de forma lenta y moderada.

7.5 TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACIÓN

El período de mercadeo inmobiliario en este sector registra un tiempo esperado de comercialización de al menos 10 meses.

7.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Los terrenos en el corregimiento de Santa Verónica, municipio de Juan de Acosta, Atlántico, están mostrando un interés creciente debido a su ubicación estratégica y potencial turístico.

Para desarrollos turísticos, la zona está siendo cada vez más considerada para proyectos turísticos y residenciales, lo que incrementa su valor.

Para los terrenos cercanos a la playa y con vistas panorámicas son especialmente atractivos para inversiones en hoteles y viviendas de lujo.

8. MEMORIAS DE CÁLCULO

8.1 APLICACIÓN METODOLOGÍA (COMPARATIVO DE MERCADO)

Se realizó una investigación del mercado inmobiliario de las ofertas en firme que se encuentren activas en el Corregimiento de Santa Verónica y se obtuvieron seis (6) datos de lotes o casa lotes de terreno en oferta, los cuales fueron consultados en las páginas web que las empresas inmobiliarias publican.

A continuación, se incluye el cuadro de los enlaces (links) o direcciones de los sitios consultados como parte principal de la investigación realizada:

#	CONSULTA DIRECTA O SITIO WEB CONSULTADO	VR. UNITARIO TOTAL
1.	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-juan-de-acosta-na/671-N4817392	\$ 347,222/m2
2.	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-juan-de-acosta-na/2398-N4853722	\$ 333,333/m2
3.	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-juan-de-acosta-na/2398-N4853729	\$ 250,000/m2
4.	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-juan-de-acosta-na/10280-N4647516	\$ 368,421/m2
5.	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-juan-de-acosta/MCS138604	\$ 239,867/m2
6.	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/cf3f-bba1-1914a62-805c14d65305-7656	\$ 300,000/m2



**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

8.2 CUADRO COMPARATIVO DE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

TABLA DE AJUSTE DE LA MUESTRA DEL MERCADO INMOBILIARIO CONSULTADO											
No. OFERTA	LOCALIZACN DE LA OFERT	AREA DEL TERRENO	VALOR TOTAL DE LA OFERTA	FACTOR DE		VALOR TOTAL AJUSTADO	AREA CONST.	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VR UNIT AJUST. DEL TERRENO	CONTACTO OFERTANTE	FOTOGRAFÍA DE LA OFERTA
				NEGO.	UBIC.						
1	Lote Terreno en la Calle 14 con la Carrera 22 del Correg. ca Santa Verónica.	516 m2	\$ 200.000.000	0.95	0.95	\$ 180.500.000	0 m2	\$ -	\$ 313.368/m2	Vende: Inmobiliaria Arenas. Teléfono: 605 3858191. Código Inmueble: 671-M4817392	
2	Lote Terreno en la Carrera 13 con Calle 4A del Correg. ca Santa Verónica.	3.300 m2	\$ 1.000.000.000	0.95	0.95	\$ 902.500.000	0 m2	\$ -	\$ 300.833/m2	Inurbanas S.A.S. Celular: 3004482999 Código Inmueble: 2398-M4853722	
3	Lote Terreno en la Carrera 15 con Calle 8 del Correg. de Santa Verónica.	2.204 m2	\$ 551.000.000	0.95	1.05	\$ 549.622.500	0 m2	\$ -	\$ 249.375/m2	Inurbanas S.A.S. Celular: 3004482999 Código Inmueble: 2398-M4853722	
4	Lote Terreno en Carrera 9 con Calle 2. Salinas de Rey en Santa Verónica.	990 m2	\$ 350.000.000	0.95	0.95	\$ 315.875.000	0 m2	\$ -	\$ 322.321/m2	Duque Giraldo y Cia. Teléf.: 604 4489077 Código Inmueble: 10280- M4647516	
5	Lote Terreno en la Cra. 7 entre la Cl. 9 y la Trans. 4 Correg. Santa Verónica.	750 m2	\$ 179.900.000	0.95	1.05	\$ 179.450.250	0 m2	\$ -	\$ 239.267/m2	W Rivas Inmobiliaria S.A.S. Celular: 3016433844 Código Inmueble: MC5138604	
6	Carrera 16 # 17-20 del Barrio La Unión de Lunaco	500 m2	\$ 150.000.000	0.95	1.05	\$ 149.625.000	0 m2	\$ -	\$ 299.250/m2	Inmobiliaria Altavista Celular: 3116695126 Código Inmueble: 6570000	

CRITERIOS DE AJUSTES EN LA HOMOLOGACIÓN DE DATOS:

- * El criterio del Factor de Ajuste por Negociación depende directamente del porcentaje en los descuentos que usualmente le otorgan en la región, los vendedores a los compradores en una normal transacción de compraventa de inmuebles rurales, que es del 5.0%, o sea 0.95.

- ** El criterio del Factor de Ajuste por Ubicación se fija con respecto a la proximidad de los predios que puedan tener con la franja de la playa del Mar Caribe, por ser un sector netamente turístico, se aplica de la tabla de factores de ajuste que usualmente emplea la Lonja de Barranquilla del 5.0% de premio para el mejor ubicado, 1.0 igualmente ubicado y 5.0% de castigo para los más alejados.

ANÁLISIS DEL COEFICIENTE DE VARIACIÓN OBTENIDO CON ESTOS DATOS:

El valor obtenido del Coefficiente de Variación con estos seis (6) datos nos arroja un valor mayor, con respecto a valor de 7.50% dispuesto en la Resolución 620 de 1988 del IGAC. Por lo cual, se procede a seleccionar los datos que tiene mayor tendencia central (T. Centro) y eliminar los datos 3 y 5 más alejados a la media.

Al ser mayor el Coeficiente de Variación que el 7.5%, se emplearía la Mediana:

Estadística Descriptiva

Sumatoria total	\$ 1.724.415/m ²
Media	\$ 287.402/m ²
Error típico	\$ 14.115/m ²
Mediana	\$ 300.042/m ²
Moda	#N/D
Desviación estándar	\$ 34.576/m ²
Varianza de la muestra	1.19548E+09
Curtosis	-1.619822166
Coefficiente de asimetría	-0.742854803
Rango	\$ 83.054/m ²
Mínimo	\$ 239.267/m ²
Máximo	\$ 322.321/m ²
Coefficiente de Variación	12.03%
Cuenta de datos analizados	6
Nivel de Confianza (95%)	36,285.01
Valor Unitario Terreno (La Mediana)	\$ 300,042/m ²

Carrera 59 No. 64-239 • Teléfonos: 368 1492 - 368 1493

E-mail: servicioalcliente@lonjabarranquilla.com

Barranquilla - Colombia • www.lonjabarranquilla.com.co

Página 24

8.3 RECÁLCULO DEL VALOR UNITARIO AJUSTADO DEL TERRENO

A continuación, se estima el valor unitario de terreno con la eliminación de los datos Nos. 3 y 4 de la muestra seleccionada:

Nº. OFERTA	TIPO DE INMUEBLE Y LOCALIZACIÓN DE LOS DATOS EN OFERTA	AREA DEL TERRENO	VR UNIT AJUST. DEL TERRENO	CONTACTO Y TELÉFONO DEL OFERENTE Y CÓDIGO DEL DATO EN OFERTA
1	Lote Terreno en la Calle 14 con la Carrera 22 del Correg. de Santa Verónica.	576 m ²	\$ 313.368/m ²	Vende: Inmobiliaria Arenas. Teléfono: 605 3859191. Código Inmueble: 671-M4817392
2	Lote Terreno en la Carrera 13 con Calle 4A del Correg. de Santa Verónica.	3.000 m ²	\$ 300.833/m ²	Inurbanas S.A.S. Celular: 3004492999 Código Inmueble: 2398-M4853722
4	Lote Terreno en Carrera 9 con Calle 2, Salinas del Rey en Santa Verónica.	980 m ²	\$ 322.321/m ²	Duque Giraldo y Cia. Teléf.: 604 4489077 Código Inmueble: 10280-M4647516
6	Carrera 18 # 17-20 del Barrio La Unión de Luruaco	500 m ²	\$ 299.250/m ²	Inmobiliaria Alkavista Celular 3116695126 Código Inmueble: 6570000

Estadística Descriptiva

Sumatoria total	\$ 1,235,772.82/m ²
Media	\$ 308,943.20/m ²
Error típico	\$ 5,464.16/m ²
Mediana	\$ 307,100.89/m ²
Moda	#N/D
Desviación estándar	\$ 10,928/m ²
Varianza de la muestra	1.19428E+08
Curtosis	-2.850146477
Coefficiente de asimetría	0.529638752
Rango	\$ 23,071.43/m ²
Mínimo	\$ 299,250.00/m ²
Máximo	\$ 322,321.43/m ²
Coefficiente de Variación	O.k. 3.54%
Cuenta de datos analizados	4
Nivel de Confianza (95%)	17,389.39
Valor Unitario del Terreno Adoptado	\$ 308,943.20/m ²

8.4 APLICACIÓN DEL MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN

- El valor de la construcción en reposición a nuevo (CRN) se toma teniendo en cuenta los costos directos que se encuentran reportados a la fecha del presente informe, en las revistas especializadas de Construdata, Sispac y el Catálogo de Tipologías Constructivas del IGAC.
- A los costos directos se le calcula el valor de la construcción en reposición a nuevo (CRN) teniendo en cuenta los costos indirectos para su completa edificación.
- Al costo de reposición a nuevo (CRN) se le resta la depreciación para obtener el Costo de reposición Depreciado (CRD), el cual se estima teniendo en cuenta el estado actual de la edificación en función a la vetustez o edad a partir del año en que fue construida, aplicando las tablas de Fitto y Corvini que se hallan incluidas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

8.5 CÁLCULO DE LA CONSTRUCCIÓN

8.5.1 Calificación del Estado y Vetustez de las Construcciones Aplicando Fitto Y Corvini

Se tuvieron en cuenta cuatro construcciones y se analizaron así:

CONSTRUCCIÓN	DIMENSIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	% VIDA	ESTADO	CLASE	% DEPREC.
CONSTRUCCIÓN VIVIENDA	144.00 m2	40 Años	70 Años	57.14%	Regular	4.50	79.0710
TANQUE SUBTERRÁNEO R = 1.30 MT	10.60 m³	35 Años	100 Años	35.00%	Regular	4.50	76.6230
CONST. DE BAÑO EXTERNO	3.90 m2	40 Años	70 Años	57.14%	Regular	4.50	79.0710
ZONA DUDA CIRCULAR R = 3 MT	28.00 m2	40 Años	70 Años	57.14%	Regular	4.50	79.0710

8.6 CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO POR CONSTRUCCIÓN

CONSTRUCCIÓN VIVIENDA:

Tomando los valores índices de costos directos de los prototipos reportados por la Revista especializada SISPAC 197-2 en los meses de Julio - Agosto para la ciudad de Barranquilla.

SISPAC COSTOS DIRECTOS PROMEDIO

VIVIENDA:			
TIPO:	DESCRIPCION:	CIUDAD:	PROMEDIO/M2
VIVIENDA MODULO-BÁSICO 128	Estructura de muros de bloque de cemento. Cubierta en asbesto cemento, área de 30 M2 en promedio, lote de seis metros de frente, con zona común, baño, espacio de escalera, cocina y patio.	BARRANQUILLA	\$1,345.526
		SANTA MARTA	\$1,303.447
		SINCELEJO-MONTERIA	\$1,282.041

CONSTRUCCIÓN VIVIENDA				144.0 m²	M2	
Componentes			Unidad	Cantidad	Valor Unit.	Valor Parcial
Prototipo: Vivienda Módulo Básico			m2	144.00	\$1,345,526.00	\$193,755,744.00
Menos (-) ajustes por cocina que no tiene la casa				-20.00%	-\$269,105.20	-\$38,751,148.80
Menos (-) ajustes por acabados				-25.00%	-\$336,381.50	-\$48,438,936.00
Subtotal Costo Items Componentes						\$106,585,659.20
Costo indirecto en obra					13.63%	\$14,524,899.35
Subtotal Directo de Obra						\$121,090,558.55
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra					33.00%	\$39,959,884.32
Costo Total Obra (Costo Reposición a Nuevo - CRN)						\$161,050,442.87
Salvamento					0%	\$0.00
Costo Total CRN a Depreciar por FITTO y CORVINI						\$161,050,442.87
Características de la Construcción	Vetustez	Vida Útil	% de la Vida	Estado	Clase	
	40 Años	70 Años	57.14%	Regular	4.50	
Valor Total de la Depreciación					79.07%	\$127,344,156.26
Costo Total de la Construcción en Reposición Depreciado (CRD)						\$33,706,286.61
Costo Unitario de Reposición Depreciado (CRD)						\$ 234,071/m²



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

TANQUE SUBTERRÁNEO R = 1.30 MT:

Tomando los valores reportados en el Catálogo de Presupuestos y Tipologías Constructivas por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" IGAC para el año 2024, y calculados para la región Norte de Colombia.

						RESUMEN VALORES DE REPOSICIÓN DE CONSTRUCCIONES Y ANEXOS TIPOLOGÍAS MODELO DE LEVANTAMIENTO CATASTRAL LADM_COL V 1.2					
Dirección de Gestión Catastral Subdirección de Anexos				CÓDIGO		V1-06-24		VERSIÓN: 01		VIGENTE DESDE: 19/06/2024	
TPOLOGIA											
DENOMINACION			DESCRIPCION TIPOLOGIA			Especificaciones Técnicas			IMAGEN REPRESENTATIVA		
ANEXOS			ANEXOS			ANEXOS			ANEXOS		
Anexos, Tanques, Sencillo, Revestido Tipo_30			Es estructura en materiales convencionales destinadas a almacenamiento de insumos líquidos, generalmente implementadas en viviendas de tendencia rural. Capacidad de 1000 Litros (1m3).			Tanques pequeños con estructura en ladrillo o bloque REVESTIDO en cemento por la totalidad de sus caras, con altura no mayor a 3 metros o poca profundidad, incluye placa o losa de contrapiso, su diseño es convencional y sencillo. Conservación buena a regular.					
VALOR UTIL		UNIDAD DE MEDIDA		VALOR \$		VALOR \$		VALOR \$		VALOR \$	
REGION CENTRAL		REGION INSULAR		REGION LLANOS		REGION MAGDALENA					
100		m²		\$ 715,255.00		\$ 688,121.00		\$ 1,077,427.00		\$ 695,573.00	
								\$ 719,342.00		\$ 732,286.00	
										\$ 703,672.00	

TANQUE SUBTERRÁNEO R = 1.30 MT			10.60 m²	M2
Componentes	Unidad	Cantidad	Valor Unit.	Valor Parcial
Prototipo IGAC: Tanque_Sencillo_Revestido_Tipo_30	m2	10.60	\$732,286.00	\$7,762,231.60
			\$0.00	\$0.00
			\$0.00	\$0.00
Subtotal Costo Items Componentes				\$7,762,231.60
Costo indirecto en obra			13.63%	\$1,057,992.17
Subtotal Directo de Obra				\$8,820,223.77
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra			33.00%	\$2,910,673.84
Costo Total Obra (Costo Reposición a Nuevo - CRN)				\$11,730,897.61
Salvamento			0%	\$0.00
Costo Total CRN a Depreciar por FITTO y CORVINI				\$11,730,897.61
Características de la Construcción	Vetustez	Vida Útil	% de la Vida	Estado
	35 Años	100 Años	35.00%	Regular
Valor Total de la Depreciación			76.62%	\$8,988,565.68
Costo Total de la Construcción en Reposición Depreciado (CRD)				\$2,742,331.93
Costo Unitario de Reposición Depreciado (CRD)				\$ 258,711/m²



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

NIT 890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

CONST. DE BAÑO EXTERNO:

Tomando los valores reportados en el Catálogo de Presupuestos y Tipologías Constructivas por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" IGAC para el año 2024, y calculados para la región Norte de Colombia.

IGAC			COLOMBIA REPUBLICA DE LA VIDA			Gobierno del Cambio			RESUMEN VALORES DE REPOSICIÓN DE CONSTRUCCIONES Y ANEXOS TIPOLOGÍAS MODELO DE LEVANTAMIENTO CATASTRAL LADM_COL V 1.2									
Dirección de Gestión Catastral Subdirección de Avaluos						CÓDIGO		V1-06-24		VERSIÓN:		01		VIGENTE DESDE:		19/06/2024		
RESUMEN																		
DENOMINACIÓN				DESCRIPCIÓN TIPOLOGÍA				ESPECIFICACIONES TÉCNICAS				IMAGEN REPRESENTATIVA						
VIDA UTIL		UN CADASTRAL		VALOR \$		VALOR \$		VALOR \$		VALOR \$								
CANTIDAD		MEDIDA		REGION CENTRAL		REGION INSULAR		REGION LLANOS		REGION YAQUIANA								
ANEXOS																		
Anexos.Baños_1				Estructura tipo baño individual sin acabados con mobiliario básico.				Placa de concreto, piso alisado en cemento, muro en bloque a la vista o pañete, cubierta en zinc, puerta en lámina/madera, inodoro y lavamanos líneas sencillas (incluye red eléctrica e hidráulica).										
73		m²		\$ 1,100,504.00		\$ 1,044,731.00		\$ 1,658,908.00		\$ 1,056,044.00		\$ 1,106,297.00		\$ 1,113,640.00		\$ 1,082,683.00		

CONST. DE BAÑO EXTERNO			3.90 m²	M2
Componentes	Unidad	Cantidad	Valor Unit.	Valor Parcial
Prototipo IGAC: Anexos.Baños_1	m2	3.90	\$1,113,640.00	\$4,343,196.00
Mas (+) ajuste por muro acabados en pañetes		3.00%	\$33,409.20	\$130,295.88
Mas (+) ajuste por puerta adicional de baño doble		2.00%	\$22,272.80	\$86,863.92
Subtotal Costo Ítems Componentes				\$4,560,355.80
Costo indirecto en obra			13.63%	\$621,576.50
Subtotal Directo de Obra				\$5,181,932.30
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra			33.00%	\$1,710,037.66
Costo Total Obra (Costo Reposición a Nuevo - CRN)				\$6,891,969.95
Salvamento			0%	\$0.00
Costo Total CRN a Depreciar por FITTO y CORVINI				\$6,891,969.95
Características de la Construcción	Vetustez	Vida Útil	% de la Vida	Estado
	40 Años	70 Años	57.14%	Regular
Valor Total de la Depreciación			79.07%	\$5,449,547.87
Costo Total de la Construcción en Reposición Depreciado (CRD)				\$1,442,422.08
Costo Unitario de Reposición Depreciado (CRD)				\$ 369,852/m²



**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

ZONA DURA CIRCULAR R = 3 MT:

Tomando los valores índice de costos directos de los prototipos reportados por la Revista especializada SISPAC 197-2 en los meses de Julio - Agosto para la ciudad de Barranquilla.



A.P.U. EDIFICACIONES

IV

Precios de:		Barranquilla		Cali		Bucaramanga		Valledupar-Riohacha		San Andrés	
090511	Pantalla piso concreto 1800 PSI	M2									
40101	Concreto 1800 PSI	M3	0.086	5%	\$ 332,770.78	\$ 17,476.46	\$ 332,827.04	\$ 17,473.42	\$ 333,304.35	\$ 17,460.33	\$ 334,823.45
70033	Mazuderos con esp. 8 p3	DI	0.086	5%	\$ 82,600.00	\$ 5,203.00	\$ 82,600.00	\$ 5,203.00	\$ 82,600.00	\$ 5,203.00	\$ 82,600.00
60001	Cuadrilla albañal tipo aa	HH	0.300	0%	\$ 33,810.96	\$ 10,063.29	\$ 38,973.06	\$ 11,091.02	\$ 33,810.96	\$ 10,063.29	\$ 38,973.06
TOTAL					\$ 52,767.80		\$ 52,767.80		\$ 52,767.80		\$ 52,767.80

SORBENIVELES:		Un.		Cant.		D. %		Valor		Subtotal		Valor		Subtotal		Valor		Subtotal		Valor		Subtotal	
023501	Sobrenivel de bordillo sencillo	M2																					
01422	Ladrillo Comen	LN	65,000	5%	\$ 750.00	\$ 51,187.50		\$ 750.00	\$ 51,187.50		\$ 750.00	\$ 51,187.50		\$ 750.00	\$ 51,187.50		\$ 750.00	\$ 51,187.50		\$ 750.00	\$ 51,187.50		\$ 750.00
50001	Cuadrilla albañal tipo aa	HH	0.750	0%	\$ 33,810.96	\$ 25,358.22		\$ 38,973.06	\$ 27,736.04		\$ 33,810.96	\$ 25,358.22		\$ 38,973.06	\$ 27,736.04		\$ 33,810.96	\$ 25,358.22		\$ 38,973.06	\$ 27,736.04		\$ 33,810.96
40306	Martillo 1-4	M3	0.026	5%	\$ 443,854.43	\$ 12,117.23		\$ 443,854.43	\$ 12,117.23		\$ 444,162.70	\$ 12,141.73		\$ 443,854.43	\$ 12,117.23		\$ 444,162.70	\$ 12,141.73		\$ 443,854.43	\$ 12,117.23		\$ 444,162.70
40307	Martillo 1-4 Impermeabilizado M3	M3	0.030	5%	\$ 678,842.86	\$ 21,323.88		\$ 677,816.00	\$ 21,328.91		\$ 677,840.36	\$ 21,361.87		\$ 678,842.86	\$ 21,323.88		\$ 677,840.36	\$ 21,361.87		\$ 678,842.86	\$ 21,323.88		\$ 677,840.36

Diámetro de la zona dura = 6.0 mt Longitud del Circulo = 18.86 mt Área Total Zona Dura de Piso = 28.00 m2
 Altura de sobrenivel de bordillo Zona Dura = 0.08 mt
 Área de Sobrenivel a aplicar en bordillo = 1.51 m2 Vr. Unitario SISPAC = \$ 108,838.42 A.P.U. de Piso = \$ 32,767.88
 Valor Total del Sobrenivel = \$ 163,328.72
 TOTAL VR. UNITARIO SOBRENIVEL \$ 5,918.35
 TOTAL VR. UNITARIO ZONA DURA \$ 38,872.90

ZONA DURA CIRCULAR R = 3 MT			28.00 m²	M2
Componentes	Unidad	Cantidad	Valor Unit.	Valor Parcial
A.P.U. SISPAC: Plantilla de Piso y Sobrenivel (Bordillo)	m2	28.00	\$38,672.90	\$1,082,841.12
			\$0.00	\$0.00
			\$0.00	\$0.00
Subtotal Costo Items Componentes				\$1,082,841.12
Costo indirecto en obra			13.63%	\$147,591.24
Subtotal Directo de Obra				\$1,230,432.37
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra			33.00%	\$406,042.68
Costo Total Obra (Costo Reposición a Nuevo - CRN)				\$1,636,475.05
Salvamento			0%	\$0.00
Costo Total CRN a Depreciar por FITTO y CORVINI				\$1,636,475.05
Características de la Construcción	Vetustez	Vida Útil	% de la Vida	Estado
	40 Años	70 Años	57.14%	Regular
Valor Total de la Depreciación			79.07%	\$1,293,976.78
Costo Total de la Construcción en Reposición Depreciado (CRD)				\$342,498.26
Costo Unitario de Reposición Depreciado (CRD)				\$ 12,232/m²

VALOR CONSOLIDADO DE LA CONSTRUCCIÓN

CONSTRUCCIÓN	DIMENSIÓN	VR. UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN VIVIENDA	144.00 m²	\$ 234,071/m²	\$ 33,706,286.61
TANQUE SUBTERRÁNEO R = 1.30 MT	10.60 m³	\$ 258,711/m³	\$ 2,742,331.93
CONST. DE BAÑO EXTERNO	3.90 m²	\$ 369,852/m²	\$ 1,442,422.08
ZONA DURA CIRCULAR R = 3 MT	28.00 m²	\$ 12,232/m²	\$ 342,498.26
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES			\$ 38,233,538.89

9. VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

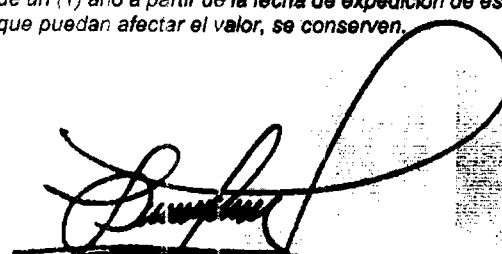
Una vez analizados los datos de mercado y aplicado el enfoque comparativo de mercado para el terreno y el método del costo de reposición para las construcciones existentes, presentamos el valor total del inmueble así:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
VALOR DEL TERRENO	658.00 m2	\$ 300,042.0/m2	\$ 197,427,636.00
VALOR CONSTRUCCIONES	Global		\$ 38,233,538.89
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 235,661,174.89

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE: DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO PESOS, CON OCHENTA Y NUEVE CVS. M.L.

VIGENCIA DE LA TASACIÓN:

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 08 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor, se conserven.



JORGE FERNEY PEDROZO PÉREZ
Avaluador R.A.A. AVAL-15247850



KELINA PUCHE CARRASCAL
Representante Legal
Directora Ejecutiva.

10. DECLARACIONES

10.1 CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación parcial o total del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

10.2 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi I.G.A.C. mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito y las Normas internacionales IVS.
- El presente informe de avalúo comercial cumple con las Normas Técnicas Sectoriales Colombianas NTS S 03 y NTS 1 01 - ICONTEC – RNA, vigentes desde el 2009, elaborada por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos (USN – AVSA), la cual se refiere al Contenido de Informes de Valuación y Contenido de los Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de conducta de los valuadores (NTS S 04) Código de Ética y normas de conducta del valuador.
- Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y en la tipología de bienes que se están valorando.

- El valuador ha realizado una visita de verificación personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Con excepción de las personas especificadas en el informe, no se ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

10.3 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

La Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla y el perito valuador no tienen relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes y únicamente para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros ni se acepta responsabilidad por la mala utilización de este informe

10.4 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la Escritura Pública de este inmueble, como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ella se deriven.
- El avalúo practicado, corresponde al valor comercial probable del respectivo inmueble, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor, estarían dispuestos a pagar y recibir DE CONTADO o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, con alternativas de negociación para las partes.



AVALÚO CORPORATIVO

- Se acepta que el título de propiedad, consignado en la Escritura Pública y el Certificado de Tradición y libertad del inmueble es correcto; también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no se responde por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidas en ella.
- En el análisis para la determinación del precio no se tiene en cuenta la existencia de contratos de arrendamiento y de otra índole, porque se asume que el propietario, o quien hace sus veces posee el goce y uso de todas las calidades que le atribuye su titularidad, aunque se halle gravado con hipotecas o cualquier otro gravamen comercial.
- Se presume que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No se asume responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.
- Se asume que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter Nacional, Departamental o Municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que pueda afectar a la propiedad objeto del presente estudio.
- El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.

Fin de página



**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**

NIT. 890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Costado Sur del lote y acceso principal



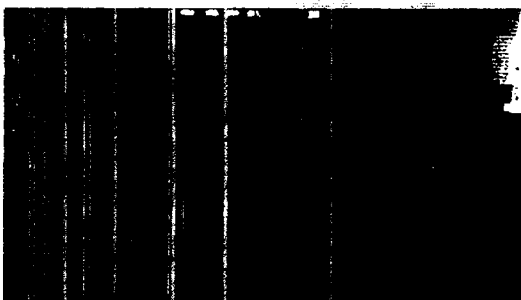
Fachada de la construcción vivienda



Sala de la vivienda



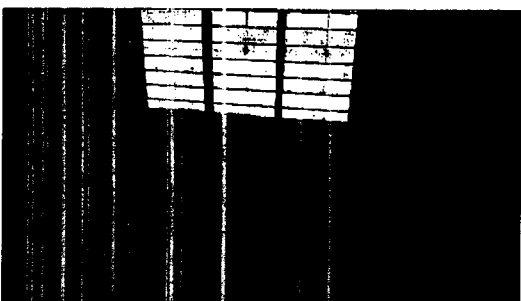
Comedor



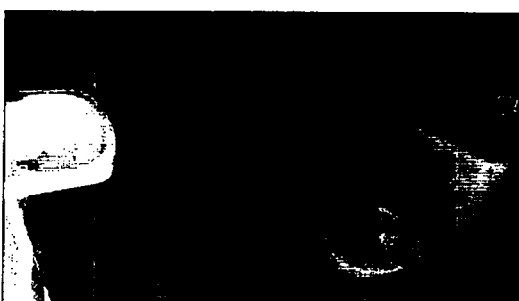
Cocina



Alcoba 1



Alcoba 2



Baño interno



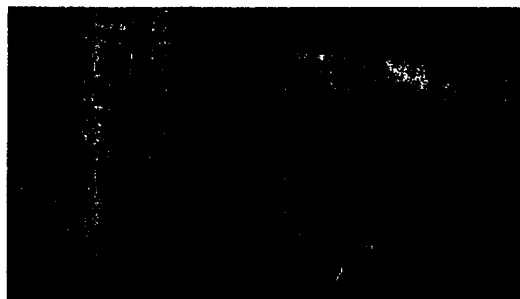
**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**

NIT.890.104.408-8

AVALUO CORPORATIVO



Alcoba 4 de acceso externo



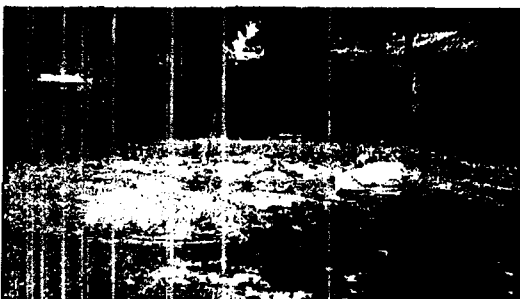
Alcoba 4, vista interna



Tanque subterráneo



Baño externo



Zona dura de piso en el patio



Corredor lateral de la vivienda



Patic de la vivienda



Costado Norte en su parte externa

12. ANEXOS

12.1 SITIOS WEB CONSULTADOS PARA LA IVESTIGACIÓN DE MERCADO

12.1.1 DATO No. 1

metro
comercio.com

BUSCAR INMUEBLES NOTICIAS Y TENDENCIAS HERRAMIENTAS

INGRESAR Publicar inmueble

Volver a los resultados

Inicio / Lotes / Venta / Juan De Acosta / Santa Verónica / Lotes en Venta en Santa Verónica, Juan De Acosta

Lote o Casalote en Venta, Santa Verónica
Juan De Acosta Área 578 m²

88804

Área construida
578 m²

8 Estrato

☆ Favorito Precio \$200.000.000 Solicita tu crédito ahora

¿Estoy interesado?

Nombre y apellidos
Ej: Juan Andres

* Indicativo Número celular o fijo
+57 Ej: 322*****

Correo electrónico
Ej: juanandres@email.com

Comentarios
Estoy interesado en Lote o Casalote en Venta, Santa Verónica, Juan De Acosta

☐ He leído y autorizo el tratamiento de mis datos personales de acuerdo con la Política de Datos Personales y la Política de Datos de Navegación/Cookies.

12.1.2 Dato No. 2

metro
comercio.com

BUSCAR INMUEBLES NOTICIAS Y TENDENCIAS HERRAMIENTAS

INGRESAR Publicar inmueble

Volver a los resultados

Inicio / Lotes / Venta / Juan De Acosta / Santa Verónica / Lotes en Venta en Santa Verónica, Juan De Acosta

Lote o Casalote en Venta, Santa Verónica
Juan De Acosta Área 0 m²

Área privada
0 m²

3 Estrato

☆ Favorito Precio \$1.000.000.000 Solicita tu crédito ahora

¿Estoy interesado?

Nombre y apellidos
Ej: Juan Andres

* Indicativo Número celular o fijo
+57 Ej: 322*****

Correo electrónico
Ej: juanandres@email.com

Comentarios
Estoy interesado en Lote o Casalote en Venta, Santa Verónica, Juan De Acosta

☐ He leído y autorizo el tratamiento de mis datos personales de acuerdo con la Política de Datos Personales y la Política de Datos de Navegación/Cookies.

12.1.3 Dato No. 3

[DESCRIMINAR INMUEBLES](#)
[NOTICIAS Y TENDENCIAS](#)
[HERRAMIENTAS](#)

[INGRESAR](#)
[Publica tu inmueble](#)

[Inicio](#) / [Lotes en Venta](#) / [Lotes en Venta en Santa Verónica](#) / [Lotes en Venta en Santa Verónica, Juan De Acosta](#)

[< VOLVER A LOS RESULTADOS](#)

Lote o Casalote en Venta, Santa Verónica

Juan De Acosta Área 2204 m²

Área construida
2204 m²

2
Estrato

★
Favorito

Precio **\$551.000.000**
Solicita tu crédito ahora

¡Estoy interesado!

Nombre y apellidos*
Ej: Juan Andres

* Indicativo Número celular o fijo*
+57 Ej: 322*****

Correo electrónico*
Ej: juanandres@gmail.com

Comentarios
Estoy interesado en Lote o Casalote en Venta, Santa Verónica, Juan De Acosta

☐ He leído y autorizo el tratamiento de mis datos personales de acuerdo con la Política de Datos Personales y la Política de Datos de Navegación/Cookies.

12.1.4 Dato No. 4

[DESCRIMINAR INMUEBLES](#)
[NOTICIAS Y TENDENCIAS](#)
[HERRAMIENTAS](#)

[INGRESAR](#)
[Publica tu inmueble](#)

[Inicio](#) / [Lotes en Venta](#) / [Lotes en Venta en Santa Verónica](#) / [Lotes en Venta en Santa Verónica, Juan De Acosta](#)

[< VOLVER A LOS RESULTADOS](#)

Lote o Casalote en Venta, Santa Verónica

Juan De Acosta Área 980 m²

Área construida
980 m²

3
Estrato

★
Favorito

Precio **\$350.000.000**
Solicita tu crédito ahora

¡Estoy interesado!

Nombre y apellidos*
Ej: Juan Andres

* Indicativo Número celular o fijo*
+57 Ej: 322*****

Correo electrónico*
Ej: juanandres@gmail.com

Comentarios
Estoy interesado en Lote o Casalote en Venta, Santa Verónica, Juan De Acosta

☐ He leído y autorizo el tratamiento de mis datos personales de acuerdo con la Política de Datos Personales y la Política de Datos de Navegación/Cookies.

12.1.5 Dato No. 5


[BUSCAR INMUEBLES](#)
[NOTICIAS Y TENDENCIAS](#)
[HERRAMIENTAS](#)

[INGRESAR](#)
[Política de Privacidad](#)

[VOLVER A LOS RESULTADOS](#)

Inicio / Lotes / Venta / Juan De Acosta / Km 2 santa veronica juan de acosta / Lotes en Venta en Km 2 santa veronica juan de acosta, Juan De Acosta

Lote o Casalote en Venta, KM 2 SANTA VERONICA JUAN DE ACOSTA
Juan De Acosta Área 750 m²

PRECIO \$179.900.000
Solicita tu crédito ahora

¿Estoy interesado?

Nombre y apellidos
Ej: Juan Andres

* Indicativo Número celular o fijo
+57 Ej: 322****

Correo electrónico
Ej: juanandres@gmail.com

Comentarios
Estoy interesado en Lote o Casalote en Venta, KM 2 SANTA VERONICA JUAN

☐ He leído y autorizo el tratamiento de mis datos personales de acuerdo con la Política de Datos Personales y la Política de Datos de Navegación/Cookies.



Área construida
750 m²

3
Estados

12.1.6 Dato No.6

puntoo propiedad Antes llamada...

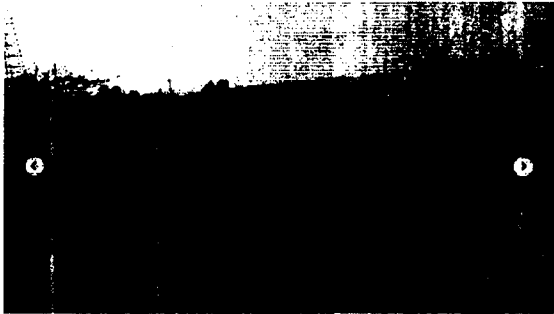
Puntoo propiedad: Lotes de Terrenos en Venta - Atlántico / Juan De Acosta

Lote de Terreno en venta Juan De Acosta, Atlántico
Lotes en venta en Juan De Acosta, Santa Verónica

Inmobiliaria Aktavista

[Contactar](#)

[WhatsApp](#)



150.000.000 COP\$

150m²

Juan De Acosta, Atlántico

Lotes disponibles para la venta en Santa Verónica, Juan De Acosta, Sitio Turístico del Departamento del Atlántico. Cuenta con Todos los Servicios Públicos.



OBSERVACIONES FINALES

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

De acuerdo al artículo No. 3 de la Ley 1673 de Julio 19 de 2013, el avalúo corporativo es aquel dictamen realizado por un gremio o Lonja de Propiedad Raíz con la participación colegiada de sus agremiados.

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

1. No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en los documentos suministrados, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
2. Presumimos de buena fe que son válidos los títulos de propiedad consignado en el folio de matrícula inmobiliaria, sin perjuicio del estudio de títulos efectuado y de responsabilidad directa del cliente, al igual que toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto no respondemos por la imprecisión de los mismos, ni por errores de tipo legal o técnico contenidos en ella, tales como diferencias entre las dimensiones efectivas y las consignadas en los documentos.
3. Damos por aceptado como correspondientes a la realidad todos los planos, tanto arquitectónicos, como estructurales y demás material ilustrativo que nos ha sido suministrado. No nos hacemos responsables por los errores contenidos en ellos, como tampoco respondemos por su imprecisión.
4. Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance científico o técnico determinar u observar. Todo esto, atendiendo la finalidad del dictamen de la valuación.
5. Este avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier Cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

Av. Carrera 19 No. 7A-22

6. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.

7. La Lonja de Propiedad Raíz Barranquilla y los peritos Avaluadores no se hacen responsables por los vicios ocultos y redhibitorios que tenga el bien inmueble avaluado. Dado que estos no abarcan este dictamen de la valuación

8. Los datos de las áreas afectadas parcial o totalmente para el proyecto, fueron suministrados por GOBERNACION DEL ATLANTICO.

9. Las consideraciones anteriores, conjuntamente con las consultas realizadas de inmuebles similares, bases de datos de Lonja, convenio Lonja – Sispac, información a través de inmobiliarias afiliadas, nos permitieron concluir el valor final de la propiedad.

10. De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor, se conserven.

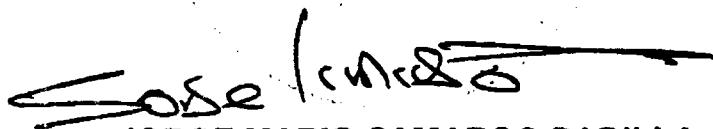
11. El presente avalúo Corporativo, ha sido elaborado bajo la coordinación de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, cumpliendo el trámite institucional por los Estatutos, el Reglamento de Ordenamiento Interno y el Reglamento Interno de Avalúos Corporativos, se declara incorporado a los archivos de la Institución autorizando su entrega al destinatario. Barranquilla, Septiembre 18 de 2.024.

EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL DE LA HONORABLE
ASAMBLEA DEPARTAMENTAL DEL ATLÁNTICO

CERTIFICA:

Que revisado los archivos de la Asamblea Departamental del Atlántico, se pudo verificar que la Ordenanza N° 000547 **"POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA A LA ADMINISTRACIÓN DEPARTAMENTAL PARA ADQUIRIR INMUEBLES Y SERVIDUMBRES, RECIBIR DONACIONES, Y DESTINARLOS A LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE PRODUCCIÓN, AMPLIACIÓN, ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS"** recibió los tres debates reglamentarios de la siguiente manera; primer debate noviembre 24, segundo debate noviembre 25 y tercer debate noviembre 29 de 2021 la cual se encuentra vigente.

Se expide la presente certificación, en Barranquilla, D.E.I.P., a los nueve días (9) del mes de diciembre de 2024.



JORGE MARIO CAMARGO PADILLA
Secretario General

Proyectó: Ruby Ayala Goenaga Secretaria Ejecutiva



Barranquilla, 26-12-2024

Ingeniera

LADY OSPINA CORSO

Secretario de Agua Potable y Saneamiento Básico

Gobernación del Atlántico

REF. Conclusiones a la revisión del acto administrativo contentivo de la oferta de compra del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886.

Estimada Lady, cordial saludo.

De manera atenta me permito informar que este despacho realizó la revisión de la documentación necesaria para la expedición del acto administrativo que dispone la adquisición y formula una oferta de compra sobre el predio de la referencia con un área superficial de 658 m².

Lo anterior, en atención a la solicitud remitida a esta oficina según radicado 20245000003533 del 23 de octubre de 2024 por parte de su despacho, mediante la cual remitieron documentos de la Oferta de Compra del predio identificado con matrícula 045-21886, y de las observaciones planteadas posteriormente mediante correos electrónicos por la Secretaría Jurídica.

1. Resultado de la revisión sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886:

1	No. de matrícula inmobiliaria	045-21886	✓
2	Título de Adquisición de dominio	Escritura Pública de Compraventa No. 2454 del 19 de junio de 1990, en relación con la Escritura Pública de Compraventa No. 4546 del 18 de junio de 2015, ambas de la Notaría Primera (1º) del círculo notarial de Soledad	✓
3	Nombre (s) del (los) propietario(s) e identificación	Propietarios: 1) ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA, C.C. 22.346.735 (63% propiedad); 2) ANA ELVIRA BARRAZA PEREZ, C.C. 55.230.351 (37% propiedad); Adquirente: Departamento del Atlántico, NIT 890.102.006-1	✓
4	Ubicación del inmueble	Ubicado en el Lote Casa K 19 # 7ª- 22, corregimiento de Santa Verónica, jurisdicción del municipio de Juan de Acosta	✓
5	Área del predio	Seiscientos cincuenta y ocho metros cuadrados (658 m ²)	✓
6	Área requerida para la adquisición	Seiscientos cincuenta y ocho metros cuadrados (658 m ²)	✓
7	Avalúo comercial	Aporta avalúo comercial corporativo elaborado por la	✓





		Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla del 15 de septiembre de 2024 por el perito valuador JORGE FERNEY PEDROZO PÉREZ, identificado bajo el R.A.A No. AVAL-15247850	
8	Precio	El valor determinado en el Avalúo Corporativo es de Doscientos Treinta y Cinco Millones Seiscientos Sesenta y Un Mil Ciento Setenta y Cuatro Pesos con Ochenta y Nueve Centavos Mcte (\$235,661,174.89)	✓
9	Certificado de Disponibilidad Presupuestal	CDP. No. 202402996 expedido el 08 de octubre de 2024 por la Subsecretaria de Presupuesto del Departamento del Atlántico	✓

2. Conclusiones:

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto No. 000042 del 26 de enero de 2021, corresponde al Secretario Jurídico asesorar a las distintas dependencias de la Administración Departamental en materia jurídica legal cuando así se requiera.

Así mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto No. 354 del 6 de octubre de 2021, corresponde a la Secretaría Jurídica la emisión de un concepto previo a la suscripción del acto administrativo que contenga la oferta formal de compra y que disponga el inicio de la etapa de enajenación voluntaria por parte del funcionario delegado, esto es, el Secretario General del Departamento del Atlántico.

Por ello, es pertinente aclarar que la revisión que hace la Secretaría Jurídica se circunscribe al cumplimiento del marco legal aplicable y no a la revisión de la veracidad de la información que se relaciona, cuya responsabilidad misional estuvo a cargo de la Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico, quienes elaboraron y estructuraron el expediente.

Finalmente, previo a la suscripción del acto administrativo de la referencia, es preciso que se realicen los ajustes necesarios en el documento denominado '*Estudio de títulos*', que sirvió de insumo para proyectar la oferta de compra, para que de esta manera se plasme la real y verdadera situación jurídica del inmueble objeto de compra, lo anterior, teniendo en cuenta la revisión realizada al documento mencionado donde se encuentra la siguiente situación:

- Se indica que la titular inscrita del inmueble es Ana Elvira Barraza Pérez únicamente (página 2);
- Se indica que la compraventa efectuada a través de la EP 2454 de 19-06-1990 fue realizada por Manuel Eduardo Arzuza Jiménez a favor de ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y EMILSE ALBA CAMARGO, cuando en realidad en ese acto jurídico, se realiza una compraventa de Manuel Eduardo Arzuza Jiménez y EMILSE ALBA CAMARGO a favor de ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA (página 3).
- Se indica como conclusión, que la titular del derecho real de dominio y actual propietaria del lote de terreno estudiado es, EMILSE ALBA CAMARGO, C.C. 32.610.003 (63% propiedad); y ANA ELVIRA BARRAZA PEREZ, C.C. 55.230.351 (37% propiedad); al haber adquirido mediante compraventa realizada por Escritura Pública 4546 del 18 de junio de 2015 de la Notaria primera del Círculo de Soledad (página 4).
- No obstante, una vez revisado el documento se encuentra que EMILSE ALBA





CAMARGO dejó de ser propietaria del mencionado inmueble desde el 01-11-1990 cuando se registró la EP 2454 de 19-06-1990, y que las actuales propietarias son ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA (C.C. 22.346.735) en un 63% propiedad; y ANA ELVIRA BARRAZA PEREZ (C.C. 55.230.351) en un 37% propiedad.

En consecuencia, se sugiere que se acaten las recomendaciones plasmadas en el presente documento para que la suscripción del acto administrativo *"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"* sea viable jurídicamente.

Teniendo en cuenta la revisión y sugerencias realizadas por esta dependencia a través del presente documento, una vez ajustado el estudio de títulos referido, es preciso que se remita al funcionario delegado por el Decreto No. 354 del 6 de octubre de 2021, junto con el presente concepto y el resto del expediente, para su respectiva suscripción.

Atentamente,

RACHID NADER ORFALE
Secretario De Despacho
Secretaría Jurídica

Elaboró: Gabriel Blanco Bonóquez – Asesor Externo
Anexos: (1) Expediente del inmueble con FMI 045-21886.





GOBERNACIÓN DEL
ATLÁNTICO



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: **2025500001993**

Código validación: e0333

Barranquilla, 13-01-2025

Doctor

PEDRO JUAN LEMUS NAVARRO

Secretario General

Secretaria General

Gobernación del Atlántico

ASUNTO: Solicitud de Trámite Resolución - **"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA TENDIENTES A LA ADQUISICIÓN VÍA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA O EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE EL PREDIO EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA (ATLÁNTICO) E IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NO. 045-21886"**

Cordial saludo.

De manera respetuosa nos permitimos remitir para su revisión y trámite el proyecto Resolución - *"por medio de la cual se formula una oferta tendientes a la adquisición vía enajenación voluntaria o expropiación administrativa sobre el predio en jurisdicción del municipio de Juan de Acosta (Atlántico) e identificado con matrícula inmobiliaria No. 045-21886"*.

Lo anterior, teniendo en cuenta que dicho predio se requiere para el desarrollo del proyecto *"Sistema de Alcantarillado de Santa Verónica Municipio de Juan de Acosta"*.

Cordialmente,

LADY JOHANNA OSPINA CORSO
Secretario De Despacho
Secretaría De Agua Potable Y Saneamiento
Básico




Gobernación del Atlántico
atlantico.gov.co

Calle 40 Carreras 45 - 46 Barranquilla, Atlántico
NIT: 890102006-1 • Código Postal: 080003 • Código DANE: 08-000
Tel. (805) 330 7103 Línea Gratuita 01 8000 915 307
atencionalciudadano@atlantico.gov.co

Página 1 de 2



GOBERNACIÓN DEL
ATLÁNTICO



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: **20255000001993**

Código validación: e0333

Elaboró: Diana Carolina Roa Castillo

Revisó: Lady Johanna Ospina Corso

Aprobó: Lady Johanna Ospina Corso



Gobernación del Atlántico
atlantico.gov.co

Calle 40 Carreras 45 - 46 Berranquillo, Atlántico
NIT: 890.102.006-1 • Código Postal: 080003 • Código DANE: 08-000
Tel. (805) 330 7103 Línea Gratuita 01 8000 915 307
atencionalciudadano@atlantico.gov.co

Página 2 de 2



GOBERNACIÓN DEL
ATLÁNTICO

República de Colombia
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO
NIT 890102008-1
Secretaría de Hacienda

Página 1 de 1

Certificado de disponibilidad presupuestal No. 202500288

Fecha expedición: 28/01/2025

Valor: 235.661.175,00

Valor en letras: Doscientos Treinta Y Cinco Millones Seiscientos Sesenta Y Un Mil Ciento Sesenta Y Cinco Pesos M/Cte.

Objeto: CCOMPRA DE TERRENO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA FUTURA ESTACIÓN DE BOMBEO DE AGUAS RESIDUALES DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO DEL CORREGIMIENTO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA

Observaciones:

Pro. Solicitud Disp. Pptal: 393

Clasificador	Fuente Financiación	Dependencia Ejecutora	Proyecto	CPI	Valor
2.02.02.008-01-Servicios prestados a las empresas y servicios de producción	2102-RPDE - Estampilla Pro-Desarrollo	18-SECRETARIA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BASICO	250003 DISEÑO Y ESTUDIOS PARA LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO EN EL MARCO DEL PDA ATLÁNTICO	4003008 - Servicio de apoyo financiero a los planes, programas y proyectos de Agua Potable y Saneamiento Básico	235.661.175,00

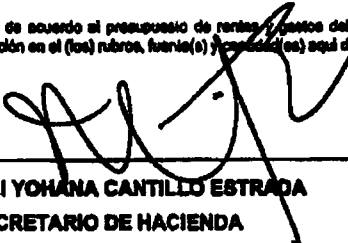
Código CPC

Nombre CPC

Valor CPC

hace constar que el presente CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL, se expidió de acuerdo al presupuesto de rentas y gastos del DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO vigencia 2025; certificando que existe apropiación presupuestal disponible y libre de afectación en el (los) rubro(s), fuente(s) y concepto(s) aquí descrito(s).


RLOS ARTURO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
SUBSECRETARIO DE PRESUPUESTO


NINI YOHANA CANTILLO ESTRADA
SECRETARIO DE HACIENDA

En todos los efectos, el presente CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL, NO tiene validez sin la firma del SUBSECRETARIO DE PRESUPUESTO y el SECRETARIO DE HACIENDA.

Revisado por: CINTHYA CONTRERAS MORALES

Certificado de disponibilidad presupuestal No. 202501588

Fecha expedición: 17/06/2025

Valor: 255.523.115,00

Valor en letras: Doscientos Cincuenta Y Cinco Millones Quinientos Veintitres Mil Ciento Quince Pesos M/Cte.

Objeto: COMPRA DE TERRENO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA FUTURA ESTACIÓN DE BOMBEO DE AGUAS RESIDUALES DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO DEL CORREGIMIENTO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA

Observaciones:

Nro. Solicitud Disp. Pptal: 1607

Clasificador	Fuente Financiación	Dependencia Ejecutora	Proyecto	CPI	Valor
2.3.2.02.02.008-01-Servicios prestados a las empresas y servicios de producción	2102-RPDE - Estampilla Pro-Desarrollo	18-SECRETARIA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BASICO	250003 DISEÑO Y ESTUDIOS PARA LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO EN EL MARCO DEL PDA ATLÁNTICO	4003008 - Servicio de apoyo financiero a los planes, programas y proyectos de Agua Potable y Saneamiento Básico	255.523.115,00

Código CPC

Nombre CPC

Valor CPC

Se hace constar que el presente CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL, se expidió de acuerdo al presupuesto de rentas y gastos del DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO vigencia 2025 ; certificando que existe apropiación presupuestal disponible y libre de afectación en el (los) rubros, fuente(s) y cantidad(es) aquí descrita(s).



CARLOS ARTURO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
SUBSECRETARIO DE PRESUPUESTO



NINI YOHANA CANTILLO ESTRADA
SECRETARIO DE HACIENDA

Para todos los efectos, el presente CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL, NO tiene validez sin la firma del SUBSECRETARIO DE PRESUPUESTO y el SECRETARIO DE HACIENDA.

Proyectado por: RAMIRO ENRIQUE MERCADO POLO



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO
00111
RESOLUCIÓN No. de 2025

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

EL SECRETARIO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

En uso de sus atribuciones legales conferidas por el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, el Decreto No. 000343 de 2024, la Ordenanza No. 547 de 2021, y en especial la delegación conferida por el Decreto No. 354 de 2021, y demás disposiciones concordantes, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de 1999, al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, señala: *"Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. (...)".*

Que el artículo 287 de la Constitución Política establece que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley.

Que el numeral 1 del artículo 305 de la Constitución Política establece que es atribución del gobernador cumplir y hacer cumplir la Constitución, las leyes, los decretos del gobierno y las ordenanzas de la Asamblea Departamental.

Que el artículo 365 de la Constitución Política resalta que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado y que es su deber asegurar la prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. Por su parte, el artículo 366 consagra que el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población son finalidades sociales del Estado, siendo el objetivo fundamental de su actividad la solución de las necesidades insatisfechas de salud, de educación, de saneamiento ambiental y de agua potable.

Que la Constitución Política ha definido la prestación del servicio público domiciliario como esencial y las sentencias de la Corte Constitucional han reiterado que la denominación de esencial tiene que ver con la aplicación directa de los derechos fundamentales de los ciudadanos (Sentencia C-663 del 2000).



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

RESOLUCIÓN No. 00111 de 2025

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

Que mediante la Ley 9ª de 1989 se dictaron normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y otras disposiciones, modificada en gran parte por la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificadorio del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, establece como motivo de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a la ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios (literal d), entre otros.

Que el artículo 59 de la norma ut supra, respecto a las entidades competentes señala: *"Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989 (...)"*

Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 señala el procedimiento de enajenación voluntaria, indicando cómo se calcula el precio de adquisición del inmueble, su forma de pago y la procedencia de la expropiación cuando no se llegue a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria.

Que el Plan de Desarrollo 2024-2027 *"Atlántico para el Mundo"* aprobado y adoptado a través de la Ordenanza No. 000615 de 14 de mayo de 2024, dispuso dentro de sus Ejes estratégicos, los *"Servicios públicos eficientes"* que se cñe a *"(...) impulsar todos los programas de cobertura en agua potable y saneamiento básico"*, en el que se incluyó en los programas a desarrollar el proyecto denominado *"SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLANTICO"*.

Que el proyecto denominado *"SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLANTICO"*, se encuentra debidamente inscrito y viabilizado en el Banco de Proyectos de Inversión Departamental bajo el código del proyecto BPID No. 210058 y BPIN: 2021002080066.

Que el Gobernador del Departamento del Atlántico expidió el Decreto Departamental No. 000343 del 23 de agosto de 2024 *"POR EL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO "SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO"*



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO
00111
RESOLUCIÓN No. de 2025

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

Y SE DECLARAN DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL LA FRANJA DE TERRENO REQUERIDA PARA EL PROYECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Que mediante la Ordenanza No. 000547 del 2021, la Asamblea Departamental del Atlántico autorizó a la Administración Departamental para adquirir, a cualquier título permitido por la legislación, los bienes inmuebles y servidumbres, recibir donaciones necesarias para ejecutar los proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de los servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico en los municipios de Sabanalarga, Soledad, Ponedera, Juan de Acosta, Plojó, Tubará, Repelón y Campo de la Cruz.

Que la mencionada autorización incluye la posibilidad de ejecutar todos los actos y celebrar todos los negocios jurídicos tendientes a la ejecución de los proyectos de agua potable y saneamiento básico, tal como son, a título enunciativo, los permisos de paso y/o servidumbres prediales, según corresponda, para el desarrollo de obras de acueducto y saneamiento básico en los municipios mencionados.

Que de acuerdo con el expediente soporte allegado según Oficio con Rad. 20245000003533 por parte de la Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico, en desarrollo del proyecto mencionado se hace necesario que el Departamento del Atlántico adelante las gestiones correspondientes a la adquisición parcial del inmueble objeto de la presente oferta de compra, ubicado en jurisdicción de Juan de Acosta (Atlántico).

Que de acuerdo con certificado de fecha 08 de septiembre de 2024, expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura municipal de Juan de Acosta, existe conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial - EOT de ese municipio, esto es, Acuerdo Municipal No. 023 de 2001 ajustado mediante Acuerdo Municipal No. 024 de 2012.

Que el inmueble a adquirir NO se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, ni se encuentra "en curso proceso judicial de restitución" y que tampoco "existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas".



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO
00111
RESOLUCIÓN No. de 2025

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

Que por constituir el presente acto una **OFERTA DE COMPRA** tendiente a obtener una negociación directa, la misma debe contener todos los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, modificada por el artículo 61 de la Ley 388 de 1997. Por ello, y en consonancia con el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, se anexa a la presente **OFERTA DE COMPRA** la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y/o vía administrativa, tales como:

- Ley 9 del 11 de enero de 1989 *"Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones"*: (Capítulo III. De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación).
- Ley 388 del 18 de julio de 1997 *"Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones"*: (Capítulo VII. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial).
- Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 *"Por el cual se reglamentan parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el Artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los Artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el Artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos"*.
- Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008 *"Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997"*.
- Resolución IGAC 898 del 19 de agosto de 2014 *"Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"*.
- Resolución IGAC 1044 del 29 de septiembre de 2014 *"Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"*.
- Ley 1437 del 18 de enero de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"*: (Capítulo V. Publicaciones, Citaciones, Comunicaciones y Notificaciones).
- Ley 1564 del 12 de julio de 2012 *"Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones"*: (Título III. Procesos Declarativos Especiales. Capítulo I. Expropiación).
- Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013 *"Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias"* (Título IV. Gestión y Adquisición Prediales, Gestión Ambiental, Activos y ⁽ⁿ⁾



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

00111
RESOLUCIÓN No. de 2025

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

Redes de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otros y Permisos Mineros y Servidumbres. Capítulo 1. Gestión y Adquisición Predial).

- Decreto 737 del 10 de abril de 2014 *"Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la ley 1682 del 22 de noviembre de 2013"*.
- Ley 1882 del 15 de enero de 2018 *"Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones"*.

Que según lo consagrado en las leyes mencionadas y en concordancia con lo señalado por la Corte Constitucional en Sentencia C-1074 de 2002, el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública e interés social, cuando se ha determinado que la expropiación se hará por vía administrativa, está compuesto por las siguientes etapas: i) Oferta de Compra que deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial del inmueble objeto de adquisición; ii) Negociación, cuya finalidad es lograr un acuerdo formal para la enajenación voluntaria del inmueble; y iii) Expropiación administrativa la cual inicia una vez vencido el plazo para la negociación directa sin que se haya logrado un acuerdo formal contenido en una promesa de compraventa para la enajenación voluntaria, o suscrito ésta por incumplimiento de cualquiera de sus estipulaciones; para lo cual, la entidad adquirente expedirá un segundo acto administrativo mediante el cual ordena la expropiación administrativa, que deberá contener, además de la identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación, el valor del precio indemnizatorio.

Que el Secretario General del Departamento del Atlántico recibió delegación, entre otros, para la expedición de las ofertas formales de compra para dar inicio al proceso de adquisición predial, la expedición de todos los actos administrativos y la suscripción de los contratos necesarios, con el fin de adelantar el procedimiento de gestión y adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria, en desarrollo de las actividades de gestión predial a cargo del Departamento del Atlántico, mediante el Decreto No. 354 del 6 de octubre de 2021.

Que, por las anteriores consideraciones, el Secretario General del Departamento del Atlántico,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO - OBJETO: Disponer mediante el proceso de enajenación voluntaria establecido en el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, la adquisición del inmueble que se identifica



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

RESOLUCIÓN No. 00111 de 2025

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

a continuación y que se encuentra ubicado en jurisdicción del corregimiento de Santa Verónica, en el municipio de Juan de Acosta, departamento del Atlántico, con destino al proyecto "SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO":

Folio de matrícula inmobiliaria:	045-21886
Área total:	SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (658 m ²) *De conformidad con el título de adquisición y del Certificado de Tradición y Libertad
Dirección y/o nomenclatura:	Lote Casa K 19 # 7 ^a - 22
Cédula Catastral:	0300000000360001000020200
Titulares inscritos:	1) ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA, C.C. 22.346.735 (63% propiedad); 2) ANA ELVIRA BARRAZA PEREZ, C.C. 55.230.351 (37% propiedad);
Título de adquisición:	Escritura Pública de Compraventa No. 2454 del 19 de junio de 1990, en relación con la Escritura Pública de Compraventa No. 4546 del 18 de junio de 2015, ambas de la Notaría Primera (1°) del círculo notarial de Soledad, debidamente inscritas en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria
Área requerida:	SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (658 m ²) *De acuerdo con la solicitud formulada por la Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico
Linderos del inmueble y área requerida:	Por el NORTE: linda con Playas del Mar Caribe y mide 16.30 metros, SUR: linda con carretera en medio frente a predios de Gilberto Arteta Arteta y mide 16.30 metros, ESTE: linda con predios de Gilberto Arteta de La Hoz, hoy Erasmo Arteta de La Hoz y mide 31.00 metros y por el OESTE: linda con predios que se reservan los exponentes vendedores, y mide 20.00 metros.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la estipulación sobre áreas y linderos, la presente oferta de compra parcial y la adquisición que se hará sobre la franja de terreno que se desprende del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 045-21886 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, se efectuará en cuerpo cierto.



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO
00111
RESOLUCIÓN No. de 2025

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

ARTÍCULO SEGUNDO – TÉRMINO DE LA NEGOCIACIÓN DIRECTA Y/O ENAJENACIÓN VOLUNTARIA:

Una vez notificada y/o comunicada la presente oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptando, o rechazando. Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga.

De conformidad con lo establecido en los artículos 58, 59 y 61 de la Ley 388 de 1997, se advierte al actual propietario, que si dentro del término de treinta (30) días hábiles siguientes a la notificación del presente acto administrativo no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la negociación directa y/o enajenación voluntaria contenida en una Escritura Pública y/o contrato de compraventa, la oferta es rechazada o guarda silencio en relación con la misma, o habiéndose aceptado no concurre a la suscripción de la escritura pública dentro del plazo acordado para tal efecto o incumple alguna de sus estipulaciones, se entiende agotada la etapa de enajenación voluntaria y será obligatorio iniciar el proceso de expropiación, atendiendo las competencias y demás disposiciones legales que rigen la materia.

ARTICULO TERCERO - PRECIO: El precio indemnizatorio que presenta el Departamento del Atlántico en la presente oferta formal de compra sobre el área requerida, es la suma de **DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO PESOS, CON OCHENTA Y NUEVE CENTAVOS MCTE (\$235,661,174.89)**. El valor fue discriminado así:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
VALOR DEL TERRENO	658.00 m2	\$ 300,042.0/m2	\$ 197,427,636.00
VALOR CONSTRUCCIONES	Global		\$ 38,233,538.89
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 235,661,174.89

PARÁGRAFO PRIMERO: El precio ofertado corresponde al establecido en el avalúo comercial realizado con observancia de los parámetros y criterios establecidos en la norma aplicable, de fecha 15 de septiembre de 2024 por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla en



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

RESOLUCIÓN No. **00111**
de 2025

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

cabeza del perito valuador JORGE FERNEY PEDROZO PÉREZ, identificado bajo el R.A.A No. AVAL-15247850, el cual hace parte integrante del presente acto administrativo.

ARTICULO CUARTO – PAGO: El Departamento del Atlántico en caso de aceptación de la presente oferta de compra por parte del titular inscrito, se obliga a realizar el pago del valor indicado en el artículo 3° de este acto administrativo, conforme sea pactado con éste, para lo cual deberá allegar a la Gobernación del Atlántico a través de la Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico, la primera copia de la Escritura Pública de Compraventa debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que aparezca el predio que se adquiere a nombre del Departamento del Atlántico y se encuentre libre de todo gravamen y limitaciones de dominio.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad a lo establecido en el párrafo del artículo 67 de la Ley 388 de 1997, el ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles con motivo de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria. En consecuencia, en caso de aceptación de la oferta de compra, se comunicará a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN para los fines pertinentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de aceptación de la presente oferta de compra, los titulares del derecho de dominio podrán autorizar a la entidad territorial, para que, con cargo al valor del proyecto, pueda descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos, contribución de valorización, gastos de notariado y registro, y pagar directamente dicho valor. Lo anterior, con fundamento en lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018, y el artículo 17 de la Ley 9 de 1989.

PARÁGRAFO TERCERO: Que en caso de aceptación de la presente oferta de compra, el titular de dominio, como eventual vendedor, deberá:



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO
RESOLUCIÓN No. 00111 de 2025

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

1. Entregar a paz y salvo el predio por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos causados hasta la fecha de la escritura pública de compraventa. En caso de manifestarlo expresamente, podrá autorizar irrevocablemente para que el Departamento del Atlántico pueda descontar y pagar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares con cargo al valor del negocio. Así mismo, los gastos de notariado y registro.

2. En caso de que no se haya suscrito permiso de intervención voluntaria y/o autorización voluntaria al Departamento del Atlántico para disponer de manera anticipada el área requerida, deberá realizar la entrega material de ésta libre de poseedores, tenedores u ocupantes a más tardar dos (2) días hábiles con anterioridad a la suscripción de la escritura pública que materialice la oferta, para lo cual se suscribirá la correspondiente acta de entrega con la persona en el cargo de SECRETARIA DE DESPACHO, Código 020, Grado 02, de la Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico del Departamento del Atlántico o quien designe para tal fin..

El acta a que alude este artículo expresa que el inmueble se encuentra libre de litigios, ocupaciones de hecho o de derecho derivados de contratos de mera tenencia como arrendamiento, comodato, uso y en general aquellos actos o situaciones jurídicas que impidan el libre y pacífico ejercicio del derecho de propiedad y la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida del bien y su tenencia por parte de la entidad adquirente.

3. Suscribir en los siguientes quince (15) días a la aceptación de la presente oferta, la escritura pública de compraventa, que debe ser inscrita en la Oficina de Registro Público de Sabanalarga en el folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886. Con la escritura pública deben protocolizarse la totalidad de los documentos atinentes a la negociación.

4. Aportar a la Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico del Departamento del Atlántico, la totalidad de los documentos para el inicio del trámite de cuenta y los demás que se señalen al respecto. Estos documentos deberán estar dirigidos a la Gobernación del Atlántico – Secretaría de Hacienda.

PARÁGRAFO CUARTO: En el evento en que haya de decretarse la expropiación, se procederá conforme a la ley respecto a la forma de hacerse el pago.

65



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

RESOLUCIÓN No. 00111 de 2025

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

ARTICULO QUINTO - IMPUESTOS, ESTAMPILLAS, GASTOS Y DERECHOS NOTARIALES:

En caso de aceptación de la presente oferta, el pago de los derechos notariales del acto de compraventa será a cargo del particular propietario, de acuerdo con el artículo 39 de la Resolución No. 00585 del 2025, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

En cuanto a los derechos y/o gastos de registro serán asumidos por el particular propietario en un cincuenta por ciento (50%) según lo establece el inciso segundo del literal (k) del artículo 23 de la Resolución No. 00179 del 2025 emanada de la Superintendencia de Notariado y Registro. Así mismo, el impuesto de Registro, la estampilla Pro Desarrollo y estampilla Pro Hospitales de Primer y Segundo nivel, serán asumidos por el particular propietario en un cincuenta por ciento (50%) según lo establece el artículo 156 del Estatuto Tributario departamental (Decreto 545 de 2017).

ARTICULO SEXTO - APROPIACIÓN PRESUPUESTAL: El valor de la presente oferta de adquisición predial se encuentra amparado por el certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 202500288 expedido el 29 de enero de 2025 por la Subsecretaría de Presupuesto de la Secretaría de Hacienda del Departamento del Atlántico.

ARTICULO SÉPTIMO - INSCRIPCIÓN: Oficiése al Registrador de Instrumentos Públicos de Sabanalarga a fin de solicitar el registro de la presente oferta de compra en el folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989 en concordancia con los artículos 66 y 68 de la ley 388 de 1997.

De conformidad con el literal g del artículo 23 de la Resolución No. 00179 del 10 de enero de 2025, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, la inscripción del presente acto no causará derecho de registro o valor alguno.

ARTICULO OCTAVO - NOTIFICACIÓN Y COMUNICACIÓN A LOS TITULARES: NOTIFIQUESE y COMUNIQUESE la presente resolución a los titulares inscritos, de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011.

PARÁGRAFO: Notificada la oferta de compra del inmueble descrito en el artículo primero de la presente resolución, e inscrita dicha oferta en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, el



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO
RESOLUCIÓN No. 00111 de 2025

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

mismo no podrá ser objeto de ninguna limitación al dominio, en los términos del artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, y artículo 31 y subsiguientes de la Ley 1579 de 2012.

ARTICULO NOVENO - SEGUIMIENTO: Comuníquese del presente acto administrativo a la Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico del Departamento del Atlántico a través de la SECRETARIA DE DESPACHO, Código 020, Grado 02, con el fin que realice el seguimiento y control del presente proceso de adquisición predial, para lo cual se remitirá copia del acto administrativo al correo electrónico secretariadeaguas@atlantico.gov.co.

ARTICULO DÉCIMO - RECURSOS: Contra la presente resolución NO procede ningún recurso, de conformidad a lo expuesto en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y los artículos 61 y 66 de la Ley 388 de 1997.

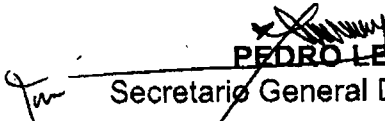
ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO – ANEXOS: Para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y a los artículos 61 y 67 de la Ley 388 de 1997, se anexa a la presente resolución y forman parte integral de esta, los siguientes documentos: Fotocopia de la Ficha Predial; Fotocopia del Avalúo Comercial Corporativo; Transcripción de las normas pertinentes a la enajenación voluntaria.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO – VIGENCIA: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su notificación y comunicación al titular de dominio.

Dado en Barranquilla (Atlántico), a los

30 ENE 2025

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


PEDRO LEMUS NAVARRO

Secretario General Departamento del Atlántico

Proyectó: Gabriel Blanco – Asesor Externo Secretaría General
Revisó: Ivette Ceballos – Asesora Secretaría General
Rachid Nader – Secretario Jurídico
Aprobó: Lady Ospina – Secretaria de Agua Potable y Saneamiento Básico

Puerto Colombia, 04 de abril de 2025

Señores

SECRETARIA GENERAL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

Atn. Dr. Pedro Lemus Navarro

Secretario General

CC: Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico

Calle 40 #45- 46

Barranquilla, Colombia

Referencia: Resolución N° 00111 de 2025 – Oferta de Compra inmueble 045-21886 ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA- ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ.

Asunto: Observaciones Oferta de Compra y Avalúo

Yo, **ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía N° 55.230.351; actuando en nombre propio y en calidad de propietaria proindiviso del 37% del inmueble identificado con el FMI 045-21886, ubicado en el corregimiento de Santa Verónica, jurisdicción del municipio de Juan de Acosta, nomenclatura urbana Cra 19 # 7A-22; sobre el cual la Gobernación del Atlántico formuló Oferta Formal de Compra mediante la Resolución N° 00111 del 2025; presento unas consideraciones a los documentos del asunto, en los siguientes términos:

SOBRE LA OFERTA DE COMPRA

1. La oferta de compra notificada, trata de la adquisición de un inmueble, en el marco de la ejecución de un proyecto de Infraestructura de Saneamiento y Agua Potable del Departamento del Atlántico; por motivos de utilidad pública, en los términos contenidos en el Literal d), del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 59° Ibídem.
2. Estando en los términos de ley, se manifiesta a la Secretaría General del Departamento del Atlántico, que este pronunciamiento no

corresponde a un rechazo de la Oferta de Compra contenida en la Resolución 00111 del 2025; sino, en el planteamiento de unas consideraciones relevantes para el proceso de adquisición del inmueble, del cual soy propietaria proindiviso en un 37%, a fin sean revisadas por la entidad y considere realizar los correctivos pertinentes.

3. El inmueble objeto de la oferta de compra, tiene según su tradición dos (2) titulares del dominio, que son:

- **ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA:** con el 63% de la propiedad
- **ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ:** con el 37% de la propiedad

La señora **ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA**, identificada con la cédula de ciudadanía N° 22.346.735, su documento de identidad se encuentra en el archivo nacional de identificación con estado **Cancelada por Muerte**. Lo anterior se soporta con el Registro Civil de Defunción que podrá ser requerido a sus herederos relaciono en el siguiente párrafo.

4. Teniendo en cuenta, que el fallecimiento de la propietaria **ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA**, deriva en modificaciones de ley de las condiciones jurídicas del inmueble y la formulación de la Oferta de Compra a los **HEREDEROS DETERMINADOS** del 63% proindiviso de la propiedad y el trámite de sucesión a seguir por estos; suministro para los fines respectivos, la información de quienes, a mi conocimiento, ostentarían estas calidades:

- Sergio Enrique Barraza Mora (hijo); identificado con la CC 8.766.653.
- Alberto David Barraza Mora (hijo; identificado con la CC 8.757.899
- Antonio José Barraza Mora (hijo); identificado con la CC 8.753.791

- Cristian Alberto Barraza Mora (hijo); identificado con la CC 8.757.674- Dirección: Cra 2F #21-01 Villa Campestre, Conjunto los Cocales, casa 10 H, Puerto Colombia (Atlco)
- Astrid De Los Milagros Barraza Mora (hija); identificada con la CC 32.821.795 – Dirección: Calle 19 #17-108, Soledad (Atlco)

Lo anterior, en ocasión a que la oferta de compra debe ser notificada a las personas relacionadas, en razón del fallecimiento de la titular de los derechos reales de domino, que figura registrada en el folio de matrícula del inmueble que se pretende adquirir, como también aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar sus intereses por causa de su deceso; de conformidad con las leyes vigentes.

5. Daño emergente por concepto de impuestos, estampillas, gastos notariales y de registro:

SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO
RESOLUCIÓN No. 00111 de 2025

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

ARTICULO QUINTO - IMPUESTOS, ESTAMPILLAS, GASTOS Y DERECHOS NOTARIALES:

En caso de aceptación de la presente oferta, el pago de los derechos notariales del acto de compraventa será a cargo del particular propietario, de acuerdo con el artículo 39 de la Resolución No. 00585 del 2025, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

En cuanto a los derechos y/o gastos de registro serán asumidos por el particular propietario en un cincuenta por ciento (50%) según lo establece el inciso segundo del literal (k) del artículo 23 de la Resolución No. 00179 del 2025 emanada de la Superintendencia de Notariado y Registro. Así mismo, el impuesto de Registro, la estampilla Pro Desarrollo y estampilla Pro Hospitales de Primer y Segundo nivel, serán asumidos por el particular propietario en un cincuenta por ciento (50%) según lo establece el artículo 156 del Estatuto Tributario departamental (Decreto 545 de 2017).

En el Artículo 5° del Acto Administrativo que trata de la Oferta Formal de Compra, se establecen unos conceptos cuyos pagos se cargan a los propietarios del bien inmueble objeto de la oferta formal de compra;

soportado esto en tres (3) actos administrativos, sobre cuya aplicación se presentan las siguientes observaciones:

- **Impuesto de registro, estampillas Pro-Desarrollo y Pro-Hospitales de Primer y Segundo Nivel**

Respecto de este aparte, la oferta de compra establece que estas cargas serán asumidas por el propietario, no obstante, a la lectura de la norma se observa:

Artículo 156° Decreto 545 de 2017 (E.T. Departamental)

"Artículo 156. Exenciones. El régimen de exenciones aplicable es el siguiente:

*"1. Están exentos de las estampillas Ciudadela, **Pro Desarrollo**, Pro Electrificación Rural, Pro Cultura, Para el Bienestar del Adulto Mayor, Pro Hospital Universitario Cari ESE y **Pro Hospitales de Primer y Segundo nivel**, los siguientes actos, operaciones y documentos:*

(...)

***e. Contratos para adquisición del dominio de bienes inmuebles** a cualquier título, enajenación o transferencia a favor de los entes territoriales y entidades de derecho público del nivel departamental, distrital y municipal;"*

En ese sentido el literal (e) es específico y objetivo respecto del acto que genera la exención y va en concordancia específica con el objetivo que se persigue con la oferta formal de compra presentada por el ente público, que es la adquisición del dominio del inmueble 045-21886 a su favor, para la construcción de una infraestructura destinada para el beneficio común; por motivos de utilidad pública. Cabe precisar, que la expresión "...*adquisición del dominio de bienes inmuebles...*" conlleva intrínseco la acción de inscripción del acto jurídico de la transferencia del dominio a cualquier título, en la Oficina de Instrumentos Públicos de la jurisdicción registral competente.

Lo anterior, en el entendido de que las entidades de derecho público son entidades del gobierno, descentralizadas y autónomas, que contemplan en su objeto suministrar bienestar, educación, salud o proveer infraestructura para el bien común, que, para los asuntos tributarios, la Ley 111 de 2006; por el cual se modifica el E.T, los define:

"Artículo 61. Modifícase el artículo 533 del Estatuto Tributario, el cual queda así:

Son entidades de derecho público: la Nación, los Departamentos, los Distritos Municipales, los Municipios, los entes universitarios autónomos y los organismos o dependencias de las ramas del poder público, central o seccional, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y de las sociedades de economía mixta."

Ahora, se infiere (no lo enuncia la norma que se cita), que lo expuesto en el artículo que se cita, tenga su génesis en lo establecido en el literal (g) del numeral 2º Ibídem, que establece:

"2. Están exentos *del impuesto de Registro, Pro Desarrollo y Pro Hospitales de Primer y Segundo nivel:*

(...)

g. Los actos que se realicen entre entidades públicas, sujetos a inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y el 50% de la base gravable del acto que corresponda a las entidades públicas, cuando concurren entidades públicas y particulares."

No obstante, este aparte normativo que se desprende del Decreto Ordenanzal No. 000545 de 2017; en lo referente a su aplicación en el caso concreto que se discute; no genera claridad y abona confusión a la interpretación que merece; máxime que

los actos sujetos a registro son diversos, de conformidad con lo establecido en el Artículo 4º de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto Registral)

Así las cosas, de acuerdo con lo establecido en el literal (e) del Numeral 1º del Artículo 156º del Decreto 545 de 2017 (E.T. Departamental), los propietarios están exentos del pago de las estampillas Pro Desarrollo y Pro Hospitales de Primer y Segundo nivel.

Con relación al pago de los derechos notariales derivados del acto de compraventa, de registro e impuesto de registro u otros que se generen en razón del proceso que cursa, deben ser considerados y reconocidos por la entidad, como parte constitutiva del daño emergente e incluirlos en el avalúo comercial elaborado por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla. Lo anterior, en razón que corresponden a erogaciones asociadas a la adquisición predial, donde es el Estado representado en el Departamento del Atlántico quien, por motivos de utilidad pública, quien pretende la titularidad del dominio de mi porción de la propiedad; siendo que, desde mi posición particular, debo ceder al interés general ya sea por la vía de la enajenación voluntaria o la expropiación administrativa, en este caso.

SOBRE EL AVALÚO COMERCIAL

Con relación a este elemento parte constitutiva de la Oferta Formal de Compra, considero idóneos los métodos aplicados para la valoración del Inmueble (Comparación de Mercado y Costo de Reposición). Sin embargo, en el desarrollo del ejercicio de aplicación de éstas, presento las siguientes observaciones, con el objeto se revisen y se consideren los ajustes respectivos:

- 1. Revisar y ajustar Criterio Factor de Negociación:** Numeral 8.2 del informe valuatorio; teniendo en cuenta que el bien inmueble se ubica en zona urbana del Municipio de Juan de Acosta, corregimiento de Santa Verónica, en el informe de avalúo se analiza comparativamente

con negociaciones de predios rurales, los cuales, por su extensión y funcionalidad, son susceptibles de márgenes de negociación por encima de las negociaciones de predios urbanos.

Imagen del criterio

CRITERIOS DE AJUSTES EN LA HOMOLOGACIÓN DE DATOS:

El criterio del Factor de Ajuste por Negociación depende directamente del porcentaje en los descuentos que usualmente le otorgan en la región, los vendedores a los compradores en una normal transacción de compraventa de inmuebles rurales, que es del 5.0%, o sea 0.95.

Fuente: Avalúo Inmueble Lonja de Barranquilla

Dirección*	Carrera 19 No. 7A-22
Corregimiento	Santa Verónica
Sector	Central del área urbana a menos de 170 m de la playa
Municipio	Juan De Acosta
Departamento	Atlántico
Subregión	Número 5
Coordenadas	10°52'40.77"N 75° 5'1.63"O
Altura sobre el mar	8.0 m.s.n.m.

*Dirección tomada de la Ficha Predial aportada y de la información Catastral de la Secretaría de Hacienda Mpal.

Fuente: Avalúo Inmueble Lonja de Barranquilla

- 2. Revisar y ajustar Criterio Factor de Ubicación:** Numeral 8.2 del informe valuatorio; teniendo en cuenta que el inmueble objeto de adquisición se ubica a una distancia aproximada de 80 Mts de posibles terrenos de bajamar, situación que genera mayor atractivo y un mejor aprovechamiento turístico del inmueble. Lo anterior, para los efectos valuatorios, resulta esencial estimarlo, dado que esta característica influye en el criterio expuesto por la lonja en el informe, y amerita, se le asigne dentro de los parámetros establecidos por la entidad, un mejor porcentaje de premio cercano o igual a +5.0. (Ver imagen ilustrativa)

El criterio del Factor de Ajuste por Ubicación se fija con respecto a la proximidad de los predios que puedan tener con la franja de la playa del Mar Caribe, por ser un sector netamente turístico, se aplica de la tabla de factores de ajuste que usualmente emplea la Lonja de Barranquilla del 5.0% de premio para el mejor ubicado, 1.0 igualmente ubicado y 5.0% de castigo para los más alejados.

Fuente: Avalúo Inmueble Lonja de Barranquilla



3. Calificación de Estado de Vetustez de las Construcciones:

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD SAZ DE BARRANQUILLA		AVALUO CORPORATIVO						
NIT. 890.104.408-8								
8.5 CÁLCULO DE LA CONSTRUCCIÓN								
8.5.1 Calificación del Estado y Vetustez de las Construcciones Aplicando Fitto Y Corvini								
Se tuvieron en cuenta cuatro construcciones y se analizaron así:								
CONSTRUCCIÓN	DIMENSIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	% VIDA	ESTADO	CLASE	% DEPREC.	
CONSTRUCCIÓN VIVIENDA	144.00 m ²	40 Años	70 Años	57.14%	Regular	4.50	79.0719	
TANQUE SUBTERRÁNEO R = 1.30 MT	10.00 m ³	35 Años	100 Años	35.00%	Regular	4.50	70.0220	
CONST. DE BAÑO EXTERNO	3.00 m ²	40 Años	70 Años	57.14%	Regular	4.50	79.0719	
ZONA DURA CIRCULAR R = 3 MT	28.00 m ²	40 Años	70 Años	57.14%	Regular	4.50	79.0719	

Fuente: Avalúo Lonja de Barranquilla

Con relación a este punto, se realizó el ejercicio técnico conforme los siguientes parámetros y valores asignados a los factores establecidos en la metodología de la Resolución IGAC N° 620 de 2008; para cada una las construcciones existentes sobre el terreno del bien objeto de adquisición:

CONCEPTO	Área (m2)	Edad (años)	Vida Útil (años)	Clase
Vivienda	144,00	30,00	80,00	4
Tanque Subterráneo	10,00	25,00	100,00	4
Baño Externo	3,90	30,00	80,00	4
Zona Dura Circular	28,00	30,00	80,00	4

Luego, de acuerdo con lo establecido en el Numeral 9 "Depreciación" CAPÍTULO VII – "DE LAS FÓRMULAS ESTADÍSTICAS"; se realizó el cálculo del porcentaje de descuento a aplicar sobre el valor de las construcciones calculado por la CLPRB, para finalmente estimar el valor depreciado de cada una de ellas; arrojando los siguientes resultados.

9. Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$

Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$

Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$

Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

Clase 4.5 $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Ecuación aplicada para el caso del inmueble objeto de la oferta de compra

$$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274 \text{ (Clase 4)}$$

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

CONCEPTO	Área (m2)	Edad (años)	Vida Útil (años)	(X)	Clase	% Descuento ($Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$)	Vr Construcción a Depreciar Fitto y Corvini (Avalúo)	Vr Costo Unitario Reposición Depreciado (CURD)	Vr Construcción Depreciada
Vivienda	144,00	30,00	80,00	37,50	4	64,76%	161.050.442,87	1.118.405,85	56.751.317,42
Tanque Subterráneo	10,00	25,00	100,00	25,00	4	59,96%	11.730.897,61	1.173.089,76	4.696.476,59
Baño Externo	3,90	30,00	80,00	37,50	4	64,76%	6.891.969,95	1.767.171,78	2.428.607,88
Zona Dura Circular	28,00	30,00	80,00	37,50	4	64,76%	1.636.475,05	58.445,54	576.664,76
							181.309.785,48		64.453.066,65

VALOR TOTAL INMUEBLE - CONSOLIDADO DEL EJERCICIO

CONCEPTO (Daño Emergente)	Área (m2)	Vr Unitario	Subtotal
Vr Terreno (*)	658,00	300.042,00	197.427.636,00
Vr Construcciones	Global		64.453.066,65
Vr Total Inmueble			261.880.702,65
(*) Fuente: Avalúo Lonja de Barranquilla			

VALOR TOTAL INMUEBLE - AVALÚO LONJA DE BARRANQUILLA



**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**

NIT. 890.104.468-8

**AVALUO
CORPORATIVO**

9. VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

Una vez analizados los datos de mercado y aplicado el enfoque comparativo de mercado para el terreno y el método del costo de reposición para las construcciones existentes presentamos el valor total del inmueble así:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
VALOR DEL TERRENO	658.00 m2	\$ 300,042.0/m2	\$ 197,427,636.00
VALOR CONSTRUCCIONES	Global		\$ 38,233,538.89
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 235,661,174.89

CONCEPTO	Subtotal
Vr Total Avalúo CLPRB	235.661.174,09
Vr Ejercicio Propietario	261.880.702,65
Vr Diferencia	(26.219.528,56)

CONCLUSIONES

1. Deben realizarse los ajustes de rigor, por la situación jurídica que se deriva del fallecimiento de la propietaria proindiviso del 63% del inmueble objeto de la oferta de compra.
2. Se evidencia una diferencia en contra de por lo menos - \$26.219.528,56 en lo referente a la estimación del daño emergente por concepto del valor del inmueble requerido para el proyecto mencionado en este documento.
3. Por los motivos expuestos, debe considerarse como parte del reconocimiento del daño emergente, los Gastos Notariales, Registro, Estampillas e Impuestos aquí mencionados, e incorporarlos al avalúo realizado por la CLPRB.

4. Por los motivos expuestos, se recomienda ajustar en la metodología empleada, con relación a los porcentajes asignados por la Lonja; a los factores por criterios de negociación y ubicación.

Así las cosas, se solicita a la Secretaría General del Departamento del Atlántico:

1. Revocar la Resolución 00111 de 2025, por fallecimiento de la propietaria del 63% del inmueble ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA; dirigir como establece la norma, la oferta de compra a los HEREDEROS DETERMINADO, que se relacionan en este documento y aquellos que resulten de la investigación jurídica a cargo de la entidad; con derechos de hacer parte de este proceso.
2. Ajustar el Avalúo Comercial, conforme las consideraciones soportadas y conclusiones presentadas.

Atentamente,



ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ
CC. 55.250.351
Propietaria (37%)

Copia: Sergio Enrique Barraza Mora (hijo), Alberto David Barraza Mora (hijo), Antonio José Barraza Mora (hijo), Cristian Alberto Barraza Mora (hijo), Astrid De Los Milagros Barraza Mora (hija)



Barranquilla, 11-04-2025

Doctora,
TATIANA GONZÁLEZ ALARCÓN
Subsecretaria
Subsecretaria de Servicios Administrativos
Correo electrónico: tgonzalez@atlantico.gov.co -
serviciosadministrativos@atlantico.gov.co
Gobernación del Atlántico

ASUNTO: Solicitud de estudio de observaciones de oferta de Compra de predio – con Matricula Inmobiliaria 045-21886.

Cordial Saludo,

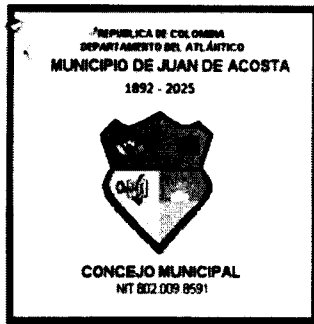
En atención al trámite de oferta que se viene adelantando para el gravamen de servidumbre relacionado con el predio con matricula inmobiliaria de propiedad de la señora Ana Elvira Mora de Barraza y Ana Elvira Barraza Pérez, de manera respetuosa nos permitimos allegar solicitud de observaciones de avalúo comercial corporativo predio urbano casa lote de fecha 15 de septiembre de 2024 realizado por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla; lo anterior con el fin que realice el estudio de la procedencia o no de las mismas.

Cordialmente,

LADY JOHANNA OSPINA CORSO
Secretario De Despacho
Secretaría De Agua Potable Y Saneamiento
BÁSICO

Elaboró: Diana Carolina Roa Castillo
Revisó: Lady Johanna Ospina Corso
Aprobó: Lady Johanna Ospina Corso





ACUERDO MUNICIPAL No. 005-2025

ACUERDO: " POR MEDIO DEL CUAL SE LE CONCEDEN FACULTADES AL GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO PARA DECLARAR LAS CONDICIONES DE URGENCIAS

EL CONCEJO MUNICIPAL DE JUAN DE ACOSTA EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES CONSTITUCIONALES, LEGALES Y ESTATUTARIAS, EN ESPECIAL LAS QUE LE CONFIERE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA, LEY 136 DE 1994, LEY 388 DE 1997 Y,

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO: Facúltase al Gobernador del Departamento del Atlántico, para declarar las condiciones de urgencias que autorizan la procedencia de la expropiación por vía administrativa del derecho de propiedad y demás derechos reales que recaen sobre los inmuebles requeridos para el proyecto "**SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLANTICO**" y "**SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO**", en el Departamento del Atlántico, proyecto cuya finalidad corresponde a la descrita en el artículo 63 de la Ley 388 de 1997.

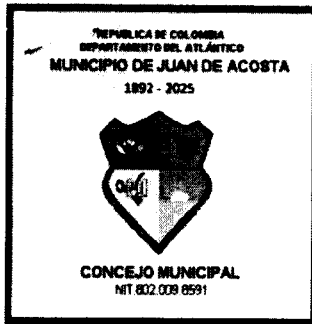
ARTÍCULO SEGUNDO: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE:

Dado en Juan de Acosta, a los quince (15) días del mes de abril de Dos mil veinticinco (2025)


RAFAEL ARMANDO GONZÁLEZ CHARRIS
Presidente Concejo Municipal


ALEXI FERRER MOLINA
Secretario Concejo Municipal.



ACUERDO MUNICIPAL No. 005-2025

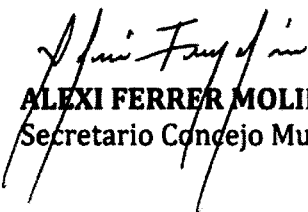
ACUERDO: " POR MEDIO DEL CUAL SE LE CONCEDEN FACULTADES AL GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO PARA DECLARAR LAS CONDICIONES DE URGENCIAS

**EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL
DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO,**

C E R T I F I C A:

Que el anterior Acuerdo cumplió sus dos debates reglamentarios, dentro de período de sesiones ordinarias del mes de febrero en sesión de comisión Primera permanente –comisión de Obras y Plan de Desarrollo, el día once (11) de abril de 2025; y el segundo en sesión plenaria de esta Corporación, el día quince (15) de abril de 2025, siendo aprobado en todos.

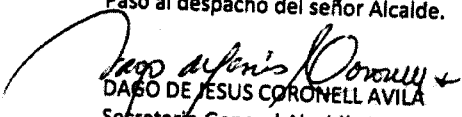
Para constancia se firma la presente en Juan de Acosta, a los quince (15) días del mes de abril de 2025


ALEXI FERRER MOLINA
Secretario Concejo Municipal.

Juan de Acosta, abril 15 de 2025.-

Auto de recibo del Acuerdo No. 005-2025, debidamente aprobado por el Honorable Concejo Municipal de Juan de Acosta "POR MEDIO DEL CUAL SE LE CONCEDE FACULTADES AL GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO PARA DECLARAR LAS CONDICIONES DE URGENCIAS". Lo recibido consta de cuatro (4) ejemplares, de 2 folios escritos y útiles, cada uno.

Paso al despacho del señor Alcalde.


DAGO DE JESUS CORONELL AVILA
Secretario General Alcaldía Municipal.-

DESPACHO DEL ALCALDE

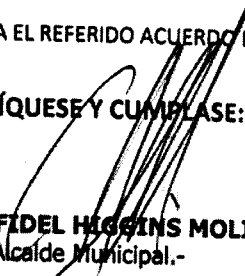
Juan de Acosta, abril 15 de 2025.-

Recibo de Secretaría General de la Alcaldía Municipal el Acuerdo No. 005-2025

SANCIÓN

REVISADO SU CONTENIDO SE SANCIONA EL REFERIDO ACUERDO POR SER LEGAL Y CONVENIENTE.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE:


CARLOS FIDEL HIGGINS MOLINA
Alcalde Municipal.-

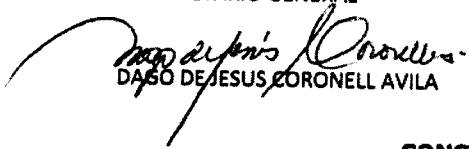
PUBLICACIÓN

(Resolución _P 005-2025_ de ABRIL 15 de 2025)

Alcaldía Municipal de Juan de Acosta, Secretaría General, abril 15 de 2025.-

Siendo las ONCE (11) horas de esta fecha, se fija en lugar visible del Palacio Municipal (cartelera principal), el Acuerdo No. 005-2025, por el término de cinco (5) días hábiles, y se procede a su Publicación en el sitio Web de la Entidad: <http://juandecosta-atlantico.gov.co>

EL SECRETARIO GENERAL


DAGO DE JESUS CORONELL AVILA

CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN:

Alcaldía de Juan de Acosta, Secretaría de General Municipal, abril 25 de 2025.

Siendo las once (11) horas de esta fecha, se desfija de donde permaneció publicado en lugar visible del Palacio Municipal, el Acuerdo No. 005-2025.

EL SECRETARIO GENERAL

DAGO DE JESUS CORONELL AVILA
Juan de Acosta, abril 15 de 2025.-



Asunto: Solicitud de Revisión de procedencia Revocar la Resolución 00111 de 2025
Fecha: viernes, 25 de abril de 2025, 12:31:07 p.m. hora estándar de Colombia
De: Secretaría de Agua Potable
A: Gabriel Blanco
CC: Secretaría Jurídica, Lady Jhoana Ospina Corso
Datos adjuntos: 20255000038563-1.pdf, RESPUESTA OFERTA DE COMPRA ANA BARRAZA V02 (18).pdf

Cordial saludo:

De manera respetuosa nos permitimos solicitar apoyo en la solicitud adjunta en la cual solicitan: "Revocar la Resolución 00111 de 2025, por fallecimiento de la propietaria del 63% del inmueble ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA; dirigir como establece la norma, la oferta de compra a los HEREDEROS DETERMINADO, que se relacionan en este documento y aquellos que resulten de la investigación jurídica a cargo de la entidad; con derechos de hacer parte de este proceso".

Adicional enviamos oficio de solicitud de estudio de avalúo a servicios administrativos, para los fines pertinentes.

Cordialmente,

Gobernación del Atlántico
Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico
secretariadeaguas@atlantico.gov.co
Calle 40 carrera 45 y 46
Barranquilla - Atlántico
tel.: 605- 3307148
<https://www.atlantico.gov.co/>

De: Secretaría de Agua Potable <secretariadeaguas@atlantico.gov.co>
Enviado: lunes, 21 de abril de 2025 16:24
Para: Servicios Administrativos <serviciosadministrativos@atlantico.gov.co>; Tatiana Gonzalez Arcón <tgonzalez@atlantico.gov.co>
Cc: Lady Jhoana Ospina Corso <lospina@atlantico.gov.co>
Asunto: Solicitud de estudio de Avalúo

Cordial saludo:

De manera respetuosa nos permitimos allegar la solicitud de estudio de observaciones de oferta de Compra de predio – con Matricula Inmobiliaria 045-21886.

Cordialmente,

Gobernación del Atlántico
Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico
secretariadeaguas@atlantico.gov.co
Calle 40 carrera 45 y 46
Barranquilla - Atlántico

tel.: 605- 3307148
<https://www.atlantico.gov.co/>

CL 40 45 - 46 Barranquilla, Colombia
NIT: 890102006-1 - Código DANE: 08-000 - Código
Postal 080003
Condiciones de uso de la información

Aviso Legal. La Gobernación del Atlántico le advierte que: Este mensaje y los ficheros adjuntos al mismo son confidenciales, especialmente en lo que se refiere a los datos de carácter personal contenidos en él, y que están dirigidos en forma exclusiva al destinatario en referencia. Si usted no lo es y ha recibido por error o tiene conocimiento del presente mensaje de correo electrónico por cualquier motivo, le rogamos comunicarlo por este mismo medio y proceda a destruirlo o eliminarlo, y que en cualquier caso se abstenga de utilizar, reproducir, modificar, almacenar o difundir y/o comunicar a terceros el presente mensaje y sus archivos adjuntos, evitando así la posibilidad de incurrir en responsabilidades de tipo legal. Las opiniones, observaciones y puntos de vista contenidas en este mensaje y en los archivos adjuntos al mismo, pertenecen y son responsabilidad exclusiva de su remitente y no representan la opinión, observaciones o puntos de vista de la Institución salvo que se manifieste expresamente y el remitente esté autorizado para ello. Gobernación del Atlántico no garantiza la integridad, rapidez o seguridad del presente correo, ni se responsabiliza de posibles perjuicios derivados de la captura, modificación, incorporaciones de virus o cualesquiera otras manipulaciones efectuadas por terceros.

Barranquilla D.E.I.P., 29 de abril de 2025.

Doctora
TATIANA GONZALEZ ARCON
Subsecretaria de Servicios Administrativos
GOBERNACION DEL ATLANTICO
Ciudad

ASUNTO: Solicitud de Revisión y Ajuste de Avalúo Comercial del inmueble en oferta de compraventa por parte de la Gobernación del Atlántico, localizado en Santa Verónica, Juan De Acosta.

Respetada Dra. Gonzalez:

En Atención a la solicitud de ajuste de avalúo comercial en las observaciones enviadas mediante escrito del 4 de abril de 2025, por la propietaria parcial, la Sra. ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ, del inmueble localizado en la Carrera 19 No. 7A-22, nos permitimos atender las observaciones con la revisión y posibles ajustes a que hubiere lugar, bajo las consideraciones del valuador comisionado:

Numeral 1, Revisar y ajustar Criterio Factor de Negociación.

Respuesta:

Para el proceso de ajuste con la aplicación de factores de ajustes por negociación, los valores de descuento no superan el 5% del valor total de la oferta, puesto que es el valor que usualmente otorgan los vendedores a los interesados, para estimular la formalización de una transacción y por tanto, no se hará ajuste alguno sobre este factor de homologación por negociación.

Numeral 2, Revisar y ajustar Criterio Factor de Ubicación.

Respuesta:

Vistos los cálculos realizados y revisando las condiciones de ubicación planteadas en las observaciones remitidas, se observó que hay margen de ajuste para los datos de mercado investigado, los cuales han sido verificados y se procedió a aumentar el intervalo del factor de ajuste entre 1.15 de premio o 1.15 de castigo para los más cercanos o alejados con respecto a la franja de la playa, respectivamente, y el inmueble en valuación.

Numeral 3, Calificación de Estado de Vetustez de las Construcciones.

Respuesta:

Revisada la apreciación del estado de las construcciones en el material fotográfico obtenido del sitio, se pudo observar que en primer plano hay un cerramiento con cercas comunes y la franja de terreno que se hallan en muy mal estado que representa ruina total, y que hace parte de toda la fachada y entrada principal de la vivienda, lo cual le otorga un aparente aspecto de ruina total a la vivienda, pero como no se tuvo en cuenta su valuación, se separó de la vivienda y mejoró su aspecto, permitiendo considerar una calificación de estado de 4, *"El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura."*

Por lo cual, se cambió su calificación y se procedió a recalcular el valor depreciado de las construcciones.

Reconocimiento de Daño Emergente por Costos Notariales.

Respuesta:

En atención a esta consideración importante que se presenta durante el proceso de la enajenación voluntaria mediante escritura pública, se procedió a la estimación del valor total por concepto de los Costos Notariales, Costos Registrales, Pagos obligatorios de Impuestos y Contribuciones, que en el marco tarifario para los procesos de enajenación voluntaria para el desarrollo de obras de inversión por parte del Estado, el Estatuto Tributario vigente contempla tratamientos especiales para estos casos, y por ello, se procedió a realizar una estimación del Daño Emergente, el cual se parte del valor comercial, sumándoles los costos aquí descritos según las cargas correspondientes por cada tratante.

En conclusión y en atención a la solicitud de revisión en las consideraciones remitidas al ofertante oficial, se procedió a efectuar una reconsideración de valor sobre el inmueble localizado en el Corregimiento de Santa Verónica de Juan De Acosta, adjuntando el respectivo informe ajustado.

Cordial Saludo,



Kelina Puche Carrascal
Directora Ejecutiva.



Barranquilla, 06-05-2025

Doctor,
RACHID NADER ORFALE
Secretario Jurídico
juridica@atlantico.gov.co
Barranquilla – Departamento del Atlántico

Asunto: Solicitud de trámite al Radicado No. 202500097532

Cordial saludo.

En atención al radicado No. 202500097532 y al trámite que se vienen adelantando desde esta Secretaría con relación a la compra de predio con matrícula inmobiliaria No. 045-21886, para el proyecto **“Sistema de Alcantarillado de Santa Verónica, Municipio de Juan de Acosta – Atlántico”** sobre el articular de manera respetuosa nos permitimos solicitar:

1. Revisión y trámite de firma de respuesta al comunicado de objeciones resolución 00111 de 2025.
2. Solicitud de trámite modificatorio al acto administrativo resolución 00111 de 2025, teniendo en cuenta las revisión y ajuste del avalúo comercial del inmueble en oferta de compraventa.

Cordial Saludo,

Atentamente

LADY JOHANNA OSPINA CORSO
Secretario De Despacho
Secretaría De Agua Potable Y
Saneamiento Básico



Asunto: Solicitud de tramite al radicado No. . 202500097532 Solicitud de tramite al radicado No. . 202500097532 proyecto "Sistema de Alcantarillado de Santa Verónica, Municipio de Juan de Acosta – Atlántico

Fecha: martes, 6 de mayo de 2025, 7:31:20 p.m. hora estándar de Colombia

De: Secretaría de Agua Potable

A: Secretaría Jurídica

CC: Gabriel Blanco, Lady Jhoana Ospina Corso

Datos Avaluo Predio Ana E Barraza Perez - Ajustado F. 29-04-2025 (2).pdf, PETICION OFERTA DE COMPRA ANA

adjuntos: BARRAZA V02 (18).pdf, Respuesta Lonja Observacion Av. Santa Verónica. (2).pdf, 20255000047663.pdf OFICIO DE SOLICITUD DE TRAMITE.pdf, Respuesta observaciones avaluo (1).docx

Cordial saludo:

De manera respetuosa nos permitimos allegar respuesta y anexos al comunicado del asunto, tramite relacionado con la adquisición del predio con matricula inmobiliaria No inmobiliaria No. 045- 21886 proyecto "Sistema de Alcantarillado de Santa Verónica, Municipio de Juan de Acosta – Atlántico

Cordialmente,
Diana Roa
Gobernación del Atlántico
Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico
secretariadeaguas@atlantico.gov.co
Calle 40 carrera 45 y 46
Barranquilla - Atlántico
tel.: 605- 3307148
<https://www.atlantico.gov.co/>

CL 40 45 - 46 Barranquilla, Colombia
NIT: 890102006-1 - Código DANE: 08-000 - Código Postal 080003
Condiciones de uso de la información

Aviso Legal. La Gobernación del Atlántico le advierte que: Este mensaje y los ficheros adjuntos al mismo son confidenciales, especialmente en lo que se refiere a los datos de carácter personal contenidos en él, y que están dirigidos en forma exclusiva al destinatario en referencia. Si usted no lo es y ha recibido por error o tiene conocimiento del presente mensaje de correo electrónico por cualquier motivo, le rogamos comunicarlo por este mismo medio y proceda a destruirlo o eliminarlo, y que en cualquier caso se abstenga de utilizar, reproducir, modificar, almacenar o difundir y/o comunicar a terceros el presente mensaje y sus archivos adjuntos, evitando así la posibilidad de incurrir en responsabilidades de tipo legal. Las opiniones, observaciones y puntos de vista contenidas en este mensaje y en los archivos adjuntos al mismo, pertenecen y son responsabilidad exclusiva de su remitente y no representan la opinión, observaciones o puntos de vista de la Institución salvo que se manifieste expresamente y el remitente esté autorizado para ello. Gobernación del Atlántico no garantiza la integridad, rapidez o seguridad del presente correo, ni se responsabiliza de posibles perjuicios derivados de la captura, modificación, incorporaciones de virus o cualesquiera otras manipulaciones efectuadas por terceros.

NIT.890.104.408-8

**AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PREDIO URBANO**

CASA LOTE



Carrera 19 No. 7A-22

**CORREGIMIENTO DE SANTA VERÓNICA
SECTOR CENTRAL
MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA, ATLÁNTICO.**

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA

**BARRANQUILLA D.E.I.P.
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO
REPÚBLICA DE COLOMBIA**

27 DE DICIEMBRE DE 2024

NIT.890.104.408-8

TABLA DE CONTENIDO	Págs.
1.INTRODUCCION	3
2.INFORMACIÓN BÁSICA.....	3
3.CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.....	8
4.INFORMACIÓN JURÍDICA	14
5.IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO	16
6.CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN	19
7.CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES DE VALOR	21
8.MEMORIAS DE CÁLCULO	23
9.VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	30
10.DECLARACIONES.....	31
11.REGISTRO FOTOGRÁFICO	34
12.ANEXOS	36

INFORME DE AVALÚO CORPORATIVO

CASA LOTE, CORREGIMIENTO DE SANTA VERÓNICA

MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA, ATLÁNTICO

1. INTRODUCCION

El presente trabajo de estimación de valor comercial del inmueble, se elaboró teniendo en cuenta Normas Nacionales, Internacionales y Sectoriales, entendiéndose como VALOR COMERCIAL O DE MERCADO “el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien” (Art. 2°, D 1420/1998); y, definido como “la cuantía estimada por la que un activo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción”. (ATASA & UPAV, 2011: 26) (ICONTEC USN AVSA, 2009: 7).

De igual forma en concordancia con las Normas internacionales de valuación IVS establecidas por el IVSB (Internacional Valuation Standards Board), organismo dependiente del IVSC (International Valuation Standards Council).

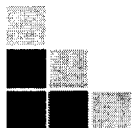
2. INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 SOLICITANTE

El pasado 23 de Diciembre de 2.024, la **GOBERNACIÓN DEL ATLÁNTICO** identificada con el NIT 890.102.006-1, solicitó a la CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA, la Valoración Comercial de inmueble urbano localizado en el Corregimiento de Santa Verónica, Municipio de Juan De Acosta, Atlántico, el cual requiere ser valorados para efectos de adquisición oficial.

2.2 ENCARGO VALUATORIO

La determinación del valor total comercial del lote de terreno urbano, considerando los elementos básicos que la conforman, como el valor intrínseco del terreno, las construcciones, obras anexas y mejoras que pudiera contener.



NIT.890.104.408-8

2.3 OBJETO DEL AVALÚO

La presente valuación tiene por objeto, de acuerdo con lo estipulado por el solicitante, determinar el valor comercial de una Casa Lote, ubicada en el Corregimiento de Santa Verónica, Municipio de Juan De Acosta, Atlántico, para incluirlo en el proceso formal de Oferta de Compraventa ante Ana Elvira Barraza Pérez, propietaria del inmueble.

2.4 ALCANCE DEL ESTUDIO

De acuerdo con lo estipulado por el solicitante, el alcance de la presente valuación es realizar una estimación de valor de un predio urbano de uso residencial y propiedad de Ana Elvira Barraza Pérez y Otra, para conocer su valor comercial y con ello, concretar su formal adquisición a título de compraventa oficial, en el cual se requiere realizar inversiones en obras civiles en este inmueble para el desarrollo urbanístico del sector.

2.5 USO ACTUAL

Al momento de la visita al inmueble, no se observó uso alguno comercial, sino de uso residencial, y que según los metadatos que registra en el Sistema Nacional Catastral, tiene un área de terreno de 658 m² con la dirección Carrera 19 No. 7A – 22.

2.6 USO PREVISTO

La valoración realizada contempla la base de la estimación de valor comercial bajo normas internacionales, nacionales y sectoriales, de manera que el solicitante tenga el soporte para concretar la adquisición de este bien inmueble, donde se plantea realizar la construcción de la Estación de Bombeo de Aguas Residuales del sistema de alcantarillado de Santa Verónica.

Fin de Página

NIT.890.104.408-8

2.7 MARCO LEGAL Y NORMATIVO

El presente informe de avalúo comercial, se desarrolla dentro del siguiente marco legal y normativo que se detalla así:

2.7.1 Normas Nacionales

Ley 1673 de 2013	Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.
Resolución 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC,	La cual reglamenta las metodologías valuatorias dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
Normas Técnicas Sectoriales (NTS)	NTS S03: Contenidos de informes de valuación. NTS S04: Código de Conducta del Valuador.

2.7.2 Normas Internacionales

Normas para la valuación de información financiera IVS, emitidas por la IVSC:

IVS 101	Alcance del Trabajo.
IVS 102	Investigación y conformidad.
IVS 103	Elaboración de informes.
IVS 104	Bases de valor.
IVS 105	Enfoques de valuación y métodos.

2.8 IDENTIFICACIÓN DEL EQUIPO VALUADOR

Nombre del Avaluador	Profesión	Registro Abierto Avaluador R.A.A.
----------------------	-----------	-----------------------------------

NIT.890.104.408-8

Jorge Ferney Pedrozo Pérez	Ingeniero Civil	AVAL-15247850
----------------------------	-----------------	---------------

2.9 RESPONSABILIDAD DEL EQUIPO VALUADOR

La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

2.10 VISITA TÉCNICA AL INMUEBLE

El reconocimiento al sitio del predio se realizó el 05 de septiembre de 2024 por el tasador profesional asignado, el Ingeniero Civil Jorge Ferney Pedrozo Pérez, miembro afiliado de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla.

2.11 FECHAS DEL INFORME

Fecha de Inspección	Fecha de Estimación	Fecha de Entrega
5/09/2024	27/12/2024	27/12/2024

Este informe de valoración se realiza para las condiciones vigentes sobre el inmueble a fecha 27 de diciembre de 2024, fue revisado y aprobado por la Junta de Proyecto, formada por valuadores profesionales afiliados a la Corporación Lonja Propiedad Raíz de Barranquilla, en reunión ordinaria realizada el 26 de diciembre de 2024.

2.12 BASES DE LA VALUACIÓN

El presente informe se basa en el avalúo del terreno que fue realizado con base al empleo del método de comparación de mercado para la determinación de un valor comercial que es la cuantía estimada por la que un inmueble debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes se hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.

NIT.890.104.408-8

Conforme a esta definición se infiere la realización de la venta en una fecha específica, así como la transferencia titulada de la propiedad del vendedor y comprador bajo las siguientes condiciones:

- El Comprador y Vendedor se encuentran igualmente y normalmente motivados.
- Ambas partes actúan bien informadas o asesoradas, en beneficio de lo que consideran sus mejores intereses.

2.12.1 Premisas de la valuación

- El predio se halla en zona urbana con actividad de uso residencial y turística.
- Este inmueble se encuentra a menos de 170 metros de la playa del mar Caribe.
- El inmueble cuenta con la mediana disponibilidad de servicios públicos esenciales, con pocas obras de infraestructura urbana.

2.12.2 Mayor y mejor uso

Según la normatividad vigente, el lote se halla en zona urbana residencial, con configuración geométrica y área desarrollable para un proyecto urbanístico por su tamaño, accesibilidad y relieve, como el mayor y mejor uso que se le pudiera dar.

2.13 ENFOQUES Y MÉTODOS DE VALUACIÓN

De conformidad con la norma internacional, el valuador debe utilizar un enfoque de valuación, entendiendo enfoque como la metodología analítica generalmente aceptada.

Por lo cual, la metodología, que más adelante se detalla, y que se utiliza para la estimación del valor del inmueble, se fundamenta en la aplicación del enfoque básico de valoración del terreno por medio del Método Comparativo de Mercado.

Se aplica esta metodología para desarrollar el enfoque, puesto que se halla establecida mediante la expedición de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, I.G.A.C., lo dispuesto por la Ley 388 de 1997 y reglamentada por el Decreto 1420 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual.

NIT.890.104.408-8

2.14 JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DE ESTA METODOLOGÍA

Por la disponibilidad de datos comparables de ofertas que se hallan activas, vigentes en el mercado inmobiliario de esta la localidad.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 INFORMACION DEL SECTOR:

El sector es parte del corregimiento Santa Verónica, el cual pertenece al Municipio de Juan De Acosta, que está localizado al noroccidente del Departamento del Atlántico, limitando por el Norte con el Mar Caribe; al Sur con el municipio de Usiacurí y Piojó; al Occidente con el municipio de Piojo y el Mar Caribe y al oriente con el municipio de Tubará y Baranoa.

Los limites señalados están dado por la Asamblea Departamental del Atlántico mediante las Ordenanzas No. 40 de 1964 y la No. 52 de diciembre 7 de 1965. Su ubicación geodésica corresponde a los 10° 50' de latitud y 72° 03' de longitud.

Este Municipio costero, se encuentra a 39 Km de la capital del Departamento, Barranquilla, dotado de singulares características territoriales a lo largo de su costa sobre el Mar Caribe.



3.2 LÍMITES MUNICIPALES

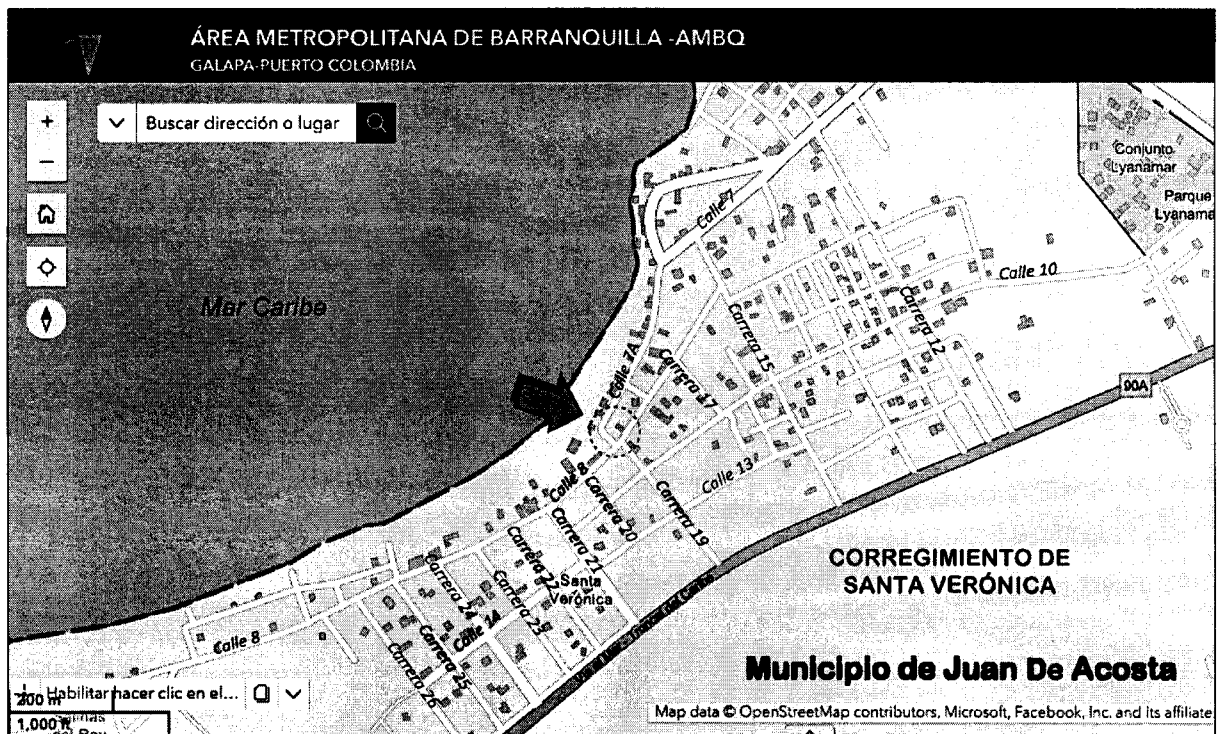
Juan de Acosta limita por el Norte con el Mar Caribe y Tubará, por el Oriente con los Municipios de Tubará y Baranoa, por el Sur con Usiacurí y Piojo y por el Occidente con Piojo y el Mar Caribe.

El corregimiento de Santa Verónica, está dentro de las zonas urbanas costeras, puesto que es eminentemente turístico, y por él accedemos por la Vía al Mar, una vía de carácter nacional y regional, que comunica con la otra zona urbana costera que es Bocatocino y

NIT.890.104.408-8

con el Departamento de Bolívar. Esta vía se encuentra en buen estado y con buena señalización y mantenimiento.

El corregimiento de Santa Verónica cuenta con las playas de su mismo nombre, las playas de Ferú y Salinas del Rey. Actualmente presenta problemas debido a la falta de protección para la playa, así como carencia de infraestructura turística y vial interna. Este corregimiento presenta una sola vía pavimentada que es la principal de acceso.



Tomado del Geovisor del Área Metropolitana de Barranquilla, capa utilizada Open Street Map localización geográfica con Geo referenciación: 10°52'40.77"N 75°5'1.63"O, Elevación 8.0 m.s.n.m. Fuente de Coordenadas: Google Earth.

Los inmuebles en el entorno al inmueble del presente avalúo, en su mayoría son del tipo residencial campestre de uno y dos pisos, residencial y comercial de servicios turísticos y de recreación. Cuenta con servicios públicos limitados y con servicio de transporte público.

3.3 COMERCIALIZACIÓN

Al momento de la visita no se observó ninguna actividad de comercialización alguna.

NIT.890.104.408-8

3.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

La actividad predominante es la Turística Recreacional.

3.5 DENSIDAD POBLACION DEL SECTOR

El sector se halla en proceso de urbanización y la densidad poblacional es media baja, en donde se ve notablemente incrementada cada fin de semana con ocasión a las temporadas vacacionales o de días de feria, en los que se desarrollan las actividades turísticas y de recreación, por la proximidad a la línea costera de la playa.

3.6 VÍAS DE ACCESO DEL SECTOR

La vía de acceso principal a Santa Verónica, partiendo de Barranquilla es la ruta 90A o carretera nacional "Vía al Mar" que pasa por el costado Sur de su perímetro urbano hacia la ciudad de Cartagena, y en el cruce del punto turístico del Restaurante "El Sombrero Vueltiao", está la vía que intercomunica a Juan de Acosta con Santa Verónica, la cual se convierte en la Carretera 7 del sistema de numeración y nomenclatura de Santa Verónica.



Tomando la vía hacia el centro de Santa Verónica, que es la Calle 7, en dos carriles, pavimentada en concreto asfáltico, con andenes y sardineles, redes de servicios público, señalizaciones y cámaras de vigilancia privada.



El inmueble tiene tres frentes sobre vías públicas, o sea un frente sobre el costado Sur con la Calle 8, la cual es de dos carriles, no se halla pavimentada, no posee señalizaciones, cuenta con población media de especies arbóreas de sombrío.



NIT.890.104.408-8

El terreno en su costado Este, tiene frente sobre la Carrera 19, la cual es de dos carriles, no se halla pavimentada, no posee señalizaciones, cuenta con población media de especies arbóreas de sombrío. Por esta calle se accede al inmueble.



El terreno en su costado Norte, tiene frente sobre la Calle 7A, la cual es de dos carriles, no se halla pavimentada, no posee señalizaciones y su tramo finaliza en frente del terreno haciendo esquina con la Carrera 19, cuenta con población media de especies arbóreas de sombrío. Esta calle es paralela a la línea de playa y se encuentra a menos de 150 metros de línea costera de Santa Verónica.



3.7 SERVICIOS PÚBLICOS

Cuenta con servicio públicos en el sector, pero no el inmueble, pues tiene posibilidad del punto de conexión por la disponibilidad inmediata.

SERVICIOS PUBLICOS	DEL SECTOR	DEL INMUEBLE
Agua	Sí	Sí
Alcantarillado	No	No
Energía Eléctrica	Sí	Sí
Teléfono	No	No
Gas Domiciliario	Sí	No
Recolección de Basuras	Sí	Sí
Tv Cable	Sí	No
Transporte Público	Sí	Sí

NIT.890.104.408-8

3.7.1 Transporte

Tiene disponibilidad del servicio de transporte público con rutas intermunicipales hacia Barranquilla que es prestado por los buses de Expreso Colombia Caribe de la empresa Excolcar que cubre la ruta a Puerto Salgar, Puerto Colombia, Juan De Acosta, Santa Verónica, Piojó, etc., con una frecuencia de 15 a 20 minutos, todos los días.



Como la Vía al Mar pasa por Santa Verónica, también existen otras rutas de servicio de transporte público diario, pero son interdepartamentales y nacionales, como lo son las pequeñas busetas de Marsol y las de Berlinas, con la línea especial de servicio Berlitur, la cual cubre las ciudades principales de la costa atlántica. Estas rutas no entran a Santa Verónica, solo pasan por un costado hacia la ciudad de Cartagena.



3.7.2 Topografía predominante

El corregimiento de Santa Verónica es relativamente plano, pero en el sector de ubicación de la Calle 7A paralela a la playa, la topografía tiene a aumentar un poco, dando desniveles por encima de los 7 metros sobre el nivel del mar.

Por ello, el perfil del terreno en este sector registra un intervalo de pendientes entre el 1 y el 4% en sentido Sur – Norte, es decir va descendiendo hacia el mar.

3.7.3 Tipos de viviendas que existen en el entorno

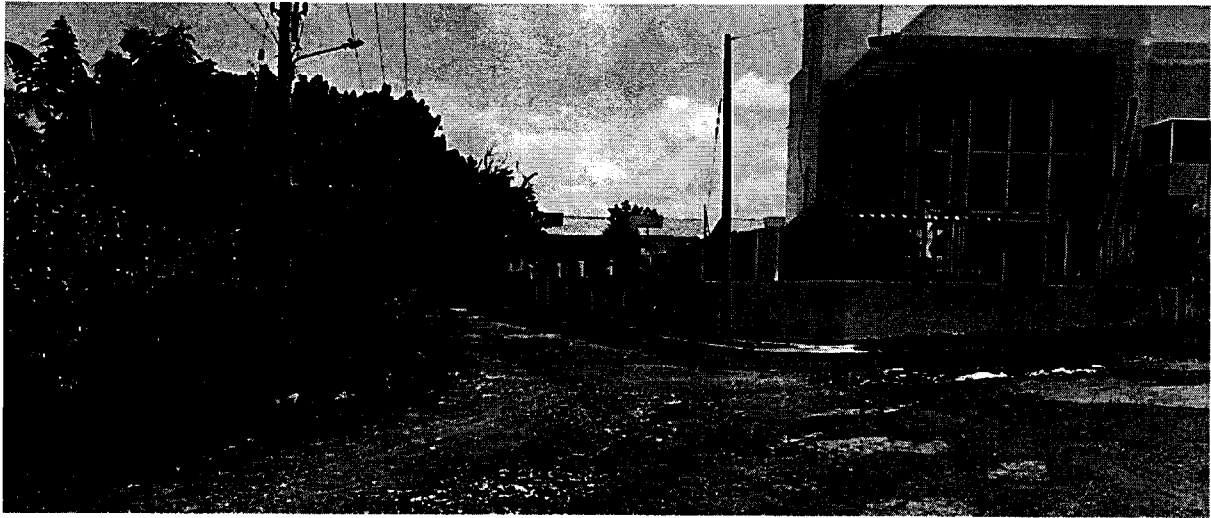


Sobre la carrera 19 en la Calle 7A y la 8



Sobre la Calle 7A con Carrera 19

NIT.890.104.408-8



Tipo de viviendas sobre Calle 8

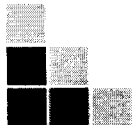
3.8 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

Según el EOT adoptado en el año No. de 2001 y según el Acuerdo No. 024 de 2012, por el cual se adopta la Revisión y Ajustes del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio Juan De Acosta, el inmueble se halla bajo las siguientes condiciones:

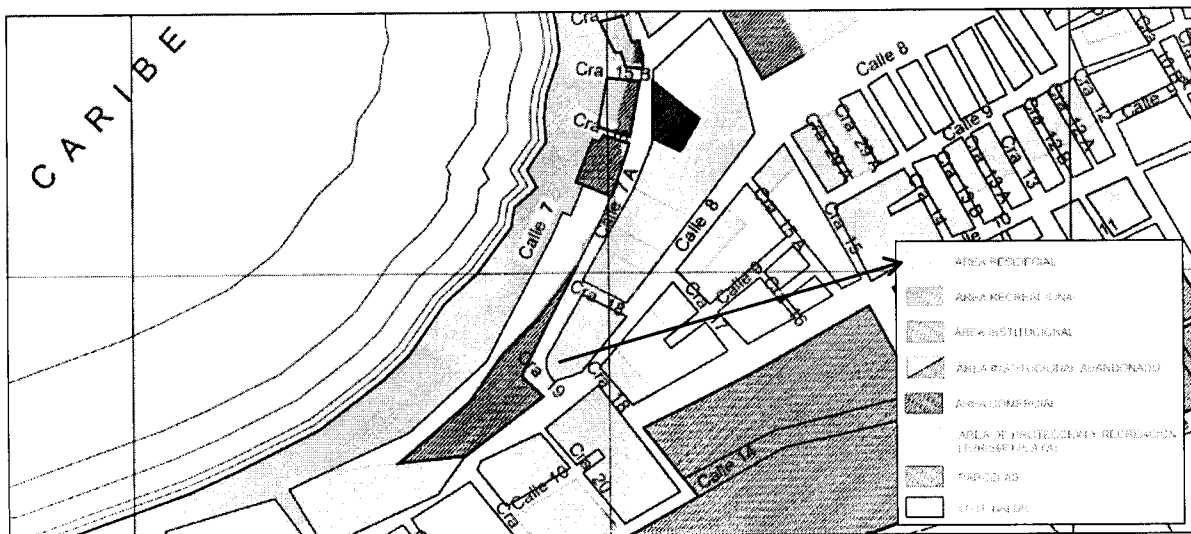
Clasificación del Suelo: El inmueble se halla en suelo urbano

Áreas de Actividad: En el sector hay varios tipos de Áreas de Actividad: Área de Actividad Residencial, Área de Actividad Recreacional, área de Actividad Comercial. Para el caso del Inmueble en Análisis, Residencia, El área de actividad definida es de uso Residencial.

MAPA DE LOS USOS DEL SUELO DE SANTA VERÓNICA



NIT.890.104.408-8



Fuente: Cartografía del EOT del Municipio de Juan De Acosta

Municipio de Juan de Acosta **(Atlántico)**

• CONSOLIDACIÓN TURÍSTICO - RECREATIVO DEL EJE URBANO SANTA VERÓNICA - BOCATOCINO.

El escenario para el desarrollo de este importante componente territorial se nutre de potencialidades como las siguientes:

- El Mar Caribe como fuente de actividad económica asociada a la pesca.
- El Mar Caribe como fuente de actividad recreativa, deportiva, cultural y paisajística.
- El Mar Caribe como fuente de ubicación de actividades residenciales asociadas al turismo e institucionales (como los sectores de la salud, el educativo, el científico, etc.)

A partir de estas consideraciones se desprenden de ellas acciones territoriales que se requieren para direccionar su desarrollo, dentro de las cuales se incluyen decisiones y acciones de carácter administrativo relacionadas con:

- NUEVOS DESARROLLO URBANOS
- CONSOLIDACIÓN DE CENTROS URBANOS
- PROYECTOS "SEMILLA"
- PROTECCIÓN O RESERVA

NIT.890.104.408-8

4. INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 PROPIETARIAS

De acuerdo a los documentos aportados para la presente tasación, el inmueble en análisis es de propiedad real de ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ, con cédula No. 55.230.351 y de EMILSE ALBA CAMARGO, con cédula de ciudadanía No. 32.610.003.

4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN

- EMILSE ALBA CAMARGO adquiere parte de este inmueble mediante la Escritura Pública de Compraventa No. 2454 del 19-06-1990 de la Notaría de Soledad.
- ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ adquiere el 37% este inmueble mediante la Escritura Pública de Compraventa No. 4546 del 18-06-2015 de la Notaría 1ª de Soledad

4.3 MATRICULA INMOBILIARIA

El folio de matrícula inmobiliaria asignado a este inmueble es el No. 045-21886 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, Atlántico.

4.4 INFORMACIÓN CATASTRAL

 ALCALDÍA MUNICIPAL DE JUAN DE ACOSTA	REPUBLICA DE COLOMBIA	
	DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO	
	ALCALDÍA MUNICIPAL DE JUAN DE ACOSTA	
	SECRETARIA DE HACIENDA	
	NIT. 800.069.901-0	
	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	
	Fecha límite: 30/09/2024	
	FACTURA LIQUIDACION OFICIAL No.	PAGO POR INTERNET
	LP202422154	03000000003600030000000000
		
El Secretario de Hacienda Municipal de Juan de Acosta, en ejercicio de las facultades conferidas en los artículos 6, 201, 204, 212 y 405 del acuerdo municipal 025 del 2021 y art 354 de la ley 1819 del 2016.		
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		
Ref. Catastral:	03000000003600030000000000	Dirección: K 19 7A 22
		No. Matrícula: 045-21886
B. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DEL PREDIO		
Área terreno:	658,00	Área Construida: 168,00
		Destino: A. Residencial
C. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE		
Propietario:	ANA ELVIRA BARRAZA PEREZ	Identificación: 55230351
		Avalúo: \$77.994.000.00

En el Geovisor de Colombia en Mapas del Sistema Nacional Catastral del IGAC, no fue posible consultar los metadatos de este inmueble, por lo cual se procedió a redirigir la

NIT.890.104.408-8

consulta en la Factura de Liquidación Oficial del Impuesto Predial Unificado que expide la de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Juan De Acosta, en cual, el código predial que actualmente posee es el No. 0300000000360003000000000.

Este predio en sus metadatos oficiales tiene área de terreno registrada de 658.0 m² y de construcción de 168 m², con una destinación A. Residencial.

4.5 VALOR CATASTRAL AL AÑO 2024

En la Factura de Liquidación Oficial del Impuesto Predial Unificado de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Juan De Acosta, registra un valor de \$ 77,994,000.

4.6 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

No aplica.

4.7 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

No se halla sometido a régimen alguno.

4.8 COEFICIENTE DE COPROPIEDAD

No aplica.

4.9 DOCUMENTOS APORTADOS

Para la elaboración del presente informe de avalúo comercial fueron analizados los siguientes documentos suministrados por el solicitante:

- Reporte Topográfico (RT) o Ficha Predial del inmueble y su correspondiente localización.
- Estudio de Títulos de fecha 01 de agosto de 2024, realizado por la Abo. Diana Carolina Roa Castillo.
- Copia del Oficio 20245000002663 de 30 de julio de 2024 de la Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico de la Gobernación del Atlántico, mediante el cual se solicita la realización del avalúo para el Sistema de Alcantarillado de Santa Verónica, Municipio de Juan De Acosta.

NIT.890.104.408-8

- Impresión simple del Folio Inmobiliario 045-21886, expedida por la Ventanilla Única de Registro VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro de fecha del 15 de mayo de 2024.
- Escritura Pública de compraventa No. 4546 del 18 de junio de 2015 de la Notaría 1ª del círculo de Soledad, Atlántico.

Aclaración: Este informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

4.10 DOCUMENTOS CONSULTADOS

Como investigación indirecta se consultaron sitios web de páginas oficiales para el análisis de los siguientes datos:

- Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Juan De Acosta, Atlántico.
- Bases Catastrales del IGAC.
- Normas IVS 2020.
- Factura de Liquidación Oficial del Impuesto Predial Unificado expedida por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Juan De Acosta

4.11 MEDIDAS Y LINDEROS

Las medidas y linderos se toman del Escritura Pública de Compraventa No. 4546 del 18 de junio de 2015 de la Notaría 1ª del círculo de Soledad, Atlántico, y estos se muestra de la siguiente manera:

NIT.890.104.408-8

Departamento del Atlántico, cuyas medidas y linderos son: NORTE: Mide 16.30 metros y linda con Playas del Mar Caribe; SUR: Mide 16.30 metros y linda con Carretera en medio frente a predios de Gilberto Arteta Arteta; ESTE: Mide 31.00 metros y linda con predios de Gilberto Arteta De La Hoz, hoy Erasmo Arteta De La Hoz; OESTE: Mide 20.00 metros y linda con predios que se reservan los exponentes vendedores. A este inmueble le corresponde la Matricula Inmobiliaria número 040-21886, PARAGRAFO: No obstante la mención de los linderos, cabida y demás

Fuente: Imagen de la Escritura 4546 del 18 de junio de 2015 de la Notaría 1ª del círculo de Soledad

5. IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO

5.1 UBICACIÓN

El inmueble motivo de este estudio, se encuentra localizado en la zona urbana del Corregimiento de Santa Verónica, Municipio de Juan De Acosta, que está incluida en Subregión No. 5.

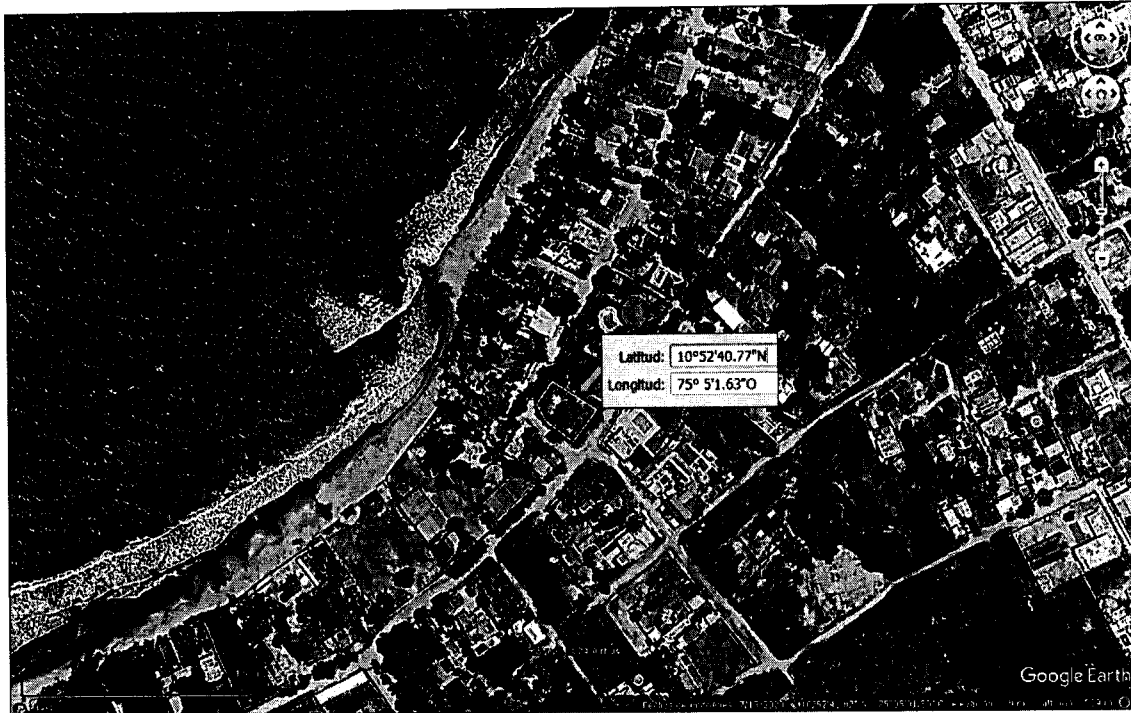
Este predio se ubica en la banda Norte de la Carrera 19, teniendo frente por la banda Este de la Calle 7A y frente por la banda Este de la Calle 8.

Dirección*	Carrera 19 No. 7A-22
Corregimiento	Santa Verónica
Sector	Central del área urbana a menos de 170 m de la playa
Municipio	Juan De Acosta
Departamento	Atlántico
Subregión	Número 5
Coordenadas	10°52'40.77"N 75° 5'1.63"O
Altura sobre el mar	8.0 m.s.n.m.

*Dirección tomada de la Ficha Predial aportada y de la información Catastral de la Secretaría de Hacienda Mpal.

NIT.890.104.408-8

LOCALIZACIÓN DEL LOTE DE TERRENO



Fuente: Imagen tomada de Google Earth Pro. Dibujos realizados por el perito asignado

5.2 CARÁCTERÍSTICAS FÍSICAS

5.2.1 Estado.

Se observa que el terreno se halla con material vegetal de altura media, con árboles de sombrío y su suelo presenta una textura donde predominan suelos en su constitución areno arcillosos, con algo de basuras y pequeños cúmulos de escombros.

5.2.2 Cerramientos

Al momento de la visita, se observa que el lote de terreno posee en tres de sus costados, un cerramiento en bloques de cemento de mediana altura complementados con malla eslabonada sobre los tres frentes con las calles y se costado vecinal es de bloques de cemento de 2 m en promedio.

5.2.3 Ubicación Urbanística

Este lote de terreno tiene centralidad urbanística, su posición es esquinera doble, porque con la Carrera 19 hace esquina con la Calle 7A y con la Calle 8.

NIT.890.104.408-8

5.2.4 Topografía

El terreno presenta una topografía semiplana con este perfil predominante en toda su superficie, en donde la pendiente puede oscilar entre el 2 y el 5%

5.2.5 Configuración Geométrica Perimetral

Posee una configuración perimetral geométrica pentagonal irregular cerrada.



Fuente: Imagen tomada de Google Earth Pro. Dibujos realizados por el perito asignado

5.2.6 Estratificación

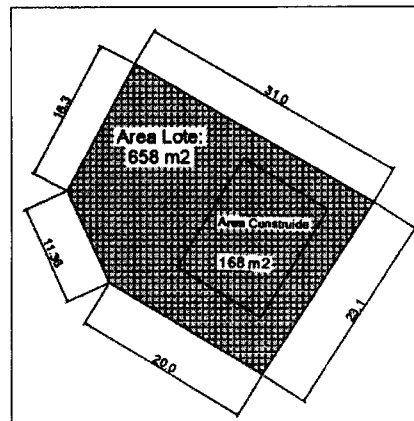
Para el Corregimiento de Santa Verónica, no se han definido la estratificación urbanística.

NIT.890.104.408-8

5.3 SUPERFICIE

El predio cuenta con una cabida superficial de 658.00 m², información no obtenida por medición, sino de la registrada en los metadatos del IGAC y en la ficha predial.

A continuación, se adjunta croquis del terreno aportado en la ficha predial por el solicitante en donde el área de terreno coincide con la registrada en los metadatos del IGAC y Catastro Municipal, pero el área construida no coincide, puesto que ésta se midió directamente del sitio y en ella se demolió un kiosco y quedó su zona dura.



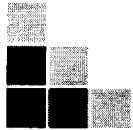
Plano topográfico del lote de terreno

6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1 TIPO DE CONSTRUCCIÓN

En el terreno hay cuatro tipos de construcciones que al momento de la visita se observó que se hallan en estado muy regular, porque tienen más de 30 años, no registran mantenimiento alguno en sus acabados y su estado general tiene comprometida su normal habitabilidad. A continuación, se muestran la ubicación de las construcciones así:





NIT.890.104.408-8



Fuente: Imagen tomada de Google Earth Pro. Dibujos y Textos realizados por el perito asignado

Estas construcciones, en su conjunto, son de uso residencial, compuestas por la Construcción de Vivienda, que es la principal, un tanque subterráneo con su respectiva escotilla de inspección, un baño externo que ya no se usa como tal, sino como bodega y una zona dura circular que quedó por la demolición de un Kiosco.

6.1.1 Construcción de Vivienda

La construcción de la vivienda es de un piso, usada, con cuatro alcobas, tres internas y una de acceso externo, un baño interno, sala, comedor, terraza anterior, un corredor lateral externo.

Cubierta:	En tejas de fibrocemento y madera a dos aguas.
Cielo raso:	No tiene.
Muros:	En mampostería de bloques de cemento prefabricados, pegados con mortero y con pañete allanado y pintados con vinilo.
Pisos:	Plantilla pulida de concreto simple jaspeada con polvo mineral rojo.
Puertas:	En madera de tablero con marcos de madera.

NIT.890.104.408-8

Ventanas:	En madera, vidrio y barras de acero con protector metálico las del frente, las demás ventanas son de aluminio y vidrio corredizo.
Cocina:	Solo posee enchape de pared, no tiene mesón, ni anaqueles.
Baño:	Con enchape de cerámica de piso y pared, aparatos sanitarios, puerta de madera.
Altura de Fachada:	de 2.40 a 3.0 mt
Irregularidades en Planta:	Sin irregularidades
Irregularidades en Altura:	Sin irregularidades
Daños Previstos:	No se observan daños por actividad sísmica, pero si por deterioro por la vetustez y falta de mantenimiento integral.
Estilo Arquitectónico:	Tradicional moderno
Usos de la Vivienda:	Residencial, aunque se observó que adosado al muro lindero Norte, en el patio, hay elementos de cocina y en la parte externa, fuera del lote, una enramada con cubierta de zinc a media agua con plantilla de piso en la parte posterior del muro, donde se puede ofrecer el servicio de restaurante.

6.1.2 Construcción Tanque Subterráneo

Tanque enterado de sección circular con tapa de concreto reforzado, con muros mampostería tradicional y de ubicación externa en el patio.

6.1.3 Construcción de Baño Externo

Baño social con ducha e inodoro de acceso independiente, cubierta con tejas de fibrocemento y madera, con muros mampostería tradicional configurados rectangularmente, pisos en plantilla pulida de concreto simple, puerta de madera. Esta construcción de baño externo ubicado en el patio y ya no se usa como tal, sino como una pequeña bodega.

6.1.4 Zona Dura Circular

En la parte externa, en el patio, hay piso en concreto simple con bordillos o sobre nivel de mampostería de ladrillo, como zona dura de sección circular donde una vez hubo un kiosco de palma.

NIT.890.104.408-8

6.2 CUADRO DE ÁREAS Y VOLÚMENES DEL INMUEBLE

No.	DESCRIPCIÓN	ÁREAS
1	SUPERFICIE DEL TERRENO	658.00 m ²
2	CONSTRUCCIÓN VIVIENDA	144.00 m ²
3	TANQUE SUBTERRÁNEO R = 1.30 MT	10.60 m ³
4	CONST. DE BAÑO EXTERNO	3.90 m ²
5	ZONA DURA CIRCULAR R = 3 MT	28.00 m ²

El área total del terreno se toma de Reporte Topográfico aportado el Solicitante, y el área de construcción se midió directamente del sitio.

7. CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES DE VALOR

Según lo normatividad vigente, el lote se halla en zona urbana residencial, con configuración geométrica y área poco desarrollable para un proyecto urbanístico por su tamaño, accesibilidad y relieve, como el mayor y mejor uso que se le pudiera dar.

7.1.1 ENFOQUE PARA EL ANÁLISIS VALUATORIO

De conformidad con la norma internacional, el valuador debe utilizar uno o varios enfoques de valuación, entendiendo enfoques como las metodologías analíticas generalmente aceptadas.

Por lo cual, la metodología, que más adelante se detalla, utilizada para la estimación del valor del inmueble, se fundamenta en la aplicación el enfoque básico de valoración: Método Comparativos del Merado para valorar el terreno y el Método del Costo de Reposición para la construcción existente.

Estas metodologías o enfoques se han establecido mediante la expedición de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, I.G.A.C., y reglamentada por el Decreto 1420 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República de Colombia, Ministerios de Hacienda y Desarrollo con objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual.

7.2 MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

El método comparativo o de mercado, es una metodología valuatoria que se basa en la información suministrada por la realidad del mercado, que consiste en una investigación general de oferta de negocios reales demanda en el sector inmediato, consulta a banco de datos de avalúos y consulta a colegas inmobiliarios y tasadores conocedores de

NIT.890.104.408-8

información del sector, la cual es debidamente ordenada verificada y homologada. Al conjunto de datos organizados y tabulados se le ha aplicado un análisis estadístico de tendencia central, con el fin de establecer parámetros fiables que permitan el pronóstico adecuado del valor del terreno con un admisible grado de certeza en función de los datos obtenidos del mercado inmobiliario y las consultas e investigaciones realizadas.

7.3 JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS

Se justifica la aplicación de esta metodología porque existen datos de ofertas y transacciones en el mercado inmobiliario del corregimiento de Santa Verónica de Municipio de Juan De Acosta.

MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

7.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

La investigación económica en el análisis del mercado actual, nos permiten concluir que de las ofertas son adsorbidas por la demanda, pero de forma lenta y moderada.

7.5 TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACIÓN

El período de mercadeo inmobiliario en este sector registra un tiempo esperado de comercialización de al menos 10 meses.

NIT.890.104.408-8

7.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Los terrenos en el corregimiento de Santa Verónica, municipio de Juan de Acosta, Atlántico, están mostrando un interés creciente debido a su ubicación estratégica y potencial turístico.

Para desarrollos turísticos, la zona está siendo cada vez más considerada para proyectos turísticos y residenciales, lo que incrementa su valor.

Para los terrenos cercanos a la playa y con vistas panorámicas son especialmente atractivos para inversiones en hoteles y viviendas de lujo.

8. MEMORIAS DE CÁLCULO

8.1 APLICACIÓN METODOLOGÍA (COMPARATIVO DE MERCADO)

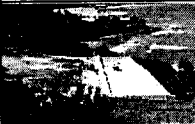
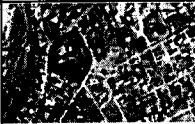
Se realizó una investigación del mercado inmobiliario de las ofertas en firme que se encuentren activas en el Corregimiento de Santa Verónica y se obtuvieron seis (6) datos de lotes o casa lotes de terreno en oferta, los cuales fueron consultados en las páginas web que las empresas inmobiliarias publican.

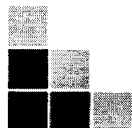
A continuación, se incluye el cuadro de los enlaces (links) o direcciones de los sitios consultados como parte principal de la investigación realizada:

#	CONSULTA DIRECTA O SITIO WEB CONSULTADO	VR. UNITARIO TOTAL
1.	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-juan-de-acosta-na/671-M4817392	\$ 347,222/m2
2.	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-juan-de-acosta-na/2398-M4853722	\$ 333,333/m2
3.	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-juan-de-acosta-na/2398-M4853729	\$ 250,000/m2
4.	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-juan-de-acosta-na/10280-M4647516	\$ 368,421/m2
5.	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-juan-de-acosta/MC5138604	\$ 239,867/m2
6.	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/cf3f-bba1-1914a62-805c14d65305-7656	\$ 300,000/m2

NIT.890.104.408-8

8.2 CUADRO COMPARATIVO DE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

TABLA DE AJUSTE DE LA MUESTRA DEL MERCADO INMOBILIARIO CONSULTADO											
No. OFERTA	LOCALIZACION DE LA OFERTA	AREA DEL TERRENO	VALOR TOTAL DE LA OFERTA	FACTOR DE		VALOR TOTAL AJUSTADO	AREA CONST.	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VR UNIT AJUST. DEL TERRENO	CONTACTO OFERTANTE	FOTOGRAFÍA DE LA OFERTA
				NEGO.	UBIC.						
1	Lote Terreno en la Calle 14 con la Carrera 22 del Correg. de Santa	576 m2	\$ 200,000,000	0.95	0.95	\$ 180,500,000	0 m2	\$ -	\$ 313,368/m2	Vende: Inmobiliaria Arenas. Teléfono: 605 3859191. Código Inmueble: 671-M4817392	
2	Lote Terreno en la Carrera 13 con Calle 4A del Correg. de Santa	3,000 m2	\$ 1,090,000,000	0.95	0.95	\$ 902,500,000	0 m2	\$ -	\$ 300,833/m2	Inurbanas S.A.S. Celular: 3004432999 Código Inmueble: 2398-M4853722	
3	Lote Terreno en la Carrera 15 con Calle 8 del Correg. de Santa Verónica.	2,204 m2	\$ 551,000,000	0.95	1.15	\$ 601,967,500	0 m2	\$ -	\$ 273,125/m2	Inurbanas S.A.S. Celular: 3004432999 Código Inmueble: 2398-M4853722	
4	Lote Terreno en Carrera 9 con Calle 2, Salinas del Rey en Santa Verónica.	980 m2	\$ 350,000,000	0.95	0.95	\$ 315,875,000	0 m2	\$ -	\$ 322,321/m2	Duque Giraldo y Cia. Teléf.: 604 4489077 Código Inmueble: 10280-M4647516	
5	Lote Terreno en la Cra. 7 entre la Cl. 9 y la Trans. 4 Correg. Santa Verónica.	750 m2	\$ 179,900,000	0.95	1.15	\$ 196,540,750	0 m2	\$ -	\$ 262,054/m2	W Rivas Inmobiliaria S.A.S. Celular: 3016433844 Código Inmueble MC5138604	
6	Carrera 18 # 17-20 del Barrio La Unión de Luruaco	500 m2	\$ 150,000,000	0.95	1.15	\$ 163,875,000	0 m2	\$ -	\$ 327,750/m2	Inmobiliaria Altavista Celular 3116695126 Código Inmueble: 6570000	



NIT.890.104.408-8

CRITERIOS DE AJUSTES EN LA HOMOLOGACIÓN DE DATOS:

- * El criterio del Factor de Ajuste por Negociación depende directamente del porcentaje en los descuentos que usualmente le otorgan en la región, los vendedores a los compradores en una normal transacción de compraventa de inmuebles rurales, que es del 5.0%, o sea 0.95.
- ** El criterio del Factor de Ajuste por Ubicación se fija con respecto a la proximidad de los predios que puedan tener con la franja de la playa del Mar Caribe, por ser un sector netamente turístico, se aplica de la tabla de factores de ajuste que usualmente emplea la Lonja de Barranquilla del 15.0% de premio por mejor ubicado, 1.0 igualmente ubicado y 15.0% de castigo para

ANÁLISIS DEL COEFICIENTE DE VARIACIÓN OBTENIDO CON ESTOS DATOS:

El valor obtenido del Coefficiente de Variación con estos seis (6) datos nos arroja un valor mayor, con respecto a valor de 7.50% dispuesto en la Resolución 620 de 1988 del IGAC. Por lo cual, se procede a seleccionar los datos que tiene mayor tendencia central (T. Centro) y eliminar los datos 3 y 5

Al ser mayor el Coeficiente de Variación que el 7.5%, se adopta la Mediana (Me):

Estadística Descriptiva

Sumatoria total	\$ 1,799,452/m ²
Media	\$ 299,909/m ²
Error típico	\$ 10,969/m ²
Mediana	\$ 307,101/m ²
Moda	#N/D
Desviación estándar	\$ 26,869/m ²
Varianza de la muestra	7.21959E+08
Curtosis	-1.611369443
Coefficiente de asimetría	-0.590436784
Rango	\$ 65,696/m ²
Mínimo	\$ 262,054/m ²
Máximo	\$ 327,750/m ²
Coefficiente de Variación	8.96%
Cuenta de datos analizados	6
Nivel de Confianza (95%)	28,197.60
Valor Unitario Terreno (La Mediana)	\$ 307,101/m²

8.3 RECÁLCULO DEL VALOR UNITARIO AJUSTADO DEL TERRENO

A continuación, se estima el valor unitario de terreno con la eliminación de los datos Nos. 3 y 4 de la muestra seleccionada:

No. OFERTA	TIPO DE INMUEBLE Y LOCALIZACIÓN DE LOS DATOS EN OFERTA	AREA DEL TERRENO	VR UNIT AJUST. DEL TERRENO	CONTACTO Y TELÉFONO DEL OFERENTE Y CÓDIGO DEL DATO EN OFERTA
1	Lote Terreno en la Calle 14 con la Carrera 22 del Correg. de Santa Verónica.	576 m ²	\$ 313,368/m ²	Vende: Inmobiliaria Arenas. Teléfono: 604 3859191. Código Inmueble: 671-M4817302
2	Lote Terreno en la Carrera 13 con Calle 4A del Correg. de Santa Verónica.	3,000 m ²	\$ 300,833/m ²	Inurbanas S.A.S. Celular: 3004492999 Código Inmueble: 2398-M4853722
4	Lote Terreno en Carrera 9 con Calle 2, Salinas del Rey en Santa Verónica.	980 m ²	\$ 322,321/m ²	Duque Giraldo y Cía. Teléf.: 604 4489077 Código Inmueble: 10280-M4647516
6	Carrera 18 # 17-20 del Barrio La Unión de Luruaco	500 m ²	\$ 327,750/m ²	Inmobiliaria Altavista Celular 3116695126 Código Inmueble: 6570000

NIT.890.104.408-8

Estadística Descriptiva

Sumatoria total	\$ 1,264,272.82/m ²
Media	\$ 316,068.20/m ²
Error típico	\$ 5,464.16/m ²
Mediana	\$ 317,844.74/m ²
Moda	#N/D
Desviación estándar	\$ 11,761/m ²
Varianza de la muestra	1.38320E+08
Curtosis	-0.594162647
Coefficiente de asimetría	-0.70366499
Rango	\$ 23,071.43/m ²
Mínimo	\$ 299,250.00/m ²
Máximo	\$ 322,321.43/m ²
Coefficiente de Variación	O.k 3.72%
Cuenta de datos analizados	4
Nivel de Confianza (95%)	17,389.39
Valor Unitario del Terreno Adoptado \$ 316,068.20/m²	

Se adopta el resultado correspondiente a la Medi

8.4 APLICACIÓN DEL MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN

- El valor de la construcción en reposición a nuevo (CRN) se toma teniendo en cuenta los costos directos que se encuentran reportados a la fecha del presente informe, en las revistas especializadas de Construdata, Sispac y el Catálogo de Tipologías Constructivas del IGAC.
- A los costos directos se le calcula el valor de la construcción en reposición a nuevo (CRN) teniendo en cuenta los costos indirectos para su completa edificación.
- Al costo de reposición a nuevo (CRN) se le resta la depreciación para obtener el Costo de reposición Depreciado (CRD), el cual se estima teniendo en cuenta el estado actual de la edificación en función a la vetustez o edad a partir del año en que fue construida, aplicando las tablas de Fitto y Corvini que se hallan incluidas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

8.5 CÁLCULO DE LA CONSTRUCCIÓN

8.5.1 Calificación del Estado y Vetustez de las Construcciones Aplicando Fitto Y Corvini

Se tuvieron en cuenta cuatro construcciones y se analizaron así:



NIT.890.104.408-8

CONSTRUCCIÓN	DIMENSIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	% VIDA	ESTADO	CLASE	% DEPREC.
CONSTRUCCIÓN VIVIENDA	144.00 m ²	40 Años	70 Años	57	Regular	4.00	73.6801
TANQUE SUBTERRÁNEO R = 1.30 M	10.60 m ³	35 Años	100 Años	35	Regular	4.00	63.7449
CONST. DE BAÑO EXTERNO	3.90 m ²	40 Años	70 Años	57	Regular	4.00	73.6801
ZONA DURA CIRCULAR R = 3 MT	28.00 m ²	40 Años	70 Años	57	Regular	4.00	73.6801

8.6 CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO POR CONSTRUCCIÓN

CONSTRUCCIÓN VIVIENDA:

Tomando los valores índices de costos directos de los prototipos reportados por la Revista especializada SISPAC 197-2 en los meses de Julio - agosto para la ciudad de Barranquilla.

SISPAC COSTOS DIRECTOS PROMEDIO

VIVIENDA:			
TIPO:	DESCRIPCION:	CIUDAD:	PROMEDIO/M2
VIVIENDA MODULO-BÁSICO 128	Estructura de muros de bloque de cemento. Cubierta en asbesto cemento, área de 30 M2 en promedio, lote de seis metros de frente, con zona común, baño, espacio de escalera, cocina y patio.	BARRANQUILLA	\$1.345.526
		CARTAGENA	\$1.414.913
		SANTA MARTA	\$1.303.447
		SINCELEJO-MONTERIA	\$1.282.041

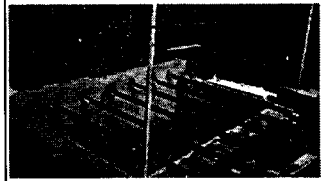
CONSTRUCCIÓN VIVIENDA			144.0 m ²	M2
Componentes	Unidad	Cantidad	Valor Unit.	Valor Parcial
Prototipo: Vivienda Módulo Básico	m2	144.00	\$1,345,526.00	\$193,755,744.00
Menos (-) ajustes por cocina que no tiene la casa		-20.00%	-\$269,105.20	-\$38,751,148.80
Menos (-) ajustes por acabados		-25.00%	-\$336,381.50	-\$48,438,936.00
Subtotal Costo Ítems Componentes				\$106,565,659.20
Costo indirecto en obra			13.63%	\$14,524,899.35
Subtotal Directo de Obra				\$121,090,558.55
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra			33.00%	\$39,959,884.32
Costo Total Obra (Costo Reposición a Nuevo - CRN)				\$161,050,442.87
Salvamento			0%	\$0.00
Costo Total CRN a Depreciar por FITTO y CORVINI				\$161,050,442.87
Características de la Construcción	Vetustez	Vida Útil	% de la Vida	Estado
	40 Años	70 Años	57.14%	Regular
Valor Total de la Depreciación			73.68%	\$118,662,127.36
Costo Total de la Construcción en Reposición Depreciado (CRD)				\$42,388,315.51
Costo Unitario de Reposición Depreciado (CRD)				\$ 294,363/m ²

NIT.890.104.408-8

TANQUE SUBTERRÁNEO R = 1.30 MT:

Tomando los valores reportados en el Catálogo de Presupuestos y Tipologías Constructivas por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" IGAC para el año 2024, y calculados para la región Norte de Colombia.

  	RESUMEN VALORES DE REPOSICIÓN DE CONSTRUCCIONES Y ANEXOS TIPOLOGÍAS MODELO DE LEVANTAMIENTO CATASTRAL LADM_COL V 1.2					
	Dirección de Gestión Catastral Subdirección de Avalúos	CÓDIGO	V1-06-24	VERSIÓN:	01	VIGENTE DESDE: 19/06/2024

TIPOLOGIA			
DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN TIPOLOGÍA	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	IMAGEN REPRESENTATIVA
ANEXOS			
Anexos.Tanques_Sencillo_Revestido_Tipo_30	Estructura en materiales convencionales destinadas a almacenamiento de insumos líquidos, generalmente implementadas en viviendas de tendencia rural. Capacidad de 1000 Litros (1m3).	Tanques pequeños con estructura en ladrillo o bloque REVESTIDO en cemento por la totalidad de sus caras, con altura no mayor a 3 metros o poca profundidad, incluye placa o losa de contrapiso, su diseño es convencional y sencillo. Conservación buena a regular.	

VIDA ÚTIL (años)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (\$) REGIÓN AMAZONIA	VALOR (\$) REGIÓN CENTRAL	VALOR (\$) REGIÓN INSULAR	VALOR (\$) REGIÓN LLANOS	VALOR (\$) REGIÓN MAGDALENA	VALOR (\$) REGIÓN NORTE	VALOR (\$) REGIÓN OCCIDENTAL
------------------	------------------	----------------------------	---------------------------	---------------------------	--------------------------	-----------------------------	-------------------------	------------------------------

ANEXOS								
100	m³	\$ 715,255.00	\$ 688,121.00	\$ 1,077,427.00	\$ 695,573.00	\$ 719,342.00	\$ 732,286.00	\$ 703,672.00

TANQUE SUBTERRÁNEO R = 1.30 MT				10.60 m³	M2	
Componentes			Unidad	Cantidad	Valor Unit.	Valor Parcial
Prototipo IGAC: Tanque_Sencillo_Revestido_Tipo_30			m2	10.60	\$732,286.00	\$7,762,231.60
					\$0.00	\$0.00
					\$0.00	\$0.00
Subtotal Costo Ítems Componentes						\$7,762,231.60
Costo indirecto en obra					13.63%	\$1,057,992.17
Subtotal Directo de Obra						\$8,820,223.77
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra					33.00%	\$2,910,673.84
Costo Total Obra (Costo Reposición a Nuevo - CRN)						\$11,730,897.61
Salvamento					0%	\$0.00
Costo Total CRN a Depreciar por FITTO y CORVINI						\$11,730,897.61
Características de la Construcción	Vetustez	Vida Útil	% de la Vida	Estado	Clase	
	35 Años	100 Años	35.00%	Regular	4.00	
Valor Total de la Depreciación					63.74%	\$7,477,848.95
Costo Total de la Construcción en Reposición Depreciado (CRD)						\$4,253,048.66
Costo Unitario de Reposición Depreciado (CRD)						\$ 401,231/m³

NIT.890.104.408-8

CONST. DE BAÑO EXTERNO:

Tomando los valores reportados en el Catálogo de Presupuestos y Tipologías Constructivas por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" IGAC para el año 2024, y calculados para la región Norte de Colombia.

   COLOMBIA OFICINA DE LA VIDA			 Gobierno del Cambio			RESUMEN VALORES DE REPOSICIÓN DE CONSTRUCCIONES Y ANEXOS TIPOLOGÍAS MODELO DE LEVANTAMIENTO CATASTRAL LADM_COL V 1.2											
Dirección de Gestión Catastral Subdirección de Avalúos						CÓDIGO		V1-06-24		VERSIÓN:		01		VIGENTE DESDE:		19/06/2024	

TIPOLOGIA																	
DENOMINACIÓN			DESCRIPCIÓN TIPOLOGÍA				ESPECIFICACIONES TECNICAS						IMAGEN REPRESENTATIVA				
VIDA UTIL (años)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (\$) REGIÓN AMAZONIA	VALOR (\$) REGIÓN CENTRAL	VALOR (\$) REGIÓN INSULAR	VALOR (\$) REGIÓN LLANOS	VALOR (\$) REGIÓN MAGDALENA	VALOR (\$) REGIÓN NORTE	VALOR (\$) REGIÓN OCCIDENTAL									

ANEXOS																	
Anexos.Baños_1		Estructura tipo baño individual sin acabados con mobiliario básico.				Placa de concreto, piso alisado en cemento, muro en bloque a la vista o pañete, cubierta en zinc, puerta en lámina/madera, inodoro y lavamanos línea sencilla (Incluye red eléctrica e hidráulica).											
70	m²	\$	1,100,504.00	\$	1,044,731.00	\$	1,658,908.00	\$	1,056,044.00	\$	1,106,297.00	\$	1,113,640.00	\$	1,082,683.00		

CONST. DE BAÑO EXTERNO				3.90 m²	M2
Componentes	Unidad	Cantidad	Valor Unit.	Valor Parcial	
Prototipo IGAC: Anexos.Baños_1	m2	3.90	\$1,113,640.00	\$4,343,196.00	
Mas (+) ajuste por muro acabados en pañetes		3.00%	\$33,409.20	\$130,295.88	
Mas (+) ajuste por puerta adicional de baño doble		2.00%	\$22,272.80	\$86,863.92	
Subtotal Costo Ítems Componentes				\$4,560,355.80	
Costo indirecto en obra			13.63%	\$621,576.50	
Subtotal Directo de Obra				\$5,181,932.30	
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra			33.00%	\$1,710,037.66	
Costo Total Obra (Costo Reposición a Nuevo - CRN)				\$6,891,969.95	
Salvamento			0%	\$0.00	
Costo Total CRN a Depreciar por FITTO y CORVINI				\$6,891,969.95	
Características de la Construcción	Vetustez	Vida Útil	% de la Vida	Estado	Clase
	40 Años	70 Años	57.14%	Regular	4.00
Valor Total de la Depreciación			73.68%	\$5,078,010.35	
Costo Total de la Construcción en Reposición Depreciado (CRD)				\$1,813,959.60	
Costo Unitario de Reposición Depreciado (CRD)				\$ 465,118/m²	

NIT.890.104.408-8

ZONA DURA CIRCULAR R = 3 MT:

Tomando los valores índices de costos directos de los prototipos reportados por la Revista especializada SISPAC 197-2 en los meses de Julio - agosto para la ciudad de Barranquilla.

SISPAC

A.P.U. EDIFICACIONES

IV

Precios de:		Barranquilla		Cartagena		Bucaramanga		Valledupar-Riohacha		Santa Marta	
000511	Plantilla piso concreto 1500 PSI	M2									
40101	Concreto 1500 PSI	M3	0,050	5%	\$ 332.770,79	\$ 17.470,46	\$ 332.827,04	\$ 17.473,42	\$ 333.204,35	\$ 17.493,23	\$ 336.923,45
70033	Muebles con op. 9 p3	DI	0,080	5%	\$ 82.800,00	\$ 5.203,80	\$ 82.800,00	\$ 5.203,80	\$ 82.800,00	\$ 5.203,80	\$ 82.800,00
60001	Cuadrilla ofo-eyed tipo as	HH	0,300	0%	\$ 33.610,96	\$ 10.083,29	\$ 36.972,05	\$ 11.091,62	\$ 33.610,96	\$ 10.083,29	\$ 35.291,50
TOTAL					\$ 32.757,35		\$ 33.768,63		\$ 32.790,32		\$ 33.530,34

023509 SOBRENIVELES:														
Cod.	Descripción	Un.	Cont.	D. %	Valor	Subtotal	Valor	Subtotal	Valor	Subtotal	Valor	Subtotal	Valor	Subtotal
023501	Sobrenivel ladrillo sencillo				M2									
01482	Ladrillo Común	UN	65,000	5%	\$ 750,00	\$ 81.187,50	\$ 750,00	\$ 81.187,50	\$ 750,00	\$ 81.187,50	\$ 750,00	\$ 81.187,50	\$ 750,00	\$ 81.187,50
60001	Cuadrilla ofo-eyed tipo as	HH	0,750	0%	\$ 33.610,96	\$ 25.208,22	\$ 36.972,05	\$ 27.729,04	\$ 33.610,96	\$ 25.208,22	\$ 33.610,96	\$ 25.208,22	\$ 33.291,50	\$ 26.468,63
40306	Mortero 1:4	M3	0,026	5%	\$ 443.854,43	\$ 12.117,23	\$ 443.828,42	\$ 12.119,25	\$ 444.752,70	\$ 12.141,75	\$ 452.456,55	\$ 12.352,06	\$ 455.114,53	\$ 12.424,63
40307	Mortero 1:4 impermeabilizado M3		0,030	5%	\$ 676.942,09	\$ 21.323,68	\$ 677.918,06	\$ 21.326,01	\$ 677.840,36	\$ 21.351,97	\$ 685.544,21	\$ 21.584,64	\$ 686.202,19	\$ 21.878,37

Diámetro de la zona dura =	6.0 mt	Longitud del Círculo =	18.85 mt	Área Total Zona Dura de Piso =	28.00 m2
Altura de sobrenivel de bordillo Zona Dura =	0.08 mt				
Área de Sobrenivel a aplicar en bordillo =	1.51 m2	Vr. Unitario SISPAC =	\$ 106,836.62	A.P.U. de Piso =	\$ 32,757.55
Valor Total del Sobrenivel =	\$ 165,628.72				
TOTAL VR. UNITARIO SOBRENIVEL		\$ 5,915.35			
TOTAL VR. UNITARIO ZONA DURA		\$ 38,672.90			

ZONA DURA CIRCULAR R = 3 MT				28,00 m²	M2
Componentes	Unidad	Cantidad	Valor Unit.	Valor Parcial	
A.P.U. SISPAC: Plantilla de Piso y Sobrenivel (Bordillo)	m2	28,00	\$38,672.90	\$1,082,841.12	
			\$0.00	\$0.00	
			\$0.00	\$0.00	
Subtotal Costo Ítems Componentes				\$1,082,841.12	
Costo indirecto en obra				13.63%	\$147,591.24
Subtotal Directo de Obra				\$1,230,432.37	
Costos indirectos sobre Costo Directo de Obra				33.00%	\$406,042.68
Costo Total Obra (Costo Reposición a Nuevo - CRN)				\$1,636,475.05	
Salvamento				0%	\$0.00
Costo Total CRN a Depreciar por FITTO y CORVINI				\$1,636,475.05	
Características de la Construcción	Vetustez	Vida Útil	% de la Vida	Estado	Clase
	40 Años	70 Años	57.14%	Regular	4.00
Valor Total de la Depreciación				73.68%	\$1,205,756.45
Costo Total de la Construcción en Reposición Depreciado (CRD)				\$430,718.60	
Costo Unitario de Reposición Depreciado (CRD)				\$ 15,383/m²	

NIT.890.104.408-8

VALOR CONSOLIDADO DE LA CONSTRUCCIÓN

CONSTRUCCIÓN	DIMENSIÓN	VR. UNITARIO	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN VIVIENDA	144.00 m ²	\$ 294,363/m ²	\$ 42,388,315.51
TANQUE SUBTERRÁNEO R = 1.30 MT	10.60 m ³	\$ 401,231/m ³	\$ 4,253,048.66
CONST. DE BAÑO EXTERNO	3.90 m ²	\$ 465,118/m ²	\$ 1,813,959.60
ZONA DURA CIRCULAR R = 3 MT	28.00 m ²	\$ 15,383/m ²	\$ 430,718.60
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES			\$ 48,886,042.37

9. VALOR TOTAL RAZONABLE DEL INMUEBLE

9.1 VALOR COMERCIAL

Una vez analizados los datos de mercado y aplicado el enfoque comparativo de mercado para el terreno y el método del costo de reposición para las construcciones existentes, presentamos el valor total del inmueble así:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
VALOR DEL TERRENO	658.00 m ²	\$ 307,101.0/m ²	\$ 202,072,458.00
VALOR CONSTRUCCIONES	Global		\$ 48,886,042.37
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			\$ 250,958,500.37

Este valor comercial no incluye el daño emergente por concepto de los costos notariales y de registro que se derivan en la transferencia de la propiedad mediante escritura pública, como también de los pagos del tipo fiscal que se hallan estipulados en Estatuto Tributario.

9.2 VALOR DAÑO EMERGENTE

La estimación de daño emergente se centra en los costos ocasionados durante el proceso de enajenación voluntaria que mediante escritura pública implica costos notariales, costos registrales, costos de tipo fiscal como impuestos y contribuciones obligatorias, según lo disponga el estatuto tributario vigente y estas estimaciones se detallan así:

9.2.1 Marco Legal

Resolución IGAC 898 de 2014, art. 17, los marcos tarifarios actualizados y previstos en la Resolución 0585 del 24 enero de 2025 de la Superintendencia de Notariado y Registro y Registro para la función notarial, la Resolución el 0175 del 10 de enero de 2025 Por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral, el Acuerdo

NIT.890.104.408-8

Municipal de Juan De Acosta, por medio del cual se compila y actualiza el estatuto tributario.

9.2.2 Metodología

El método utilizado es la estimación de los costos con base en el valor de la compra venta o el valor comercial, con la aplicación de las tarifas y porcentajes (%) fijados mediante las correspondientes Resoluciones emanadas de cada entidad recaudadora.

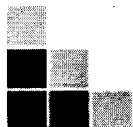
AVALUO COMERCIAL INMUEB.	\$ 250,958,500.37	UVB \$11,552	21724.25 UVB
AVALUO CATASTRAL INMUEB.	\$ 77,994,000.00	\$ 118,531.91/m²	Vigencia 2025

NOTARIADO (Marco tarifario Resolucion 0585 del 24 de enero de 2025)				
CONCEPTO	TARIFA R.585/24-1-2025	CANT. PROM.	COMPRADOR (50%)	VENDEDOR (50%)
DERECHOS NOTARIALES ESCRITURA <\$246,000 = \$29,400 ó > \$246,000 = 3x1000	\$752,876	1	\$ 376,437.75	\$ 376,437.75
AUTENTICACION BIOMETRICA EN LINEA	\$5,240	2	\$ 5,240.00	\$ 5,240.00
CERTIFICACIONES WEB	\$5,593	5	\$ 13,982.50	\$ 13,982.50
FIRMA DIGITAL	\$11,186	2	\$ 11,186.00	\$ 11,186.00
HOJAS COPIA ESCRITURA	\$5,300	60	\$ 159,000.00	\$ 159,000.00
HOJAS DE LA MATRIZ	\$9,800	6	\$ 29,400.00	\$ 29,400.00
TOTAL DERECHOS NOTARIALES			\$ 595,246.25	\$ 595,246.25

IMPUESTOS NACIONALES				
IMPUESTO I.V.A. SOBRE LIQUIDACIÓN	19.0%	1	\$ 113,096.79	\$ 113,096.79
RETENCIÓN POR ENAJENACIÓN	1.0%	1	No aplica casa usada	No aplica casa usada
FONDO DE NOTARIADO	\$13,900	1	\$ 6,950.00	\$ 6,950.00
SUPERINTENDENCIA	\$13,900	1	\$ 6,950.00	\$ 6,950.00
TOTAL IMPUESTOS NACIONALES			\$ 126,996.79	\$ 126,996.79

TOTAL LIQUIDACIÓN DERECHOS NOTARIALES MAS IMPUESTOS N.	\$ 722,243.04	\$ 722,243.04
---	----------------------	----------------------

IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ALCALDÍA				
CONCEPTO	TARIFA Acuerd015/2024	CANT. PROM.	COMPRADOR (0%)	VENDEDOR (100%)
SOBRETASA ALUMBRADO PÚBLICO	1x1000	1	\$ -	\$ 77,994.00
TOTAL IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ALCALDÍA			\$ -	\$ 77,994.00



NIT.890.104.408-8

IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES GOBERNACIÓN (BENEFICENCIA)				
Las viviendas de estrato 1 y 2 deben cancelar el 50% de la EPH. El resto de estratos y usos el 100%				
CONCEPTO	TARIFA	CANT. PROM.	COMPRADOR (0%)	VENDEDOR (100%)
ESTAMPILLA PRO-HOSPITAL (1,5% Viviendas Estrato 1 y 2 = 50%)	1.5%	1	\$ -	\$ 3,764,377.51
ESTAMPILLA PRO-HOSPITAL (Resto diferentes a vivienda estrato 1 y 2 = 100%)	1.5%	0	\$ -	\$ -
TOTAL IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES GOBERNACIÓN			\$ -	\$ 3,764,377.51
TOTAL GASTOS NOTARIALES Y REGISTRO			\$ 3,476,562.77	\$ 4,564,614.54
COSTO TOTAL COMPRADOR			\$ 3,476,562.77	
COSTO TOTAL VENDEDOR				\$ 4,564,614.54

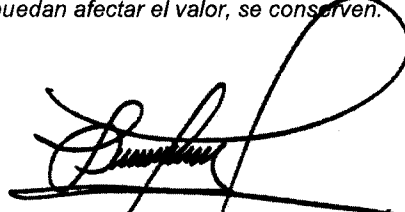
9.3 VALOR RAZONABLE

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	Global		\$ 250,958,500.37
DAÑO EMERGENTE POR COSTOS NOTARIALES	Global		\$ 4,564,614.54
VALOR TOTAL RAZONABLE DEL INMUEBLE			\$ 255,523,114.91

VALOR TOTAL RAZONABLE DEL INMUEBLE: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTITRÉS MIL CIENTO CATORCE PESOS CON NOVENTA Y UN CVS. M.L.

VIGENCIA DE LA TASACIÓN:

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor, se conserven.


JORGE FERNEY PEDROZO PÉREZ

Avaluador R.A.A. AVAL-15247850


KELINA PUCHE CARRASCAL

Representante Legal

Directora Ejecutiva.

NIT.890.104.408-8

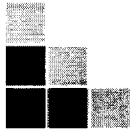
10. DECLARACIONES

10.1 CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación parcial o total del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

10.2 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi I.G.A.C. mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito y las Normas internacionales IVS.
- El presente informe de avalúo comercial cumple con las Normas Técnicas Sectoriales Colombianas NTS S 03 y NTS 1 01 - ICONTEC – RNA, vigentes desde el 2009, elaborada por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos (USN – AVSA), la cual se refiere al Contenido de Informes de Valuación y Contenido de los Informes de Valuación de Bienes Urbanos.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de conducta de los valuadores (NTS S 04) Código de Ética y normas de conducta del valuador.
- Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y en la tipología de bienes que se están valorando.



NIT.890.104.408-8

- El valuador ha realizado una visita de verificación personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Con excepción de las personas especificadas en el informe, no se ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

10.3 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

La Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla y el perito valuador no tienen relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes y únicamente para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros ni se acepta responsabilidad por la mala utilización de este informe

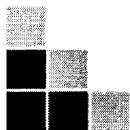
10.4 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la Escritura Pública de este inmueble, como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ella se deriven.
- El avalúo practicado, corresponde al valor comercial probable del respectivo inmueble, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor, estarían dispuestos a pagar y recibir DE CONTADO o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, con alternativas de negociación para las partes.

NIT.890.104.408-8

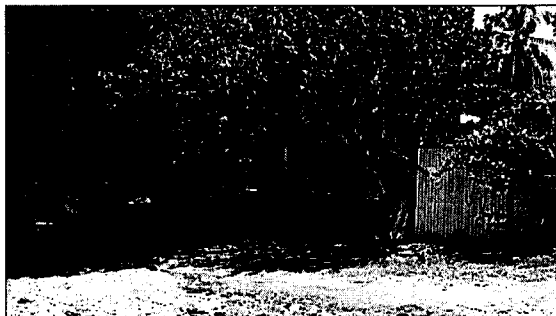
- Se acepta que el título de propiedad, consignado en la Escritura Pública y el Certificado de Tradición y libertad del inmueble es correcto; también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no se responde por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidas en ella.
- En el análisis para la determinación del precio no se tiene en cuenta la existencia de contratos de arrendamiento y de otra índole, porque se asume que el propietario, o quien hace sus veces posee el goce y uso de todas las calidades que le atribuye su titularidad, aunque se halle gravado con hipotecas o cualquier otro gravamen comercial.
- Se presume que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No se asume responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.
- Se asume que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter Nacional, Departamental o Municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que pueda afectar a la propiedad objeto del presente estudio.
- El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.

Fin de página



NIT.890.104.408-8

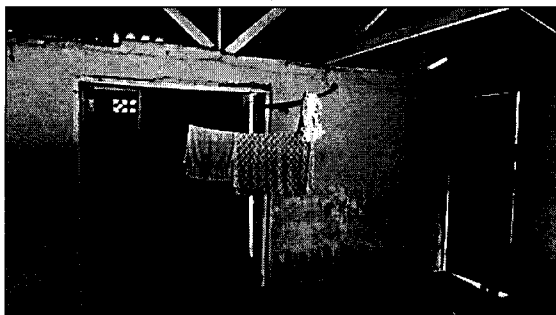
11. REGISTRO FOTOGRÁFICO



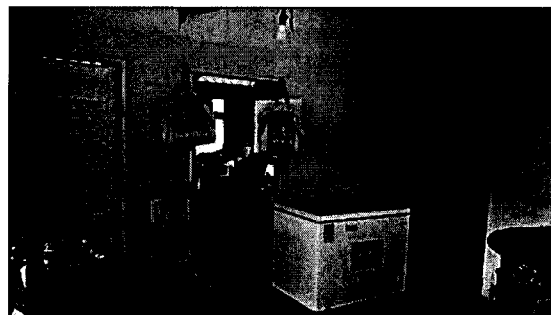
Costado Sur del lote y acceso principal



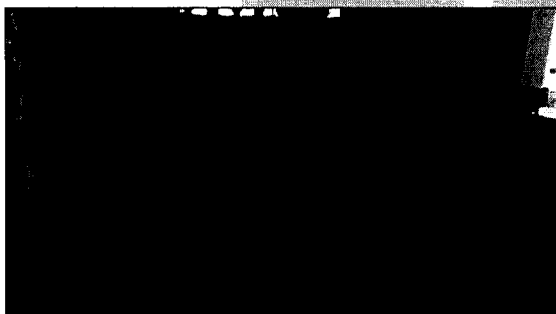
Fachada de la construcción vivienda



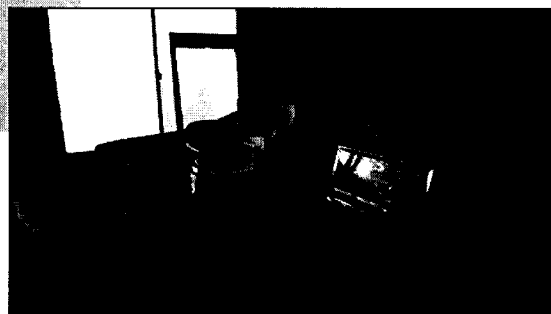
Sala de la vivienda



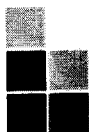
Comedor



Cocina



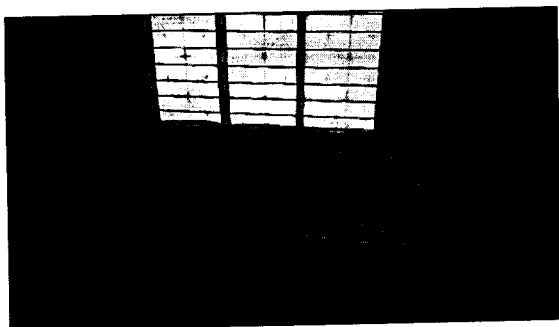
Alcoba 1



**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**

AVALÚO CORPORATIVO

NIT. 890.104.408-8



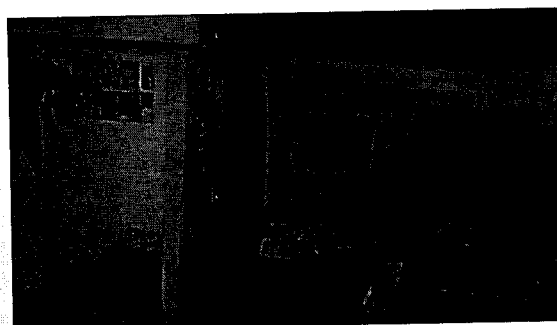
Alcoba 2



Baño interno



Alcoba 4 de acceso externo



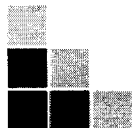
Alcoba 4, vista interna



Tanque subterráneo



Baño externo



**CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA**

AVALÚO CORPORATIVO

NIT.890.104.408-8



Zona dura de piso en el patio



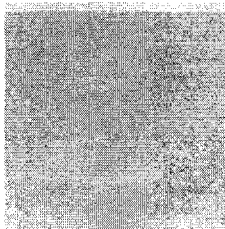
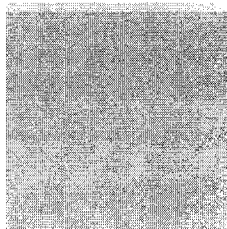
Corredor lateral de la vivienda



Patio de la vivienda



Costado Norte en su parte externa



NIT.890.104.408-8

12. ANEXOS

12.1 SITIOS WEB CONSULTADOS PARA LA IVESTIGACIÓN DE MERCADO

12.1.1 DATO No. 1

metro cuadrado.com BUSCAR INMUEBLES NOTICIAS Y TENDENCIAS HERRAMIENTAS INGRESAR Publica tu inmueble

[Inicio](#) / [Lote](#) / [Venta](#) / [Juan De Acosta](#) / [Santa veronica](#) / [Lotes en Venta en Santa veronica, Juan De Acosta](#) [VOLVER A LOS RESULTADOS](#)

Lote o Casalote en Venta, Santa Veronica
Juan De Acosta Área 578 m²

88804

1/20

Área construida
578 m²

8 Estrato

iEstoy interesado!

Nombre y apellidos*
Ej: Juan Andres

* Indicativo Número celular o fijo*
+57 Ej: 322*****

Correo electrónico*
Ej: juanandres@gmail.com

Comentarios
Estoy interesado en Lote o Casalote en Venta, Santa Veronica, Juan De Acosta

☐ He leído y autorizo el tratamiento de mis datos personales de acuerdo con la Política de Datos Personales y la Política de Datos de Navegación/Cookies.

12.1.2 Dato No. 2

metro cuadrado.com BUSCAR INMUEBLES NOTICIAS Y TENDENCIAS HERRAMIENTAS INGRESAR Publica tu inmueble

[Inicio](#) / [Lotes](#) / [Venta](#) / [Juan De Acosta](#) / [Santa veronica](#) / [Lotes en Venta en Santa veronica, Juan De Acosta](#) [VOLVER A LOS RESULTADOS](#)

Lote o Casalote en Venta, Santa Veronica
Juan De Acosta Área 0 m²

1/2

Área privada
0 m²

3 Estrato

iEstoy interesado!

Nombre y apellidos*
Ej: Juan Andres

* Indicativo Número celular o fijo*
+57 Ej: 322*****

Correo electrónico*
Ej: juanandres@gmail.com

Comentarios
Estoy interesado en Lote o Casalote en Venta, Santa Veronica, Juan De Acosta

☐ He leído y autorizo el tratamiento de mis datos personales de acuerdo con la Política de Datos Personales y la Política de Datos de Navegación/Cookies.

NIT.890.104.408-8

12.1.3 Dato No. 3



1/2

Lote o Casalote en Venta, Santa Verónica
Juan De Acosta Área 2204 m²

Área construida
2204 m²

2
Estrato

metro
cuadrado.com

BUSCAR INMUEBLES ▾ NOTICIAS Y TENDENCIAS ▾ HERRAMIENTAS ▾

INGRESAR Publica tu inmueble

Inicio / Lotes / Venta / Juan De Acosta / Santa verónica / Lotes en Venta en Santa verónica, Juan De Acosta

◀ VOLVER A LOS RESULTADOS

☆ Favorito Precio **\$551.000.000**
Solicita tu crédito ahora

¡Estoy interesado!

Nombre y apellidos*
Ej: Juan Andres

* Indicativo Número celular o fijo*
+57 Ej: 322*****

Correo electrónico*
Ej: juanandres@email.com

Comentarios
Estoy interesado en Lote o Casalote en Venta, Santa Verónica, Juan De Acosta

☐ He leído y autorizo al tratamiento de mis datos personales de acuerdo con la Política de Datos Personales y la Política de Datos de Navegación/Cookies.

12.1.4 Dato No. 4



1/7

Lote o Casalote en Venta, Santa Verónica
Juan De Acosta Área 980 m²

Área construida
980 m²

3
Estrato

metro
cuadrado.com

BUSCAR INMUEBLES ▾ NOTICIAS Y TENDENCIAS ▾ HERRAMIENTAS ▾

INGRESAR Publica tu inmueble

Inicio / Lotes / Venta / Juan De Acosta / Santa verónica / Lotes en Venta en Santa verónica, Juan De Acosta

◀ VOLVER A LOS RESULTADOS

☆ Favorito Precio **\$350.000.000**
Solicita tu crédito ahora

¡Estoy interesado!

Nombre y apellidos*
Ej: Juan Andres

* Indicativo Número celular o fijo*
+57 Ej: 322*****

Correo electrónico*
Ej: juanandres@email.com

Comentarios
Estoy interesado en Lote o Casalote en Venta, Santa Verónica, Juan De Acosta

☐ He leído y autorizo al tratamiento de mis datos personales de acuerdo con la Política de Datos Personales y la Política de Datos de Navegación/Cookies.

NIT.890.104.408-8

12.1.5 Dato No. 5

metro cuadrado.com **BUSCAR INMUEBLES** **NOTICIAS Y TENDENCIAS** **HERRAMIENTAS** **INGRESAR** **Publica tu inmueble**

[Inicio](#) / [Lotes](#) / [Venta](#) / [Juan De Acosta](#) / [Km 2 santa veronica Juan de acosta](#) / [Lotes en Venta en Km 2 santa veronica Juan de acosta. Juan De Acosta](#) [VOLVER A LOS RESULTADOS](#)

Lote o Casalote en Venta, KM 2 SANTA VERONICA JUAN DE ACOSTA
Juan De Acosta Área 750 m²

178.900.000
Precio
Favorito Solicita tu crédito ahora

iEstoy interesado!

Nombres y apellidos*
Ej: Juan Andres

*** Indicativo** **Número celular o fijo***
+57 Ej: 322*****

Correo electrónico*
Ej: juanandres@email.com

Comentarios
Estoy interesado en Lote o Casalote en Venta, KM 2 SANTA VERONICA JUAN

☐ He leído y autorizo el tratamiento de mis datos personales de acuerdo con la Política de Datos Personales y la Política de Datos de Navegación/Cookies.

Área construida
750 m²

3
Estrato

12.1.6 Dato No.6

punto propiedad Area de servicios [Login](#)

[Punto Propiedad](#) > [Lotes de Terrenos en Venta](#) > [Atlántico](#) > [Juan de Acosta](#)

Lote de Terreno en venta Juan De Acosta, Atlántico
Lotes en Venta en Juan de Acosta, Santa Verónica

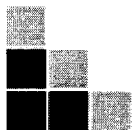
Contactar con el anunciante
Inmobiliaria Altavista
[Contactar](#)
[WhatsApp](#)

150.000.000 COP\$

1500m2

Juan de Acosta, Atlántico

Lotes disponibles para la venta en Santa Verónica, Juan de Acosta, Sitio Turístico del Departamento del Atlántico. Cercas Con Todos los Servicios Públicos.



NIT.890.104.408-8

Av. Carrera 19 No. 7A-22

OBSERVACIONES FINALES

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

De acuerdo al artículo No. 3 de la Ley 1673 de Julio 19 de 2.013, el avalúo corporativo es aquel dictamen realizado por un gremio o Lonja de Propiedad Raíz con la participación colegiada de sus agremiados.

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

1. No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en los documentos suministrados, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
2. Presumimos de buena fe que son válidos los títulos de propiedad consignado en el folio de matrícula inmobiliaria, sin perjuicio del estudio de títulos efectuado y de responsabilidad directa del cliente, al igual que toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto no respondemos por la imprecisión de los mismos, ni por errores de tipo legal o técnico contenidos en ella, tales como diferencias entre las dimensiones efectivas y las consignadas en los documentos.
3. Damos por aceptado como correspondientes a la realidad todos los planos, tanto arquitectónicos, como estructurales y demás material ilustrativo que nos ha sido suministrado. No nos hacemos responsables por los errores contenidos en ellos, como tampoco respondemos por su imprecisión.
4. Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance científico o técnico determinar u observar. Todo esto, atendiendo la finalidad del dictamen de la valuación.
5. Este avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier Cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

NIT.890.104.408-8

Av. Carrera 19 No. 7A-22

6. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.
7. La Lonja de Propiedad Raíz Barranquilla y los peritos Avaluadores no se hacen responsables por los vicios ocultos y redhibitorios que tenga el bien inmueble avaluado. Dado que estos no abarcan este dictamen de la valuación
8. Los datos de las áreas afectadas parcial o totalmente para el proyecto, fueron suministrados por GOBERNACION DEL ATLANTICO.
9. Las consideraciones anteriores, conjuntamente con las consultas realizadas de inmuebles similares, bases de datos de Lonja, convenio Lonja – Sispac, información a través de inmobiliarias afiliadas, nos permitieron concluir el valor final de la propiedad.
10. De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor, se conserven.
11. El presente avalúo Corporativo, ha sido elaborado bajo la coordinación de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, cumpliendo el trámite institucional por los Estatutos, el Reglamento de Ordenamiento Interno y el Reglamento Interno de Avalúos Corporativos, se declara incorporado a los archivos de la Institución autorizando su entrega al destinatario. Barranquilla, diciembre 27 de 2.024.



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

00576

RESOLUCIÓN No. de 2025

"Por medio del cual se revoca la Resolución No. 00111 del 30 de enero de 2025 mediante la cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

EL SECRETARIO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

En uso de sus atribuciones legales conferidas por el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, el Decreto No. 000343 de 2024, la Ordenanza No. 547 de 2021, y en especial la delegación conferida por el Decreto No. 354 de 2021, y demás disposiciones concordantes, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 2º de la Constitución Política de Colombia señala que son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, entre otros.

Que el artículo 287 establece que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley.

Que el numeral 1 del artículo 305 de la Constitución Política establece que es atribución del gobernador cumplir y hacer cumplir la Constitución, las leyes, los decretos del gobierno y las ordenanzas de la Asamblea Departamental.

Que tal y como lo dispone el artículo 3º del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011: *"Todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulan las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política, en la Parte Primera de este Código y en las leyes especiales"*.

Que la Ley 1437 de 2011 en el numeral 11 de su artículo 3º, señala: *"En virtud del principio de eficacia, las autoridades buscarán que los procedimientos logren su finalidad y, para el efecto, removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán decisiones inhibitorias, dilaciones o retardos y sanearán, de acuerdo con este Código las irregularidades procedimentales que se presenten, en procura de la efectividad del derecho material objeto de la actuación administrativa."*

Que los principios orientadores del derecho constituyen postulados rectores de las actuaciones administrativas, cuyo propósito es garantizar un eficaz y justo obrar de las entidades a través de sus funcionarios públicos, quienes deben observarlos para asegurar el cumplimiento de los contenidos estatales y demás directrices que determina el Artículo 2º del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que la Corte Constitucional, en sentencia No. C-742 de 1999 expresa lo siguiente:



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

RESOLUCIÓN No. de 2025

00576

"Por medio del cual se revoca la Resolución No. 00111 del 30 de enero de 2025 mediante la cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

"(...) La revocación directa es la prerrogativa que tiene la administración para enmendar, en forma directa o a petición de parte, sus actuaciones contrarias a la ley o a la Constitución, que atenten contra el interés público o social o que generen agravio injustificado a alguna persona; pero, también es una obligación que forzosamente debe asumir en los eventos en que, mutuo propio, constatare la ocurrencia de una de las causales señaladas. Si así fuere, la administración tiene el deber de revocar el acto lesivo de la constitucionalidad o legalidad o atentatorio del interés público o social o que causa agravio injustificado a una persona".

Que el artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011, indica respecto a las causales de revocación de los actos administrativos:

"Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:

- 1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.*
- 2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.*
- 3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona."*

Que en sentencia de Unificación No. 01002 del 11 de diciembre de 2015 del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, Rad. 2006-01002, C.P. Roberto Augusto Serrato Valdés, se indicó respecto a la naturaleza de los actos administrativos expedidos dentro de los procesos de expropiación administrativa, lo siguiente:

"De esta manera, la Sala estima que el mismo se encuentra determinado por la naturaleza del acto, de acuerdo con lo consagrado en los artículos 49 y 50 del Código Contencioso Administrativo, los cuales disponen que solo pueden impugnarse los actos administrativos definitivos más no los de trámite o preparatorios.

(...)

Los actos de trámite "son instrumentos que permiten desarrollar en detalle los objetivos y funciones de la administración, de esta manera la existencia de estos actos no se explica por sí sola, sino en la medida en que forman parte de una secuencia o serie de actividades unidas y coherentes dentro de una actuación administrativa". Por el contrario, los actos definitivos ponen fin a la actuación, de modo que en ellos se agota la actividad de la administración, o tan sólo queda pendiente la ejecución de lo decidido."

Que el Secretario General del Departamento del Atlántico, como funcionario delegado por el Decreto 354 de 2021, expidió la Resolución No. 00111 del 30 de enero de 2025 "Por medio del



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

RESOLUCIÓN No. de 2025 00576

"Por medio del cual se revoca la Resolución No. 00111 del 30 de enero de 2025 mediante la cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886", tal como se identifica a continuación y que se encuentra ubicado en jurisdicción del municipio de Juan de Acosta, departamento del Atlántico, con destino al proyecto "SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLANTICO".

Folio de matrícula inmobiliaria:	045-21886
Área total:	SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (658 m ²) *De conformidad con el título de adquisición y del Certificado de Tradición y Libertad
Dirección y/o nomenclatura:	Lote Casa K 19 # 7ª- 22
Cédula Catastral:	0300000000360001000020200
Titulares inscritos:	1) ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA, C.C. 22.346.735 (63% propiedad); 2) ANA ELVIRA BARRAZA PEREZ, C.C. 55.230.351 (37% propiedad);
Título de adquisición:	Escritura Pública de Compraventa No. 2454 del 19 de junio de 1990, en relación con la Escritura Pública de Compraventa No. 4546 del 18 de junio de 2015, ambas de la Notaría Primera (1º) del círculo notarial de Soledad, debidamente inscritas en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria
Área requerida:	SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (658 m ²) *De acuerdo con la solicitud formulada por la Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico
Linderos del inmueble y área requerida:	Por el NORTE: linda con Playas del Mar Caribe y mide 16.30 metros, SUR: linda con carretera en medio frente a predios de Gilberto Arteta Arteta y mide 16.30 metros, ESTE: linda con predios de Gilberto Arteta de La Hoz, hoy Erasmo Arteta de La Hoz y mide 31.00 metros y por el OESTE: linda con predios que se reservan los exponentes vendedores, y mide 20.00 metros.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989 en concordancia con los artículos 66 y 68 de la ley 388 de 1997, en el acto administrativo de oferta de compra se ofició a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, a fin de que dicha



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

RESOLUCIÓN No. de 2025

00576

"Por medio del cual se revoca la Resolución No. 00111 del 30 de enero de 2025 mediante la cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

entidad inscribiera la Resolución No. 00111 del 30 de enero de 2025 en el folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886, de lo cual da cuenta la Anotación No. 7 del referido folio de matrícula inmobiliaria, en la que se lee lo siguiente:

"ANOTACION: Nro. 7 FECHA: 19-02-2025 Radicación: 2025-045-6-887 Doc: RESOLUCION 00111 DEL 2025-02-17 03:00:00 GOBERNACION DEL ATLANTICO DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL (MEDIDA CAUTELAR) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: GOBERNACION DEL ATLANTICO NIT-890.102.006-1 A: BARRAZA PEREZ ANA ELVIRA CC 55230351 X A: MORA DE BARRAZA ANA ELVIRA CC 22346735 X"

Que el acto administrativo en cita fue notificado el 13 de febrero de 2025 a la señora Ana Elvira Barraza Pérez, identificada con la cédula de ciudadanía No. 55.230.351, en su calidad de titular de dominio proindivisa, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8° de la Resolución 00111 del 30 de enero de 2025, en concordancia con los artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y 61 de la Ley 388 de 1997.

Que la señora Ana Elvira Barraza Pérez en su calidad de titular de dominio proindivisa dentro del término previsto en la norma para el efecto, realizó algunas observaciones sobre los términos y condiciones establecidos en el acto administrativo plurimencionado, manifestando lo siguiente:

"(...) El inmueble objeto de la oferta de compra, tiene según su tradición dos (2) titulares del dominio, que son:

- ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA: con el 63% de la propiedad
- ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ: con el 37% de la propiedad

La señora ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA, identificada con la cédula de ciudadanía N° 22.346.735, su documento de identidad se encuentra en el archivo nacional de identificación con estado Cancelada por Muerte. Lo anterior se soporta con el Registro Civil de Defunción que podrá ser requerido a sus herederos relaciono en el siguiente párrafo.

Teniendo en cuenta, que el fallecimiento de la propietaria ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA, deriva en modificaciones de ley de las condiciones jurídicas del inmueble y la formulación de la Oferta de Compra a los HEREDEROS DETERMINADOS del 63% proindiviso de la propiedad y el trámite de sucesión a seguir por estos; suministro para los fines respectivos, la información de quienes, a mi conocimiento, ostentarían estas calidades:



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

RESOLUCIÓN No. de 2025 00576

"Por medio del cual se revoca la Resolución No. 00111 del 30 de enero de 2025 mediante la cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

- Sergio Enrique Barraza Mora (hijo); identificado con la CC 8.766.653;
- Alberto David Barraza Mora (hijo); identificado con la CC 8.757.899;
- Antonio José Barraza Mora (hijo); identificado con la CC 8.753.791
- Cristian Alberto Barraza Mora (hijo); identificado con la CC 8.757.674- Dirección: Cra 2F #21-01 Villa Campestre, Conjunto los Cicales, casa 10 H, Puerto Colombia (Atico)
- Astrid De Los Milagros Barraza Mora (hija); identificada con la CC 32.821.795 – Dirección: Calle 19 #17-108, Soledad (Atico)

Lo anterior, en ocasión a que la oferta de compra debe ser notificada a las personas relacionadas, en razón del fallecimiento de la titular de los derechos reales de dominio, que figura registrada en el folio de matrícula del inmueble que se pretende adquirir, como también aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar sus intereses por causa de su deceso; de conformidad con las leyes vigentes.

(...) CONCLUSIONES

1. Deben realizarse los ajustes de rigor, por la situación jurídica que se deriva del fallecimiento de la propietaria proindiviso del 63% del inmueble objeto de la oferta de compra.
2. Se evidencia una diferencia en contra de por lo menos - \$26.219.528,56 en lo referente a la estimación del daño emergente por concepto del valor del inmueble requerido para el proyecto mencionado en este documento.
3. Por los motivos expuestos, debe considerarse como parte del reconocimiento del daño emergente, los Gastos Notariales, Registro, Estampillas e Impuestos aquí mencionados, e incorporarlos al avalúo realizado por la CLPRB.
4. Por los motivos expuestos, se recomienda ajustar en la metodología empleada, con relación a los porcentajes asignados por la Lonja; a los factores por criterios de negociación y ubicación.

Así las cosas, se solicita a la Secretaría General del Departamento del Atlántico:

1. Revocar la Resolución 00111 de 2025, por fallecimiento de la propietaria del 63% del inmueble ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA; dirigir como establece la norma, la oferta de compra a los HEREDEROS DETERMINADO, que se relacionan en este documento y aquellos que resulten de la investigación jurídica a cargo de la entidad; con derechos de hacer parte de este proceso.



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

RESOLUCIÓN No. de 2025

00576

"Por medio del cual se revoca la Resolución No. 00111 del 30 de enero de 2025 mediante la cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

2. *Ajustar el Avalúo Comercial, conforme las consideraciones soportadas y conclusiones presentadas. (...)"*

Que en ese sentido, sobre el particular cabe precisar que se encuentra inmerso en la causal 2^{da} del artículo 93 de la Ley 1437 de 2011, por cuanto en el presente caso estamos frente a un acto administrativo discrecional, cuyos fundamentos han cambiado con posterioridad a su expedición.

Que en sentencia C-227 de 2012, M.P. Juan Carlos Henao, Expediente No. RE 173, la Corte Constitucional indicó expresamente:

"En materia de procesos especiales de negociación directa por motivos de utilidad pública o interés social, no se consagra la posibilidad de que los actos administrativos expedidos sean susceptibles de recurso, entre otras cosas, porque el único acto que se profiere es aquel mediante el cual se formula la oferta y con él no se está finalizando una actuación administrativa ni se está creando derecho alguno a favor del propietario ni se está tomando una decisión que afecte derechos del administrado, de forma que se trata de un acto de trámite para el cual no es necesario prever recurso."

Que de acuerdo con lo manifestado anteriormente, la oferta de compra no se constituye en un acto de carácter definitivo, pues al ser un acto de trámite se podría predicar la revocatoria directa, y en ese sentido, se hace necesario revocar la Resolución No. 00111 del 30 de enero de 2025 *"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"*, y en consecuencia, es pertinente solicitar la cancelación de la inscripción de esta en el folio de matrícula respectivo.

Que, por las anteriores consideraciones, el Secretario General del Departamento del Atlántico,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO - OBJETO: Revocar la Resolución No. 00111 del 30 de enero de 2025 *"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y a ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"*, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.



SECRETARÍA GENERAL
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

RESOLUCIÓN No. de 2025 00576

"Por medio del cual se revoca la Resolución No. 00111 del 30 de enero de 2025 mediante la cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ANA ELVIRA MORA DE BARRAZA y ANA ELVIRA BARRAZA PÉREZ sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886"

ARTÍCULO SEGUNDO – CANCELACIÓN: Oficiese al Registrador de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, a fin de solicitar la cancelación de la anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria No. 045-21886, en la que consta la inscripción de la oferta contenida en la Resolución No. 00111 del 17 de febrero de 2025.

ARTICULO TERCERO - NOTIFICACIÓN: NOTIFIQUESE la presente resolución al titular de dominio inscrito, de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011.

ARTICULO CUARTO - RECURSOS: Contra la presente resolución NO procede ningún recurso, de conformidad a lo expuesto en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y los artículos 61 y 66 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO QUINTO - SEGUIMIENTO: Comuníquese del presente acto administrativo a la Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico del Departamento del Atlántico a través de la SECRETARIA DE DESPACHO, Código 020, Grado 02, con el fin que realice el seguimiento y control del presente proceso de adquisición predial, para lo cual se remitirá copia del acto administrativo al correo electrónico secretariadeaguas@atlantico.gov.co.

ARTICULO SEXTO - VIGENCIA: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su notificación y comunicación al titular de dominio.

Dado en Barranquilla (Atlántico), a los

15 MAY 2025

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚPLASE


PEDRO LEMUS NAVARRO

Secretario General Departamento del Atlántico

Proyectó: Gabriel Blanco – Asesor Externo
Revisó: Ivette Ceballos – Asesora Secretario General
Rachid Nader – Secretario Jurídico
Aprobó: Lady Ospina – Secretaria de Agua Potable y Saneamiento Básico

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

000134
DECRETO NÚMERO DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO 'SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO', SE DECLARAN LOS MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL PARA ADQUIRIR LOS INMUEBLES REQUERIDOS PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EL GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

En uso de sus atribuciones constitucionales, legales y reglamentarias, especialmente las conferidas por los artículos 2, 58, 303 y 305 de la Constitución de 1991, la Ley 9 de 1989; la Ley 142 de 1994; la Ley 388 de 1997; el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015; la Ley 2200 de 2020; la Ordenanza No. 547 de 2021, y,

CONSIDERANDO

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

Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de 1999, al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, señala: *"Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social".* Agrega además que. *"(...) por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá hacer expropiación mediante sentencia judicial e Indemnización previa. Esta se hará consultando los Intereses de la comunidad y del afectado (...)"*

Que el artículo 287 ibídem establece que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley.



8C-CER827331

NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO**



DESPACHO DEL GOBERNADOR

000134

DECRETO NÚMERO

DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO 'SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO', SE DECLARAN LOS MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL PARA ADQUIRIR LOS INMUEBLES REQUERIDOS PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Que los artículos 303 y 305 de la Constitución Política, y el artículo 119 de la Ley 2200 de 2022, establecen las atribuciones del Gobernador, entre las que se destacan:

- Cumplir y hacer cumplir la Constitución, las leyes, los decretos y las ordenanzas departamentales;
- Dirigir y coordinar la acción administrativa del departamento y actuar en su nombre como gestor y promotor del desarrollo integral de su territorio, de conformidad con la Constitución y las leyes;
- Contribuir al fortalecimiento de los servicios públicos domiciliarios de sus municipios y de las vías para la competitividad.
- Apoyar financiera, técnica y administrativamente a las empresas de servicios públicos que operen en el Departamento o a los municipios que hayan asumido la prestación directa, así como a las empresas organizadas con participación de la Nación o de los Departamentos para desarrollar las funciones de su competencia en materia de servicios públicos.

Que mediante la Ley 9º de 1989 se dictaron normas sobre planes de desarrollo municipal. Compraventa y expropiación de bienes y otras disposiciones. Dicha Ley fue modificada en gran parte por la Ley 388 de 1997, teniendo como objetivo armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la enunciada Ley 9º de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.

Que el artículo 56 de la Ley 142 de 1994, declara de utilidad pública e interés social la ejecución de obras para prestar los servicios públicos y la adquisición de espacios suficientes para garantizar la protección de las instalaciones respectivas. Con ambos propósitos podrán expropiarse bienes inmuebles.

Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificadorio del artículo 10 de la Ley 9º de 1989, establece como motivo de utilidad pública, entre otros:



9C-CER627381

NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Gobernación del Atlántico



atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

DECRETO NÚMERO 000134 DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO 'SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO', SE DECLARAN LOS MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL PARA ADQUIRIR LOS INMUEBLES REQUERIDOS PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

"Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

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

d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios; (...)"

Que el artículo 59 de la norma ut supra, respeto a las entidades competentes señala: *"Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989 (...).*

Que el artículo 12 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 60 de la Ley 388 de 1997, prescribe que toda adquisición o expropiación de Inmuebles que se realice en desarrollo de la citada Ley se efectuará *"de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial."*

Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 señala el procedimiento de enajenación voluntaria indicando cómo se calcula el precio de adquisición del inmueble, su forma de pago, y la procedencia de la expropiación cuando no se llegue a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria.

Que el parágrafo 1º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, relacionado con el procedimiento de enajenación voluntaria, señala. *"(...) Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le debe descontar el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública, para la adquisición,*



SC-CER827381

NIT: 890.102.006-1
Código Postal 080003
Código DANE: 08-000

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

000134
DECRETO NÚMERO DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO 'SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO', SE DECLARAN LOS MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL PARA ADQUIRIR LOS INMUEBLES REQUERIDOS PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

salvo que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía a la contribución de valorización, según sea el caso."

Que según el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa, cuando la respectiva autoridad administrativa competente considere que existe especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la citada Ley.

En este orden, la *"Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios"*, se encuentra previsto en la Ley como motivo para proceder a expropiar por vía administrativa, en caso de que no se llegue a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria y siempre y cuando, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia.

Que de acuerdo con el artículo 64 de la Ley 388 de 1997, las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa *"serán declaradas por la Instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos"*.

Que por su parte, el artículo 65 ibidem establece que, de acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán, entre otros, al siguiente criterio: *"La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso"*.

Que mediante Acuerdo No. 005 de 2025, el Concejo Municipal de Juan de Acosta le concedió facultades al Gobernador del Departamento del Atlántico para declarar las condiciones de



SC-CER827381

NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

000134
DECRETO NÚMERO DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO 'SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO', SE DECLARAN LOS MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL PARA ADQUIRIR LOS INMUEBLES REQUERIDOS PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

urgencia conforme a la finalidad descrita en el artículo 63 "Motivos de utilidad pública" de la Ley 388 de 1997 así:

*"(...) **ARTÍCULO PRIMERO:** Facúltase al Gobernador del Departamento del Atlántico, para declarar las condiciones de urgencias que autorizan la procedencia de la expropiación por vía administrativa del derecho de propiedad y demás derechos reales que recaen sobre los inmuebles requeridos para el proyecto "SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO" y "SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO", en el Departamento del Atlántico, proyecto cuya finalidad corresponde a la descrita en el artículo 63 de la Ley 388 de 1997."*

Que existe prioridad otorgada al Departamento del Atlántico, que amerita la utilización de dicho Instrumento puesto que el proyecto está contemplado en el Plan de Desarrollo Departamental como estrategia de fortalecimiento de los proyectos de desarrollo, que permita consolidar una articulación y conectividad multimodal regional y local, fundamental para el impulso de todos los negocios del Departamento.

Que el Decreto 2729 de 2012, por el cual se reglamenta el parágrafo 1º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 relativo al anuncio de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social, compilado en el Decreto 1077 de 2015, establece:

"Artículo 1º Anuncio de proyectos, programas u obras que constituyan motivos de utilidad pública o interés social. Las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social, harán el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, mediante acto administrativo de carácter general que deberá publicarse en los términos del



6C-GER627381

NIT: 890.102.006-1
Código Postal 090003
Código DANE: 06-000

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

DECRETO NÚMERO 0001 DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO 'SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLÁNTICO', SE DECLARAN LOS MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL PARA ADQUIRIR LOS INMUEBLES REQUERIDOS PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de la Contencioso Administrativo. "(Negrilla por fuera de texto).

Que el artículo 2º del Decreto ut supra, compilado en el artículo 2.2.5.4.2 del Decreto 1077 del 2015 establece los efectos del anuncio del proyecto, programa u obra, los cuales, según lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, permiten descontar del avalúo comercial de adquisición: *"el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía por obra pública o la contribución de valorización, según sea el caso (...)"*

Que el artículo 2.2.5.4.3 del Decreto 1077 de 2015, determina que, en su contenido, el acto administrativo de anuncio de proyecto tendrá como mínimo:

"(...) 1. La descripción del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública o interés social y, si es del caso, el instrumento normativo que lo contempla decreta o aprueba (Plan de Desarrollo Departamental 2024-2027).

2. La delimitación preliminar mediante coordenadas IGAC en planos a nivel predial (escala 1:2.000 o 1:5.000) de la zona en la cual se adelantará el proyecto, programa u obra que se anuncia; y,

3. Los avalúos de referencia correspondientes al área descrita en el numeral anterior que obrarán como anexo del acto administrativo de anuncio del proyecto, o indicar la condición que en el evento de no contar con los mencionados avalúos de referencia, la administración deberá ordenar y/o contratar la elaboración de los avalúos de referencia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del acto administrativo de anuncio."



8C-CER827381

NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

DECRETO NÚMERO 000134 DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO 'SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO', SE DECLARAN LOS MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL PARA ADQUIRIR LOS INMUEBLES REQUERIDOS PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Que el Plan de Desarrollo del Departamento del Atlántico-2024-2027 *"Atlántico para el Mundo"*, se estableció la necesidad de aumentar la cobertura de servicios, por lo tanto, siguiendo esta directriz, se proyectó la realización de la **"SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO"**, proposición que se encuentra dentro del proyecto que se encuentra debidamente inscrito y viabilizado en el Banco de Proyectos de Inversión Departamental bajo el código del proyecto BPID No. 250003 y BPIN: 1309228, denominado **"DISEÑO Y ESTUDIOS PARA LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO EN EL MARCO DEL PDA ATLÁNTICO"**.

Que mediante la Ordenanza No. 00547 del 06 de diciembre de 2021, la Asamblea Departamental del Atlántico autorizó a la Administración Departamental para adquirir y/o enajenar a cualquier título permitido por la legislación (en especial a título de compraventa mediante enajenación voluntaria y/o expropiación administrativa o judicial), los bienes inmuebles necesarios para los proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de los servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico, entre ellos, los proyectos denominados **"SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO"** y **"SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO"**.

Que en desarrollo del enunciado proyecto **"SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO"**, se hace necesario que el Departamento del Atlántico adelante las gestiones correspondientes a la adquisición parcial o total de los inmuebles, según la delimitación preliminar mediante coordenadas IGAC en planos a nivel predial (escala 1:2.000 o 1:5.000), según el anexo al presente acto administrativo.



80-GER027311

NTI: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

000134
DECRETO NÚMERO DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO 'SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO', SE DECLARAN LOS MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL PARA ADQUIRIR LOS INMUEBLES REQUERIDOS PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Que teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, se requiere anunciar el proyecto:
"SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO."

Que con el fin de dar cumplimiento al párrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y al Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, con la expedición del decreto de anuncio del proyecto objeto de intervención, se evita la especulación del mercado inmobiliario permitiendo cuantificar el impacto de la obra en los valores de adquisición de los predios requeridos para su ejecución.

Que el Gobernador del Departamento del Atlántico expidió el Decreto Departamental No. 000343 del 23 de agosto de 2024 *"POR EL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO "SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO", Y SE DECLARAN DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL LA FRANJA DE TERRENO REQUERIDA PARA EL PROYECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"*.

Que el artículo 5° del citado Decreto dispuso la declaratoria de motivos de utilidad pública e interés social, especialmente el motivo establecido en el literal d) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, que consiste en la ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 142 de 1994, para la ejecución de obras para prestar los servicios públicos y la adquisición de espacios suficientes para garantizar la protección de las instalaciones respectivas. En consecuencia, se ordenó adelantar las gestiones correspondientes a la adquisición de un predio en jurisdicción del municipio de Juan de Acosta, Atlántico, identificado a continuación:

PROYECTO	IDENTIFICACIÓN	UBICACIÓN	REFERENCIA CADASTRAL
K 19 # 7ª - 22	045-21886	SABANALARGA	0300000000360001000020200



80-CER037381

NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

DECRETO NÚMERO 000134 DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO 'SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO', SE DECLARAN LOS MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL PARA ADQUIRIR LOS INMUEBLES REQUERIDOS PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Que de conformidad con el parágrafo 2º del artículo 5º del Decreto 247 de 2024, la declaratoria de utilidad pública e interés social recae sobre los predios descritos y sobre aquellos que sean requeridos para la ejecución de las obras del proyecto de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios, sin perjuicio de los ajustes que surjan por razones técnicas o de otra índole que impliquen la inclusión de nuevos predios o el descarte de algunos preliminarmente delimitados.

Que dando cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 58 y 65 de la Ley 388 de 1997, y las facultades otorgadas mediante el Acuerdo Municipal de Juan de Acosta No. 005 del 13 de abril de 2025, es necesario decretar las condiciones de urgencia, previendo que, en caso de no prosperar el procedimiento de enajenación voluntaria se pueda iniciar la expropiación por vía administrativa de aquellos predios requeridos para los siguientes proyectos considerados de utilidad pública: a) SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO; b) SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLANTICO.

Que con el cumplimiento de las normas legales que regulan la materia, a los propietarios de los inmuebles ubicados dentro de la zona de ejecución de la obra, se les garantizarán sus derechos conforme a lo dispuesto en la Constitución Política.

Que, en mérito de lo expuesto el Gobernador del departamento del Atlántico

DECRETA:

**CAPITULO I
ANUNCIO DEL PROYECTO**

ARTICULO PRIMERO. ANUNCIO DEL PROYECTO: Anunciar a los interesados y a la ciudadanía en general, la puesta en marcha del proyecto denominado "**SISTEMA DE**



SC-CER827381

NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

000134

DECRETO NÚMERO

DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO '*SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLÁNTICO*', SE DECLARAN LOS MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL PARA ADQUIRIR LOS INMUEBLES REQUERIDOS PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLÁNTICO, el cual se delimita preliminarmente en el plano anexo N. 1 de este Decreto, y que se encuentra contemplado como parte de la estrategia del eje programático ***"ATLÁNTICO CON SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL"*** del Plan de Desarrollo Departamental 2024-2027.

ARTICULO SEGUNDO. EFECTOS DEL ANUNCIO DEL PROYECTO: El anuncio del proyecto de que trata el presente acto administrativo generará los efectos señalados en el artículo 2.2.5.4.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen a complementen.

ARTICULO TERCERO. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: El proyecto ***"SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLÁNTICO"*** tiene como objetivo principal lograr la cobertura del 0% al 100% de todos los habitantes del corregimiento de San José de Saco del municipio de Juan de Acosta, así como garantizar el tratamiento de las aguas residuales de esta población para verterlas a los cuerpos de agua en las condiciones adecuadas y conforme a la normatividad vigente que aporte a su recuperación y conservación de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos del recurso hídrico.

Al no existir el servicio de alcantarillado en la población, más de 4.112 habitantes utilizan otros sistemas alternativos para la disposición de las aguas residuales, mediante pozos sépticos y letrinas que en su mayoría son construidas sin tener en cuenta las especificaciones técnicas mínimas requeridas (Numeral E.3.4 del RAS-2000). Esto causa que los vertimientos de las aguas grises y en ciertos casos las aguas residuales, las arrojan en los patios y hacia las calles, creando un problema de salud que afecta especialmente a la población infantil y causando molestias entre los vecinos por la circulación de aguas residuales a lo largo de las calles, originando condiciones inadecuadas en el entorno urbano.



SC-CER627381

NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Gobernación del Atlántico



atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co

• (57)(5) 330 7103

• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia

Línea Gratuita: 01 8000 915 307

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

DECRETO NÚMERO 000134 DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO 'SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA – ATLÁNTICO', SE DECLARAN LOS MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL PARA ADQUIRIR LOS INMUEBLES REQUERIDOS PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

PARÁGRAFO 1: De conformidad con los diseños y la gestión preliminar, el área requerida para la adquisición en el desarrollo del proyecto corresponde a:

DIRECCIÓN	MUNICIPIO DEPARTAMENTO	MATRICULA	ORIP
Calle 5ª No. 5 – 11 CS San Jose de Saco	Juan de Acosta Departamento del Atlántico	045-93266	Sabanalarga

Especificaciones del área requerida:



Medidas y Linderos: NORTE: 23,8 m en línea recta con predio particular; SUR: 31 m en línea recta con predio particular; ESTE: 15,15 m en línea recta con solar, y OESTE: 24 m en línea recta con Carrera 5ª, para un área total de 545,16 m2 de acuerdo con los planos del lote y la Resolución No. 1095 del 04 de diciembre de 2024.

DIRECCIÓN	MUNICIPIO DEPARTAMENTO	MATRICULA	ORIP	GEORREFERENCIACION																		
Calle 5ª No. 5 – 11 CS San Jose de Saco	Juan de Acosta Departamento del Atlántico	045-93266	Sabanalarga	<table><tr><th>No.</th><th>NORTE (N)</th><th>OESTE (W)</th></tr><tr><td>P1</td><td>10.803854°</td><td>-75.085654°</td></tr><tr><td>P2</td><td>10.804007°</td><td>-75.085506°</td></tr><tr><td>P3</td><td>10.803897°</td><td>-75.085397°</td></tr><tr><td>P4</td><td>10.803832°</td><td>-75.085433°</td></tr><tr><td>P5</td><td>10.803733°</td><td>-75.085471°</td></tr></table>	No.	NORTE (N)	OESTE (W)	P1	10.803854°	-75.085654°	P2	10.804007°	-75.085506°	P3	10.803897°	-75.085397°	P4	10.803832°	-75.085433°	P5	10.803733°	-75.085471°
No.	NORTE (N)	OESTE (W)																				
P1	10.803854°	-75.085654°																				
P2	10.804007°	-75.085506°																				
P3	10.803897°	-75.085397°																				
P4	10.803832°	-75.085433°																				
P5	10.803733°	-75.085471°																				



NIT: 890.102.006-1
Código Postal 080003
Código DANE 08-000

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

DECRETO NÚMERO 000134 DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO 'SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO', SE DECLARAN LOS MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL PARA ADQUIRIR LOS INMUEBLES REQUERIDOS PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

PARÁGRAFO: El proyecto se encuentra delimitado preliminarmente mediante coordenadas IGAC en planos a nivel predial (escala 1:2.000 o 1:5.000) de la zona en la que se adelantará las obras del proyecto, los cuales se adjuntan como Anexo No. 1 al presente Decreto.

ARTÍCULO CUARTO. AVALÚOS DE REFERENCIA: La Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico de la Gobernación del Atlántico, deberá elaborar los avalúos de referencia de los predios o Inmuebles requeridos para el proyecto anunciado dentro de los seis (6) meses siguientes a la publicación del presente acto administrativo, Los avalúos deberán elaborarse con estricta sujeción a lo establecido en el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

Los avalúos se tendrán como '*referencia*' para los distintos instrumentos de gestión del suelo eventualmente aplicables y, particularmente, para efectos de descontar del valor comercial el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, de que trata el parágrafo 1º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 2.2.5.4.2 y 2.2.5.4.5 del Decreto 1077 de 2015.

PARAGRAFO 1: Para los efectos del presente decreto se entiende por avalúo de referencia aquel destinado a definir el valor del suelo antes del anuncio del proyecto y que se realizará por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas.

PARÁGRAFO 2: El precio de adquisición será igual al valor del avalúo comercial, de conformidad con lo previsto por el artículo 61 de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, los avalúos de referencia no sustituyen la obligación de elaborar los avalúos comerciales para definir el precio de adquisición del inmueble.



NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

DECRETO NÚMERO 000134 DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO 'SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO', SE DECLARAN LOS MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL PARA ADQUIRIR LOS INMUEBLES REQUERIDOS PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

CAPITULO II
DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

ARTÍCULO QUINTO. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL: Se considera y se declara que existen motivos de utilidad pública e interés social, especialmente el motivo establecido en los literales d) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, que consisten en la *"ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios"*; en concordancia con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 para la adquisición de los predios e inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto denominado: *"SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO"*.

En consecuencia, el Departamento del Atlántico adelantará las gestiones correspondientes a la adquisición y/o disposición parcial o total de los Inmuebles requeridos para el proyecto, según la delimitación preliminar mediante coordenadas IGAC en planos a nivel predial (escala 1:2.000 o 1:5.000), según el anexo al presente acto administrativo.

PARÁGRAFO: La declaratoria de utilidad pública e interés social de que trata el presente artículo recae sobre los predios previamente descritos y sobre aquellos que sean requeridos para la ejecución de las obras del proyecto *"SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO"*, sin perjuicio de los ajustes que surjan por razones técnicas o de otra índole que impliquen la inclusión de nuevos predios o el descarte de algunos preliminarmente delimitados.

ARTÍCULO SEXTO. REGISTRO DE LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA Y NOTIFICACIÓN A PROPIETARIOS: Por conducto de la Secretaria de Agua Potable y Saneamiento Básico, se deberá notificar al propietario del predio y realizar la inscripción ante



NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionsciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

000134

DECRETO NÚMERO

DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO 'SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO', SE DECLARAN LOS MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL PARA ADQUIRIR LOS INMUEBLES REQUERIDOS PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla Atlántico de la declaratoria de utilidad pública sobre el predio:

DIRECCIÓN	MUNICIPIO DEPARTAMENTO	MATRÍCULA	ORJP
Calle 5ª No. 5 – 11 CS San Jose de Saco	Juan de Acosta Departamento del Atlántico	045-93266	Sabanalarga

PARÁGRAFO. A través de la Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico de la Gobernación del Atlántico se realizarán los actos de notificación a los propietarios de los predios o inmuebles requeridos, de conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997 y siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SÉPTIMO. ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE: Corresponde al Departamento del Atlántico, de conformidad con el Decreto Departamental No. 354 de 2021, adquirir, a través de enajenación voluntaria o expropiación, los inmuebles ubicados en el área del Proyecto denominado, "**SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO**", al que hace referencia en el presente Decreto.

ARTÍCULO OCTAVO. ENAJENACIÓN VOLUNTARIA: Iniciar el trámite de enajenación voluntaria según el procedimiento establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, sobre los predios identificados en el artículo quinto del presente decreto.

ARTÍCULO NOVENO. MODIFICAR el artículo 5º del Decreto 000343 del 23 de agosto de 2024 "**POR EL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO "SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO", Y SE DECLARAN DE UTILIDAD**



SC-CER427381

NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

DECRETO NÚMERO 000134 DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO 'SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO', SE DECLARAN LOS MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL PARA ADQUIRIR LOS INMUEBLES REQUERIDOS PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL LA FRANJA DE TERRENO REQUERIDA PARA EL PROYECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES", el cual quedará así:

"ARTÍCULO QUINTO. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL:

Declarar los motivos de utilidad pública e interés social para la para la adquisición de los predios e inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto denominado "SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO", que recae sobre el siguiente inmueble:"

DIRECCIÓN	TELÉFONO	CIUDAD	CÓDIGO POSTAL
K 19 # 7ª - 22	045-21886	SABANALARGA	0300000000360001000020200

PARÁGRAFO: El Decreto 000343 del 23 de agosto de 2024 seguirá vigente en lo no modificado en el presente Decreto.

ARTÍCULO DÉCIMO. DECLARATORIA DE LAS CONDICIONES DE URGENCIA: Declarar la existencia de condiciones de urgencia, por razones de utilidad pública e interés social que permiten la expropiación por vía administrativa en el proceso de adquisición de los Inmuebles que comprenden los predios y demás áreas en que se desarrollarán los proyectos "SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO" y "SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE SANTA VERÓNICA, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLANTICO", delimitados preliminarmente mediante coordenadas IGAC en planos a nivel predial (escala 1:2: 000 o 1:5: 000) de la zona en la que se adelantarán las obras de los proyectos, los cuales se adjuntan como anexo No. 1 al presente decreto, especialmente de las condiciones de urgencia previstas en el artículo 65 de la Ley 188 de 1997, en caso de no prosperar el procedimiento de enajenación voluntaria.

PARÁGRAFO: Esta declaratoria surtirá los efectos consagrados en el artículo 64 de la Ley 188 de 1997 para permitir al Departamento del Atlántico adelantar el proceso de adquisición



NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Gobernación del Atlántico
atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



DESPACHO DEL GOBERNADOR

000134
DECRETO NÚMERO DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO 'SISTEMA DE ALCANTARILLADO PARA EL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ DE SACO, MUNICIPIO DE JUAN DE ACOSTA - ATLÁNTICO', SE DECLARAN LOS MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL PARA ADQUIRIR LOS INMUEBLES REQUERIDOS PARA EL PROYECTO, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

predial por el procedimiento de expropiación por vía administrativa respecto de los predios requeridos para adelantar la construcción de los Sistemas de Alcantarillado para los corregimientos de San José de Saco y Santa Verónica, ambos en el municipio de Juan de Acosta, departamento del Atlántico.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. PUBLICIDAD: Publíquese el presente acto administrativo en la Gaceta Departamental de conformidad con el artículo 85 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 15 de la Ley 2080 de 2021.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. RECURSOS: Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno de conformidad con lo establecido en el parágrafo 3° del artículo 2.2.5.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en concordancia con el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de la Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. VIGENCIA: El presente Decreto rige a partir de su publicación.

COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Barranquilla, el 5 MAYO 2025

EDUARDO VERANO DE LA ROSA
Gobernador del Departamento del Atlántico

Proyectó: Diana Roa - Contratista - SAPSB

Revisó: Gabriel Blanco Bohórquez - Asesor Externo

Revisó: Lady Johanna Ospina Corso Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico

Revisó: Rachid Nader Orfale, Secretario Jurídico



8C-GER027381

NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307