AMC-OFI-0055775-2021

Cartagena de Indias D. T y C., viernes, 21 de mayo de 2021

Oficio AMC-OFI-0055775-2021

WILSON TONCEL OCHOA
PRESIDENTE
CONCEJO DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

Ciudad

ASUNTO: PROYECTO DE ACUERDO "*Por medio del cual se modifica el Acuerdo N°0014 del 14 de Noviembre de 2019 el cual autoriza al Alcalde Distrital de Cartagena de Indias para la compra del terreno para la reubicación de las familias indígenas del Cabildo Indígena Zenú de Membrillal – CAIZEM*"

Respetuosamente me permito poner a consideración ante el Honorable Concejo Distrital de Cartagena, el proyecto de acuerdo de la referencia, el cual tiene por objeto modificar el artículo segundo del citado acuerdo en el sentido de obtener autorización para realizar las apropiaciones presupuestales por valor de Seiscientos Millones de Pesos M/CTE ($600.000.000) para adquirir el bien inmueble para la reubicación de las familias indígenas del Cabildo Zenú de Membrillal-CAIZEM, con base en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTOS DE HECHO

En la Zona Industrial del Distrito de Cartagena de Indias Departamento de Bolívar se encuentra ubicado el Cabildo Indígena Zenú de Membrillal cuya comunidad ha venido luchando por sus derechos especiales como grupo indígena y por el reconocimiento social, sin embargo, carece de territorio propio y sus necesidades de vivienda, servicios públicos, educación y alimentación, no están cubiertas, pues ocupan un terreno de privados sobre el cual obra una orden de desalojo por un juez de esta ciudad.

En razón de la situación referida, el Juzgado Primero Civil Municipal de Cartagena, ordenó a la Alcaldía Mayor de Cartagena, la Restitución del bien Inmueble, ubicado en el barrio Membrillal, parcela 51, San Isidro de la ciudad de Cartagena, existiendo actualmente el despacho comisorio N° 25 para que la Alcaldía de la Localidad Industrial y de la Bahía, de cumplimiento con lo ordenado por el Juez, sin embargo, no se ha podido dar cumpliendo y la diligencia se ha aplazado en varias ocasiones.

El Cabildo Indígena de Membrillal está conformado por 104 familias, victimas del desplazamiento forzado que los sacó del Resguardo Mayor de San Andrés de Sotavento, ubicado entre los Departamentos de Sucre y Bolívar.

En este orden, la Junta Directiva Comunitaria del Cabildo Indígena Zenú de Membrillal, solicitó la intervención del Departamento de Bolívar y de la Alcaldía de Cartagena de Indias para que de manera conjunta se les garantice el derecho a un territorio, del cual carecen por ser víctimas del Desplazamiento.

Por ello y de acuerdo a las reuniones de carácter interinstitucional conformada por la Gobernación de Bolívar, la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias (Secretaria del Interior y Convivencia Ciudadana), La Personería Distrital, la Procuraduría Provincial de Cartagena y la Procuraduría Delegada para Asuntos Étnicos, la Unidad de Atención y Reparación a las Victimas y la Defensoría del Pueblo; en procura de garantizar a las familias indígenas la reubicación se acordó la viabilidad de adquirir un lote en el corregimiento de Bayunca denominado El Vesubio, de propiedad privada, con capacidad aproximada de catorce (14) hectáreas con cinco mil cuatrocientos noventa (5.490) metros cuadrados, identificado con matrícula inmobiliaria N° 060-275484, cédula catastral 00-01-0003-1234-000, por valor de NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS ($900.000.000).

En este orden existe acuerdo con el Cabildo Indígena Zenú, sobre las características técnicas y de ubicación del inmueble en el cual se van a reubicar las familias de dicha comunidad.

Por lo anterior, se solicitó autorización al Concejo Distrital para la compra del bien inmueble que se requiere con el fin de lograr la reubicación y brindar una especial protección a las familias que hacen parte de la Comunidad Cabildo Indígena Zenú de Membrillal, jurisdicción del corregimiento de Pasacaballos del Distrito de Cartagena de Indias.

Que mediante Acuerdo 0014 del 19 de noviembre de 2019 se obtuvo autorización por parte del Concejo Distrital para la compra del predio, por un valor a invertir por parte del Distrito de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($300.000.000).

Sin embargo, no fue posible adquirir el bien de manera inmediata en atención a la Sentencia de Tutela N° 13001-40-03-013-2019-0050902 del 27 de noviembre de 2019 que ordenó dar inicio al proceso de Consulta Previa y solo hasta el 14 de Octubre de 2020, se protocolizaron los acuerdos en el marco del proceso de consulta, entre los cuales se encuentra la adquisición de un predio con el fin de garantizar el efectivo cumplimiento de las actividades que conllevan al traslado de la comunidad indígena Caizem de Membrillal.

En este orden, son aportantes para la adquisición del Predio el Distrito, el Departamento de Bolívar y la Fundación Mamonal cada uno en la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS ($300.000.000), con el fin de dar la solución del traslado y reubicación de esta comunidad.

En ese sentido en virtud de la obligatoriedad de garantizarle a las familias indígenas la reubicación, se suscribió un Convenio Interadministrativo entre el Distrito y la Gobernación de Bolívar por valor de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($600.000.000), recursos que serán aportados por el Departamento de Bolívar y el Distrito de Cartagena, cada uno en la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($300.000.000), con el objeto de Aunar esfuerzos Técnicos, Administrativos, Financieros y Logísticos para llevar a cabo en la jurisdicción del Distrito las acciones necesarias para lograr la reubicación de las 104 Familias que hacen parte de la Comunidad Cabildo Indígena Zenú

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamentos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

de Membrillal, jurisdicción del corregimiento de Pasacaballos del Distrito de Cartagena de Indias, con el fin de brindar una especial protección a esta comunidad atendiendo la dignidad, las diferencias culturales, valores y arraigo a su tierra entre otros aspectos que las caracterizan.

En razón del citado convenio son obligaciones del Distrito de Cartagena entre otras: - Acordar con el Cabildo Indígena Zenú, las características técnicas y de ubicación del inmueble en el cual se van a reubicar las familias de dicha comunidad; - Seleccionar de manera conjunta con la comunidad beneficiaria, el inmueble que será destinado para la solución definitiva que con relación a la tenencia de la tierra. - Adquirir a favor de la Comunidad Indígena el inmueble para la reubicación de las familias del Cabildo.

A la fecha Fundación Mamonal informó que las empresas que se habían comprometido con el aporte manifestaron que no cuentan con la disponibilidad de recursos suficientes.

De acuerdo a lo anterior, y en virtud de la obligatoriedad por parte del Distrito de Cartagena de realizar el traslado de la comunidad indígena Zenú, además de los requerimientos por parte de los entes de control exigiendo el cumplimiento de los acuerdos, solicito autorización para realizar las apropiaciones presupuestales por valor de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($600.000.000).

Lo anterior, teniendo en cuenta que mediante Acuerdo 0014 de 2019 el Concejo Distrital, autorizó al Distrito de Cartagena de Indias apropiar la suma de TRESCIENTOS MILONES DE PESOS M/CTE ($300.000.000) para adquirir el bien inmueble, por lo que solicito sea modificado el artículo segundo del citado Acuerdo, siendo que para poder materializar la compra se requiere la suma de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($600.000.000) y de esta manera dar cumplimiento a la orden judicial y a los acuerdos protocolizados.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

- **Constitución Política**

El Artículo 1º de la Constitución Política, Colombia es un Estado con autonomía de sus entidades territoriales, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

El artículo 2º: *"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";*

Como Atribuciones del Alcalde: 315 numeral 5. *"Presentar oportunamente al Concejo los proyectos de acuerdo sobre planes y programas de desarrollo económico y social, obras públicas, presupuesto anual de rentas y gastos y los demás que estime convenientes para la buena marcha del municipio."*

Como Atribuciones del Concejo: 313 numeral 3: "Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo."

- **Leyes**

Ley 1617 de 2013 *"Por la cual se expide el Régimen para los Distritos Especiales"*

Articulo 31 Numeral 3 *"Presentar proyectos de acuerdo sobre los planes o programas de desarrollo económico y social y de obras públicas, con énfasis en aquellos que sean de especial interés para el distrito, de acuerdo con su vocación."*

Ley 1551 de 2012 "Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios"

ARTÍCULO 18. El artículo 32 de la Ley 136 de 1994 quedará así:

Artículo 32. *Atribuciones*. Además de las funciones que se le señalan en la Constitución y la ley, son atribuciones de los concejos las siguientes:

(...)

PARÁGRAFO 4o. De conformidad con el numeral 30 del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar en los siguientes casos:

1. Contratación de empréstitos.

2. Contratos que comprometan vigencias futuras.

3. Enajenación y compraventa de bienes inmuebles."

Con base en las motivaciones citadas anteriormente presentamos para estudio de la honorable corporación esta iniciativa en beneficio del cabildo indígena Caizem y que a la vez permita cumplir la orden judicial antes descrita.

Anticorruptivamente,

WILLIAM JORGE DAU CHAMAT
ALCALDE DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

Vo. Bo. Myrna Elvira Martínez Mayorga
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Vo. Bo. David Alfonso Munera Cavadia
Secretario del Interior y Convivencia Ciudadana

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamentos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

PROYECTO DE ACUERDO N° _____2020

"Por medio del cual modifica el Acuerdo 0014 del 14 de noviembre de 2019 por medio del cual se autoriza al Alcalde Distrital de Cartagena de Indias para la compra del terreno para la reubicación de las familias indígenas del Cabildo Indígena Zenú de Membrillal – CAIZEM"

El Honorable Concejo del Distrito de Cartagena de Indias, en ejercicio de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas por el Articulo 313 de La Constitución Política de Colombia, la Ley 136 de 1994. Ley 1551 de 2012

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: Modificar el artículo segundo del Acuerdo N° 0014 de 2019, el cual quedará así:

"ARTÍCULO SEGUNDO: *Autorizar al Alcalde para realizar las afectaciones presupuéstales que se requieran, hasta por un valor de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($600.000.000) para adquirir el bien inmueble y conforme a la disponibilidad de recursos; así como para suscribir a favor de la comunidad Zenú de Membrillal-CAIZEM, la escritura y adelantar los demás actos notariales y protocolarios necesarios."*

ARTICULO SEGUNDO: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de expedición, sanción y publicación.

Dado en la ciudad de Cartagena de Indias, a los días _____del mes _____de 2020.

_____
WILSON TONCEL OCHOA
PRESIDENTE

_____
JULIO CÉSAR MORELOS NASSI
SECRETARIA GENERAL

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamentos de la Politica de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

La validez de este documento puede verificarse en la página www.snrtotalpago.gov.co/certificado/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201204755736934449 **Nro Matrícula: 060-275484**

Impreso el 4 de Diciembre de 2020 a las 10:05:26 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 060 CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: BAYUNCA
FECHA APERTURA: 20-09-2013 RADICACIÓN: 2013-060-6-18944 CON: SENTENCIA DE: 27-08-2013
CODIGO CATASTRAL. COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

==========

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º DE LA LEY 1579 DE 2012. FRENTE: COLINDA CON CAMINO BAJO GRANDE DE POR MEDIO CON PREDIOS QUE SON O FUERON DE LOS SEÑORES LUIS DANIEL VARGAS Y LORENZO JOOB Y MIDE 526 MTS.; DERECHA: ENTRANDO COLINDA CON PREDIOS QUE SON O FUERON DE LOS SEÑORES LEOVIGILDO ORTEGA Y DAVID ORTEGA PÉREZ Y MIDE LÍNEA QUEBRADA E IRREGULAR Y MIDE 463.86 MTS.; IZQUIERDA: ENTRANDO COLINDA CON PREDIOS QUE SON O FUERON DE LOS SEÑORES FERNANDO MAFIOLI Y GABRIEL URIBE Y MIDE EN LÍNEA RECTA Y SEMI ELÍPTICA 685.98 MTS.; FONDO: COLINDA CON PREDIOS QUE SON O FUERON DEL SEÑOR FERNANDO MAFIOLI Y MIDE 188.00 MTS.
AREA TOTAL: 14 HA + 5490.

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CORREGIMIENTO DE BAYUNCA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-09-2013 Radicación: 2013-060-6-18944

Doc: SENTENCIA S/N DEL 27-08-2013 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ORTEGA ALTAMAR HECTOR MANUEL **CC# 894638** **X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-02-2015 Radicación: 2015-060-6-3343

Doc: ESCRITURA 3056 DEL 28-09-2014 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA VALOR ACTO. $80.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ORTEGA ALTAMAR HECTOR MANUEL CC# 894638

A: MARTINEZ PAEZ CARLOS ARTURO **CC# 73106940** **I**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201204755736934449 **Nro Matrícula: 060-275484**

Impreso el 4 de Diciembre de 2020 a las 10:05:26 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

---

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-060-1-116674 **FECHA: 04-12-2020**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

AMC-OFI-0055775-2021

Cartagena de Indias D. T y C., viernes, 21 de mayo de 2021

Oficio AMC-OFI-0055775-2021

WILSON TONCEL OCHOA
PRESIDENTE
CONCEJO DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

Ciudad

ASUNTO: PROYECTO DE ACUERDO "*Por medio del cual se modifica el Acuerdo N°0014 del 14 de Noviembre de 2019 el cual autoriza al Alcalde Distrital de Cartagena de Indias para la compra del terreno para la reubicación de las familias indígenas del Cabildo Indígena Zenú de Membrillal – CAIZEM*"

Respetuosamente me permito poner a consideración ante el Honorable Concejo Distrital de Cartagena, el proyecto de acuerdo de la referencia, el cual tiene por objeto modificar el artículo segundo del citado acuerdo en el sentido de obtener autorización para realizar las apropiaciones presupuestales por valor de Seiscientos Millones de Pesos M/CTE ($600.000.000) para adquirir el bien inmueble para la reubicación de las familias indígenas del Cabildo Zenú de Membrillal-CAIZEM, con base en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTOS DE HECHO

En la Zona Industrial del Distrito de Cartagena de Indias Departamento de Bolívar se encuentra ubicado el Cabildo Indígena Zenú de Membrillal cuya comunidad ha venido luchando por sus derechos especiales como grupo indígena y por el reconocimiento social, sin embargo, carece de territorio propio y sus necesidades de vivienda, servicios públicos, educación y alimentación, no están cubiertas, pues ocupan un terreno de privados sobre el cual obra una orden de desalojo por un juez de esta ciudad.

En razón de la situación referida, el Juzgado Primero Civil Municipal de Cartagena, ordenó a la Alcaldía Mayor de Cartagena, la Restitución del bien Inmueble, ubicado en el barrio Membrillal, parcela 51, San Isidro de la ciudad de Cartagena, existiendo actualmente el despacho comisorio N° 25 para que la Alcaldía de la Localidad Industrial y de la Bahía, de cumplimiento con lo ordenado por el Juez, sin embargo, no se ha podido dar cumpliendo y la diligencia se ha aplazado en varias ocasiones.

El Cabildo Indígena de Membrillal está conformado por 104 familias, victimas del desplazamiento forzado que los sacó del Resguardo Mayor de San Andrés de Sotavento, ubicado entre los Departamentos de Sucre y Bolívar.

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamentos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB: no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

En este orden, la Junta Directiva Comunitaria del Cabildo Indígena Zenú de Membrillal, solicitó la intervención del Departamento de Bolívar y de la Alcaldía de Cartagena de Indias para que de manera conjunta se les garantice el derecho a un territorio, del cual carecen por ser víctimas del Desplazamiento.

Por ello y de acuerdo a las reuniones de carácter interinstitucional conformada por la Gobernación de Bolívar, la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias (Secretaria del Interior y Convivencia Ciudadana), La Personería Distrital, la Procuraduría Provincial de Cartagena y la Procuraduría Delegada para Asuntos Étnicos, la Unidad de Atención y Reparación a las Victimas y la Defensoría del Pueblo; en procura de garantizar a las familias indígenas la reubicación se acordó la viabilidad de adquirir un lote en el corregimiento de Bayunca denominado El Vesubio, de propiedad privada, con capacidad aproximada de catorce (14) hectáreas con cinco mil cuatrocientos noventa (5.490) metros cuadrados, identificado con matrícula inmobiliaria N° 060-275484, cédula catastral 00-01-0003-1234-000, por valor de NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS ($900.000.000).

En este orden existe acuerdo con el Cabildo Indígena Zenú, sobre las características técnicas y de ubicación del inmueble en el cual se van a reubicar las familias de dicha comunidad.

Por lo anterior, se solicitó autorización al Concejo Distrital para la compra del bien inmueble que se requiere con el fin de lograr la reubicación y brindar una especial protección a las familias que hacen parte de la Comunidad Cabildo Indígena Zenú de Membrillal, jurisdicción del corregimiento de Pasacaballos del Distrito de Cartagena de Indias.

Que mediante Acuerdo 0014 del 19 de noviembre de 2019 se obtuvo autorización por parte del Concejo Distrital para la compra del predio, por un valor a invertir por parte del Distrito de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($300.000.000).

Sin embargo, no fue posible adquirir el bien de manera inmediata en atención a la Sentencia de Tutela N° 13001-40-03-013-2019-0050902 del 27 de noviembre de 2019 que ordenó dar inicio al proceso de Consulta Previa y solo hasta el 14 de Octubre de 2020, se protocolizaron los acuerdos en el marco del proceso de consulta, entre los cuales se encuentra la adquisición de un predio con el fin de garantizar el efectivo cumplimiento de las actividades que conllevan al traslado de la comunidad indígena Caizem de Membrillal.

En este orden, son aportantes para la adquisición del Predio el Distrito, el Departamento de Bolívar y la Fundación Mamonal cada uno en la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS ($300.000.000), con el fin de dar la solución del traslado y reubicación de esta comunidad.

En ese sentido en virtud de la obligatoriedad de garantizarle a las familias indígenas la reubicación, se suscribió un Convenio Interadministrativo entre el Distrito y la Gobernación de Bolívar por valor de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($600.000.000), recursos que serán aportados por el Departamento de Bolívar y el Distrito de Cartagena, cada uno en la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($300.000.000), con el objeto de Aunar esfuerzos Técnicos, Administrativos, Financieros y Logísticos para llevar a cabo en la jurisdicción del Distrito las acciones necesarias para lograr la reubicación de las 104 Familias que hacen parte de la Comunidad Cabildo Indígena Zenú

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamentos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

de Membrillal, jurisdicción del corregimiento de Pasacaballos del Distrito de Cartagena de Indias, con el fin de brindar una especial protección a esta comunidad atendiendo la dignidad, las diferencias culturales, valores y arraigo a su tierra entre otros aspectos que las caracterizan.

En razón del citado convenio son obligaciones del Distrito de Cartagena entre otras: - Acordar con el Cabildo Indígena Zenú, las características técnicas y de ubicación del inmueble en el cual se van a reubicar las familias de dicha comunidad; - Seleccionar de manera conjunta con la comunidad beneficiaria, el inmueble que será destinado para la solución definitiva que con relación a la tenencia de la tierra. - Adquirir a favor de la Comunidad Indígena el inmueble para la reubicación de las familias del Cabildo.

A la fecha Fundación Mamonal informó que las empresas que se habían comprometido con el aporte manifestaron que no cuentan con la disponibilidad de recursos suficientes.

De acuerdo a lo anterior, y en virtud de la obligatoriedad por parte del Distrito de Cartagena de realizar el traslado de la comunidad indígena Zenú, además de los requerimientos por parte de los entes de control exigiendo el cumplimiento de los acuerdos, solicito autorización para realizar las apropiaciones presupuestales por valor de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($600.000.000).

Lo anterior, teniendo en cuenta que mediante Acuerdo 0014 de 2019 el Concejo Distrital, autorizó al Distrito de Cartagena de Indias apropiar la suma de TRESCIENTOS MILONES DE PESOS M/CTE ($300.000.000) para adquirir el bien inmueble, por lo que solicito sea modificado el artículo segundo del citado Acuerdo, siendo que para poder materializar la compra se requiere la suma de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($600.000.000) y de esta manera dar cumplimiento a la orden judicial y a los acuerdos protocolizados.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

- **Constitución Política**

El Artículo 1º de la Constitución Política, Colombia es un Estado con autonomía de sus entidades territoriales, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

El artículo 2º: *"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";*

Como Atribuciones del Alcalde: 315 numeral 5. *"Presentar oportunamente al Concejo los proyectos de acuerdo sobre planes y programas de desarrollo económico y social, obras públicas, presupuesto anual de rentas y gastos y los demás que estime convenientes para la buena marcha del municipio."*

Como Atribuciones del Concejo: 313 numeral 3: "Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo."

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamentos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB: no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

- **Leyes**

Ley 1617 de 2013 *"Por la cual se expide el Régimen para los Distritos Especiales"*

Articulo 31 Numeral 3 *"Presentar proyectos de acuerdo sobre los planes o programas de desarrollo económico y social y de obras públicas, con énfasis en aquellos que sean de especial interés para el distrito, de acuerdo con su vocación."*

Ley 1551 de 2012 "Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios"

ARTÍCULO 18. El artículo 32 de la Ley 136 de 1994 quedará así:

Artículo 32. *Atribuciones.* Además de las funciones que se le señalan en la Constitución y la ley, son atribuciones de los concejos las siguientes:

(...)

PARÁGRAFO 4o. De conformidad con el numeral 30 del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar en los siguientes casos:

1. Contratación de empréstitos.

2. Contratos que comprometan vigencias futuras.

3. Enajenación y compraventa de bienes inmuebles."

Con base en las motivaciones citadas anteriormente presentamos para estudio de la honorable corporación esta iniciativa en beneficio del cabildo indígena Caizem y que a la vez permita cumplir la orden judicial antes descrita.

Anticorruptivamente,

WILLIAM JORGE DAU CHAMAT
ALCALDE DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

Vo. Bo. Myrna Elvira Martínez Mayorga
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Vo. Bo. David Alfonso Munera Cavadia
Secretario del Interior y Convivencia Ciudadana

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamentos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

PROYECTO DE ACUERDO N° _____2020

"Por medio del cual modifica el Acuerdo 0014 del 14 de noviembre de 2019 por medio del cual se autoriza al Alcalde Distrital de Cartagena de Indias para la compra del terreno para la reubicación de las familias indígenas del Cabildo Indígena Zenú de Membrillal – CAIZEM"

El Honorable Concejo del Distrito de Cartagena de Indias, en ejercicio de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas por el Articulo 313 de La Constitución Política de Colombia, la Ley 136 de 1994. Ley 1551 de 2012

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: Modificar el artículo segundo del Acuerdo N° 0014 de 2019, el cual quedará así:

"ARTÍCULO SEGUNDO: *Autorizar al Alcalde para realizar las afectaciones presupuéstales que se requieran, hasta por un valor de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($600.000.000) para adquirir el bien inmueble y conforme a la disponibilidad de recursos; así como para suscribir a favor de la comunidad Zenú de Membrillal-CAIZEM, la escritura y adelantar los demás actos notariales y protocolarios necesarios."*

ARTICULO SEGUNDO: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de expedición, sanción y publicación.

Dado en la ciudad de Cartagena de Indias, a los días _____del mes _____de 2020.

_____
WILSON TONCEL OCHOA
PRESIDENTE

_____
JULIO CÉSAR MORELOS NASSI
SECRETARIA GENERAL

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamentos de la Politica de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

La validez de este documento puede verificarse en la página www.snr.otondepago.gov.co/certificado/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201204755736934449 **Nro Matrícula: 060-275484**

Impreso el 4 de Diciembre de 2020 a las 10:05:26 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 060 CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: BAYUNCA
FECHA APERTURA: 20-09-2013 RADICACIÓN: 2013-060-6-18944 CON: SENTENCIA DE: 27-08-2013
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

==========

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º DE LA LEY 1579 DE 2012. FRENTE: COLINDA CON CAMINO BAJO GRANDE DE POR MEDIO CON PREDIOS QUE SON O FUERON DE LOS SEÑORES LUIS DANIEL VARGAS Y LORENZO JOOB Y MIDE 526 MTS.; DERECHA: ENTRANDO COLINDA CON PREDIOS QUE SON O FUERON DE LOS SEÑORES LEOVIGILDO ORTEGA Y DAVID ORTEGA PÉREZ Y MIDE LÍNEA QUEBRADA E IRREGULAR Y MIDE 463.86 MTS.; IZQUIERDA: ENTRANDO COLINDA CON PREDIOS QUE SON O FUERON DE LOS SEÑORES FERNANDO MAFIOLI Y GABRIEL URIBE Y MIDE EN LÍNEA RECTA Y SEMI ELÍPTICA 685.98 MTS.; FONDO: COLINDA CON PREDIOS QUE SON O FUERON DEL SEÑOR FERNANDO MAFIOLI Y MIDE 188.00 MTS. AREA TOTAL: 14 HA + 5490.

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CORREGIMIENTO DE BAYUNCA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-09-2013 Radicación: 2013-060-6-18944

Doc: SENTENCIA S/N DEL 27-08-2013 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ORTEGA ALTAMAR HECTOR MANUEL **CC# 894638** **X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-02-2015 Radicación: 2015-060-6-3343

Doc: ESCRITURA 3056 DEL 28-09-2014 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA VALOR ACTO. $80.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ORTEGA ALTAMAR HECTOR MANUEL CC# 894638

A: MARTINEZ PAEZ CARLOS ARTURO **CC# 73106940** **I**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201204755736934449 **Nro Matrícula: 060-275484**

Impreso el 4 de Diciembre de 2020 a las 10:05:26 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-060-1-116674 **FECHA: 04-12-2020**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

1

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C - SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO LEY 44/90

FACTURA No 2010101018942982 -14 FECHA DE EMISION: 04/12/2020

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO

1. Referencia Catastral 00-01-0003-1234-000
2. Matricula Inmobiliaria 060-275484
3. Direccion EL VESUBIO
4. Avaluo Catastral Vigente (Base Gravable) 125,846,000

B. INFORMACION SOBRE EL AREA DEL PREDIO / **C. CLASIFICACION Y TARIFA ACTUAL**

5. Area del Terreno (M2 145,490 6. Area Construida (M2) 0 7. Destino 17 8. Estrato 0 9. Tipo 00 10. Clase 000 11. Tarifa 16 x Mil

D. IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE

12. Propietar[redacted]) ORTEGA ALTAM[redacted] HECTOR-MANUEL [redacted] 13. Docume[redacted] de Identificacion 894630[redacted]

E. INFORMACION DEL ULTIMO PAGO

14. F.pago 04/12/2019 15.Documento 1910101018942697 16.E.Recaudadora BANCO DAVIVIENDA 17.Vlr.Pagado 2,368,336

VALORES A CARGO **FECHAS LIMITE DE PAGOS**

G. VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO		31/12/2020
23. IMPUESTO A CARGO	FU	0
24. (+) OTROS CONCEPTOS	OC	0
25. (=) TOTAL IMPUESTO A CARGO	HA	0
26. (-) INTERESES DE MORA	IM	0
27. (+) SANCIONES	VS	0
28. (=) TOTAL NETO DE VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO	VN	0

H. VIGENCIA ACTUAL		
29. IMPUESTO A CARGO	FU	2,013,536
30. (+) SOBRETASA DEL MEDIO AMBIENTE	MA	188,769
31. (=) TOTAL IMPUESTO A CARGO	HA	2,202,305
32. (-) INTERESES DE MORA	IM	223,312
33. (-) DESCUENTO POR PRONTO PAGO VIGENCIA ACTUAL	TD	0
34. (=) TOTAL NETO VIGENCIAS ACTUAL	VA	2,425,617

I. VALORES A PAGAR		
35. VALOR A PAGAR VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO	VN	0
36. VALOR A PAGAR VIGENCIA ACTUAL	VA	2,425,617
37. SALDO A FAVOR	SF	51,630
38. TOTAL A PAGAR VIGENCIAS SIN CONVENI	TS	2,373,987
39. VALOR A PAGAR SALDO DEL CONVENIO	SC	0
40. TOTAL A PAGAR	TP	2,373,987

CONTRIBUYENTE

La tasa de interes Transitoria que aplica para el impuesto predial es 00 % diario (0% anual)
Valores descontados en el valor a pagar por concepto de capital Intereses sanciones: 0

FACTURA PARA PAGO TOTAL

TOTAL PAGADO TP 2,373,987

FECHA DE PAGO: AÑO MES DIA

ENTIDAD RECAUDADORA

ENTIDADES RECAUDORAS
BANCO POPULAR, BANCO DE OCCIDENTE,COLPATRIA,DAVIVIENDA,
GNB SUDAMERIS, BBVA, BANCO DE BOGOTA, BANCO ITAU

(415) 77(999801280680200029027420894298 (3900) 0000002373987 (96) 20201231

GDA 51-55
10 DIC. 2020
CAJERO 5
RECIBIDO CON PAGO

SNR

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

2

Certificado generado con el Pin No: 201204755736934449 **Nro Matrícula: 060-275484**

Impreso el 4 de Diciembre de 2020 a las 10:05:26 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 06[redacted]CARTAGENA DEPTO: BOLIV[redacted] MUNICIPIO: CARTAGENA [redacted]REDA: BAYUNCA
FECHA APERTURA. 20-09-2013 RADICACIÓN 2013-060-6-18944 CON: SENTENCIA DE. 27-08-2013
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. FRENTE. COLINDA CON CAMINO BAJO GRANDE DE POR MEDIO CON PREDIOS QUE SON O FUERON DE LOS SEÑORES LUIS DANIEL VARGAS Y LORENZO JOOB Y MIDE 526 MTS., DERECHA: ENTRANDO COLINDA CON PREDIOS QUE SON O FUERON DE LOS SEÑORES LEOVIGILDO ORTEGA Y DAVID ORTEGA PÉREZ Y MIDE LÍNEA QUEBRADA E IRREGULAR Y MIDE 463.86 MTS.; IZQUIERDA ENTRANDO COLINDA CON PREDIOS QUE SON O FUERON DE LOS SEÑORES FERNANDO MAFIOLI Y GABRIEL URIBE Y MIDE EN LÍNEA RECTA Y SEMI ELÍPTICA 685.98 MTS.; FONDO: COLINDA CON PREDIOS QUE SON O FUERON DEL SEÑOR FERNANDO MAFIOLI Y MIDE 188.00 MTS.
AREA TOTAL: 14 HA + 5490.
COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
1) CORREGIMIENTO DE BAYUNCA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-09-2013 Radicación: 2013-060-6-18944

Doc: SENTENCIA S:N DEL 27-08-2013 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION. 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ORTEGA ALTAMAR HECTOR MANUEL **CC# 894638** **X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-02-2015 Radicación: 2015-060-6-3343

Doc: ESCRITURA 3056 DEL 28-09-2014 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: $80,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION. 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ORTEGA ALTAMAR HECTOR MANUEL CC# 894638

A: MARTINEZ PAEZ CARLOS ARTURO **CC# 73106940** **I**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "2"

SALVEDADES:-(Información Anterior o Corregida)

Corporación Nacional de Lonjas y Registros
"Corpolonjas"

Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales
"Lonjanap"

Entidades gremiales nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150 de 1.995, Sentencia de la Corte Constitucional No. C-492 de 1.996 y Decreto reglamentario 1420 de 1.998; por el cual se reglamenta la actividad Valuatoria en el país, e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. del Libro 1 de las entidades sin ánimo de lucro con los números 00014598 y 00010727, y aprobación de los estatutos según resoluciones números 142 y 332 respectivamente de la Alcaldía Mayor de Bogotá.

Teniendo en cuenta y en reconocimiento a que :

Javier Alfonso Pinedo Perez

C.C. 73.117.406 de Cartagena

Ha cumplido con todos los requisitos establecidos por los Estatutos de la Corporacion y por las normas legales de la Actividad Valuatoria en Colombia establecidas en la Ley 388 de 1.997, Decretos 2150 de 1.995, 1420 de 1998 y resolución 0620 de 2008 del IGAC. Se ha aprobado su inscripción como:

Avaluador Profesional

Registro - Matrícula No. L. N. A. / C - 05 - 2078

Bogotá, D.C. Julio de 2014

Carlos Alberto Pérezquez Más
Presidente

Gerencia Administrativa
Corpolonjas

Javier Pinedo Pérez
Abogado - Perito Avaluador
Cel. 3002020758
E- Mail: javier.pinedo@gmail.com

TABLA DE CONTENIDO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. CARACTERISTICAS URBANAS
3. ASPECTO JURIDICO
4. CONSIDERACIONES PREVIAS
5. METODOLOGIA DEL AVALUO
6. AVALUO
7. CERTIFICACION
8. FOTOS

Javier Pinedo Pérez
Abogado – Perito Avaluador
Cel. 3002020758
E- Mail: javier.pinedo@gmail.com

1.8 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

- Plano del predio
- Certificado de Libertad y Tradición. Matricula Inmobiliaria: 060-275484
- Escritura Publica No 3056 de la Notaria Tercera de Cartagena de fecha 28 de septiembre de 2014.
- Sentencia del Juzgado Cuarto Civil del Distrito de Cartagena

1.9 IDENTIFICACION INMOBILIARIA Y CATASTRAL

DESCRIPCION	MATRICULA INMOBILIARIA	REFERENCIA CATASTRAL ESCRITURA PPAL
Predio	060-275484	00-01-0003-1234-000

2. CARACTERISTICAS URBANAS

2.1 TIPO DE INMUEBLE: Tipo de inmueble Rural

Predios ✕

INFO

REFERENCIA	00010003123400C
USO	SUELO RURAL
TRATAMIENTO	SUELO RURAL
RIESGO 1	
RIESGO 2	
CLASIFICACION	SUELO RURAL
ESTRATO	0
AREA M2	116644.44
PERIMETRO	1632.79
DIRECCION	EL PESUEIO

Fuente: IGAC 2013

Midas v3 – midas.cartagena.gov.co

Javier Pinedo Pérez
Abogado – Perito Avaluador
Cel. 3002020758
E- Mail: javier.pinedo@gmail.com

ANEXO 1

Predio: 0001000031234000

USOS

	PARCELACIONES	ACTIVIDAD EN SUELO RURAL PRODUCTOR AGROINDUSTRIAL
USOS		
PRINCIPAL	Residencia Unifamiliar	Labores agrícolas, horticultura, floricultura y pastos, animales de labores, ganadería, aves de corral, apiarios, acuicultura, explotaciones forestales, camaroneras.
COMPLEMENTARIO	Vivienda Unifamiliar, Caballeriza, Servicios comunales (cuarto de máquinas, basuras)	Forrajera, además bodegas, silos, establos, galpones, plantas de procesamiento de productos agrícolas, estanques artificiales.
COMPATIBLE	Instituciones, Jardines Cementerio	Vivienda Unifamiliar, bodegas, silos, establos. Intensidad de uso comercial a 75% de uso principal.
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	AMU 100000 M2 (10 Has) – FML 50 Mts	
ÁREA MÍNIMA DE LA PARCELA	AMP: 10000 M2 FM: 50 Mts	
ÁREA LIBRE	20 M2 de área libre por cada 20 M2 de área de construcción	5 M2 de área libre por cada 2 M2 de área de construcción
ÁREA LIBRE NO URBANIZABLE	Las establecidas en este reglamento para zonas tipo A y tipo B.	
ALTURA MÁXIMA		
AISLAMIENTOS	10 Mts por cualquier lindero del lote	10 Mts por cualquier lindero del lote
CONDICIONES ESPECIALES DE LAS PARCELACIONES	Deberá asegurarse el acceso vehicular a cada una de las parcelas. No se permitirá la subdivisión de parcelas. El tamaño de las unidades agrícolas familiares está comprendido en el rango de 41 a 54 hectáreas	
REGLAMENTACIÓN ESPECIAL	Los predios con frente sobre el Corredor Vial Bavuna-Pontezuela se regirán por las normas establecidas en el presente Decreto para el suelo rural suburbano de la zona norte y Sur.	

CUADRO DE REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

SUELO RURAL

Las normas que regulan a nivel general las áreas de actividad en suelo rural del distrito además de regular la actividad productora, tienen relación con las actividades residenciales comerciales e industrial turístico

Javier Pinedo Pérez
Abogado – Perito Avaluador
Cel. 3002020758
E- Mail: javier.pinedo@gmail.com

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 CLASE DE AVALUO: El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el valor comercial del predio ubicado en el Corregimiento de Bayunca Jurisdicción de Cartagena, Bolívar, Colombia.

1.2 OBJETO DEL AVALUO: Determinar el justo valor comercial del predio el cual no presentan ningún tipo de construcción; un cerramiento de delimitación con cercas con postes en cemento recubiertos en PVC conectados con alambre de púa.

Para este avalúo se referencio la metodologia y procedimientos valuatorios aceptados universalmente, con base en aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana, rural y física, y factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito, se han tenido en cuenta las siguientes variables, que influyen directamente sobre el precio y para su clasificación estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico u otros sectores similares
- Localización dentro del sector
- Reglamento de zona y del predio particularmente
- Servicios públicos
- Posibilidades de variación.

1.3 SOLICITANTE DEL EVALUO: CARLOS ARTURO MARTINEZ PAEZ- C.C. 73.129.279

1.4 PROPIETARIO: CARLOS ARTURO MARTINEZ PAEZ- C.C. 73.129.279

1.5 PERITO AVALUADOR: Javier Alfonso Pinedo Pérez.

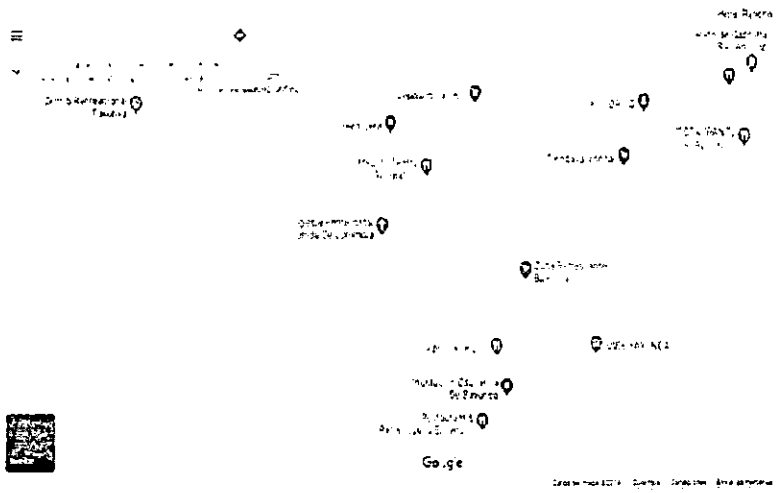
1.6 FECHA DE LA VISITA: Primero (1o.) de Noviembre de 2020

1.7 FECHA DEL AVALUO: Once (11) de Noviembre de 2020

Javier Pinedo Pérez
Abogado – Perito Avaluador
Cel. 3002020758
E- Mail: javier.pinedo@gmail.com

2.2 UBICACIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble materia de este avalúo lo constituye un predio ubicado en Dirección: El Vesubio, corregimiento de Bayunca perteneciente a la jurisdicción del Distrito de Cartagena, Bolívar, Colombia.

En el sector se encuentran principalmente: el proyecto urbanístico Green Lake Club House, Centro Recreacional Taurina, Vivarium "Despierta lo Salvaje", proyecto urbanístico Brisas de Cartagena, Colegio International School, Colegio Gimnasio Cartagena – ASPAEN, fincas agropecuarias y las zonas pobladas de los corregimientos de Bayunca y Pontezuela que incluyen restaurantes, tiendas, Institución Educativa, estación de gasolina entre otros.

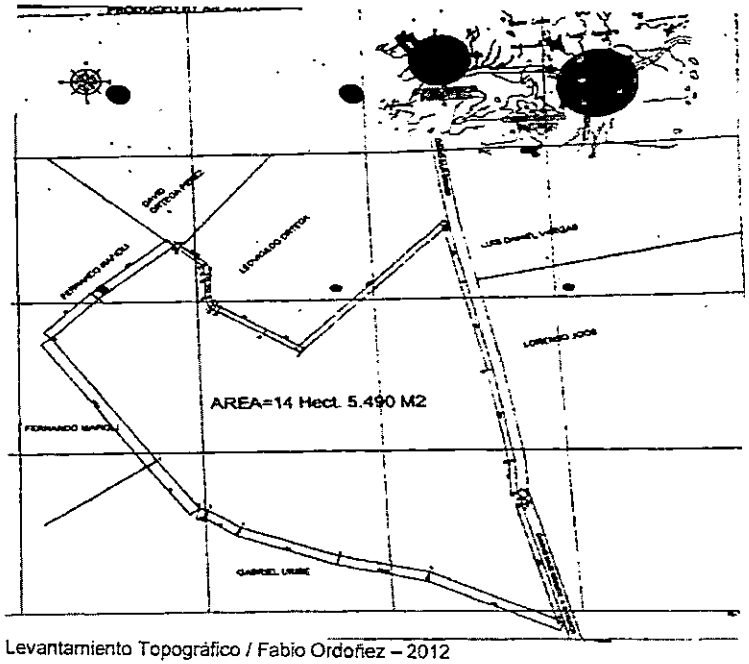


Fuente: Google Maps

2.3 LINDEROS Y MEDIDAS: POR EL FRENTE:

Colinda con Camino Bajo Grande con el predio que son o fueron de los señores Luis Daniel Vargas y Lorenzo Joob y mide 526 mts POR LA DERECHA ENTRANDO: Colinda con predio que son o fueron de los señores Leovigildo Ortega y David Ortega y mide en línea quebrada e irregular 463,86 mts. POR LA IZQUIERDA ENTRANDO: colinda con predios que son o fueron de los señores Fernando Mafioli y Gabriel Uribe y mide en línea recta y semi elíptica 685,98 mts. POR EL FONDO: colinda con predios que son o fueron del señor Fernando Mafioli y mide 188 mts.

Javier Pinedo Pérez
Abogado – Perito Avaluador
Cel. 3002020758
E- Mail: javier.pinedo@gmail.com



Levantamiento Topográfico / Fabio Ordoñez – 2012

El acceso al terreno es por un camino destapado estilo trocha, de topografía irregular que incluye un puente deteriorado. Se conecta con la carretera principal Bayunca – Pontezuela, a unos 500 mts aproximadamente.

El relieve es ondulado, con depresión en la zona frontal por debajo del nivel de la vía y elevación hacia el fondo; la forma del terreno es irregular.

2.4 GENERALIDADES DEL SECTOR: Zona de expansión urbana con vocación agropecuaria y de crecimiento en proyectos urbanísticos. En las cercanías del inmueble hay varios predios que han sido adecuados para empresas pequeñas.

2.5 TRANSPORTE: Sobre la Carretera principal Bayunca - Pontezuela que pasa cerca del inmueble en estudio, circulan buses intermunicipales, taxis y moto taxis, que conducen hasta corregimientos cercanos y barrios de la ciudad de Cartagena. El transporte intermunicipal en horas laborales (7:00 am a 5:00

Javier Pinedo Pérez
Abogado – Perito Avaluador
Cel. 3002020758
E- Mail: javier.pinedo@gmail.com

pm), es eficiente, pero en horas y días no laborales se vuelve escaso y hay que utilizar taxis expresos o moto taxis. Para llegar hasta los predios hay que tomar vehículos particulares, taxis expresos.

2.6 VIAS: Al predio se accede por las carreteras troncales nacionales que son la Cordialidad y la Vía al Mar, las cuales se conectan con la vía principal Bayunca – Pontezuela. Todas las vías están pavimentadas en concreto asfaltico.

2.7 SERVICIOS PUBLICOS

Por la carretera principal Bayunca – Pontezuela, se encuentran habilitadas las redes para conexión de los servicios públicos básicos como son;

- Acueducto y Alcantarillado
- Energía Eléctrica
- Gas natural

Sin embargo, en la actualidad no cuenta con servicios públicos y no tiene ningún tipo de edificación construida.

3. ASPECTO JURIDICO

Correspondiente al nombre del propietario, titulo de adquisición, la referencia catastral, matricula inmobiliaria, planos del predio, Sentencia del Juzgado, Escritura Pública, nos fue suministrada por el solicitante.
De conformidad con los documentos suministrados por el solicitante, el inmueble no presenta ningún tipo de gravamen o limitación a la propiedad.

TRADICION: El propietario del inmueble adquirió por compra mediante Declaración Judicial de Pertenencia – Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, mediante S/N del 27 de agosto del 2013 del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena, inscrita en la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cartagena, en los Folios de Matricula correspondiente. (Ver Anexo 2 – Sentencia de Primera Instancia Expediente Radicado No 0153-2012).

4. CONSIDERACIONES PREVIAS

- Cartagena de Indias está localizada en la zona norte de Colombia, al norte del departamento de Bolívar sobre la orilla del Mar Caribe. Además forma parte del área norte caribe de Suramérica. Fue fundada en el año 1533 por Don Pedro de Heredia. Limita al Norte y al Oeste con el Mar Caribe, al

Javier Pinedo Pérez
Abogado – Perito Avaluador
Cel. 3002020758
E- Mail: javier.pinedo@gmail.com

5. METODOLOGIA DEL AVALUO

La metodología usada es la reglamentada por el Decreto N° 1420 de 1.998 del Ministerio de Desarrollo y Resolución 620 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) de 2.008.

Para viabilizar el estudio partimos de la información, a la fecha, de los diferentes anuncios de ventas de inmuebles aledaños Se ausculto la situación de oferta y demanda de inmuebles en toda la zona a través de personas del sector inmobiliario conocedora del área. Además de las ultimas transacciones compraventa realizadas para terrenos como estos.

Adicionalmente se analizaron las variables registradas en los artículos 6° y 22 del Decreto 1420/98 son:

- Topografía
- Normas urbanísticas (Anexo 1)
- Servicios públicos domiciliarios (No existentes),
- Redes de infraestructura vial (con acceso restringido),
- Tipología de las construcciones (ausente),
- Valor por unidad de área de terreno
- Áreas Morfológicas Homogéneas y la estratificación socioeconómica (0 – Fuente Midas v3)

6. AVALUO

De acuerdo con la metodología expuesta y aplicada, se realiza el siguiente avalúo

ITEM	M2	$. M2	TOTAL
INMUEBLE BAYUNCA	145.490	$6.185,99216	$900.000.000
TOTAL AVALUO			**$900.000.000**

Considero que el valor total comercial del inmueble objeto del presente avaluó, en el estado actual en que se encuentra, es la suma de **$ 900.000.000.oo (Novecientos millones de pesos colombianos Mcte)**

Javier Pinedo Pérez
Abogado – Perito Avaluador
Cel. 3002020758
E- Mail: javier.pinedo@gmail.com

Este con los municipios de Clemencia, Santa Catalina, Turbaco, Turbana y Santa Rosa, y al Sur con el Mar Caribe y con el Departamento del César.

Su ubicación estratégica, le ha permitido convertirse en un centro de desarrollo industrial, logístico, comercial, turístico y urbanístico; es el principal destino turístico de Colombia y la quinta ciudad del país en población después de Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla. Desde 1991 Cartagena es un Distrito Turístico y Cultural.

Posee una economía sólida polifacética gracias a que cuenta con una estructura productiva diversificada en sectores como la industria, turismo, comercio, construcción y la logística para el comercio marítimo internacional que se facilita debido a su ubicación estratégica sobre el Mar Caribe.

En los últimos años Cartagena ha apostado al crecimiento rural y urbano enfocándose en sectores como el de la construcción, que, entre mayo de 2014 y abril de 2015, creció 12,8 % anual en ventas de vivienda nueva (El Tiempo.com) y continúa creciendo con la segunda residencia con proyectos avanzados especialmente en la Zona Norte de la ciudad.

Además en lo económico ha desarrollado avances en temas como la agroindustria, con alto potencial debido al suelo bueno, al alto número de hectáreas y al agua disponible en el norte de Bolívar. Pero a pesar de sus ventajas naturales, es necesario fortalecer el trabajo tripartito campesino–empresa privada–Estado, para tecnificar el campo y vender productos con calidad exportadora, con precios competitivos y en mercados disponibles.

La Cámara de Comercio desarrolla en algunos municipios proyectos productivos y planes de negocios alrededor de cinco productos agrícolas y piscícolas: la tilapia para el consumo local, la piña Gold, la yuca, el ñame, y el cacao para procesos agroindustriales y de exportación.
Bolívar ocupa el primer lugar en la región Caribe y el segundo nacional en registro de productores y hectáreas dispuestas para la siembra, características que muestran que la agroindustria tiene futuro.

Con base en el direccionamiento ordenado y estratégico de ordenada y estratégica los sectores productivos Cartagena y Bolívar se proyectan para el 2030 como la primera ciudad turística- agro- industrial del país.

- Bayunca está clasificado como Lugar Poblado (ciudad, pueblo, villa, barrio etc.). Es un corregimiento de la ciudad de Cartagena (Bolívar) ubicado a 20 min, de ella. Su mayor fuente de trabajo es dedicado la agricultura; de ello es su manera de obtener el sustento diario para su familia.

Javier Pinedo Pérez
Abogado – Perito Avaluador
Cel. 3002020758
E- Mail: javier.pinedo@gmail.com

7. CERTIFICACION

Declaro haber inspeccionado personalmente la propiedad descrita en el presente avalúo, y que en ningún momento hemos tenido directa e indirectamente interés alguno en el inmueble, que dentro de nuestro leal saber y entender las opiniones aquí consignadas son correctas y que este avalúo se ha elaborado dentro de las más estrictas normas de ética.

Cordialmente,

JAVIER PINEDO PEREZ
Perito Avaluador
Registro de matrícula numero
R.N.A. /C-05-2078

8. ANOTACION IMPORTANTE

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectuamos conduce al "VALOR OBJETIVO" del inmueble, en el "VALOR DE NEGOCIACIÓN" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador y la destinación o uso que éste le vaya a dar. JAVIER PINEDO PEREZ no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano, ni de otra índole en las propiedades avaluadas en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

Cartagena, 11 de Noviembre de 2020

JAVIER PINEDO PEREZ
Perito Avaluador
Registro de matrícula numero
R.N.A. /C-05

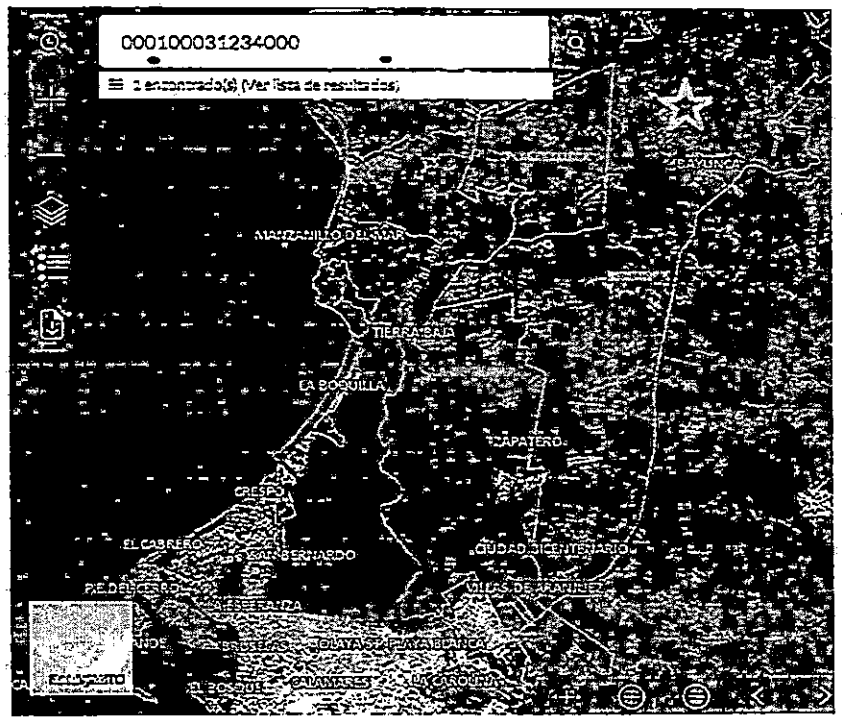
15

Javier Pinedo Pérez
Abogado – Perito Avaluador
Cel. 3002020758
E- Mail: javier.pinedo@gmail.com

AVALUO COMERCIAL

PREDIO UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE BAYUNCA

JURISDICCIÓN DE CARTAGENA, BOLÍVAR, COLOMBIA.



CARTAGENA DE INDIAS, BOLÍVAR, COLOMBIA.

NOVIEMBRE DE 2020

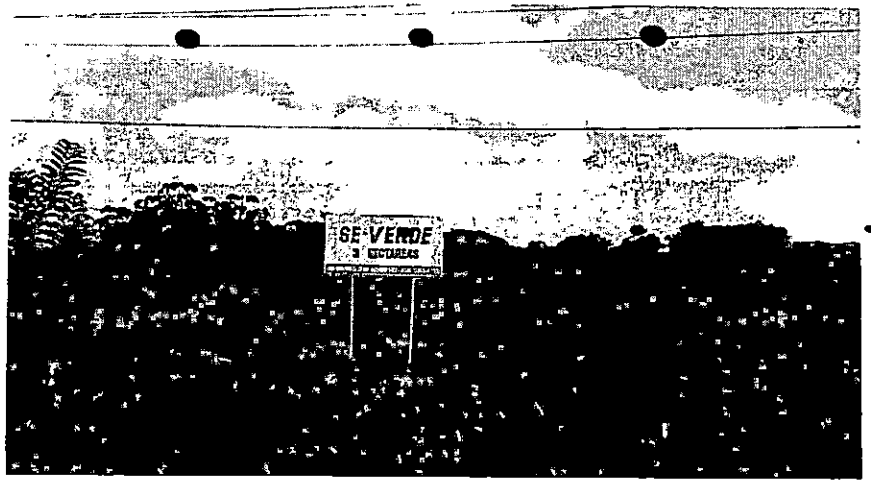
Javier Pinedo Pérez
Abogado – Perito Avaluador
Cel. 3002020758
E- Mail: javier.pinedo@gmail.com

Foto 3.

Foto 4.

Javier Pinedo Pérez
Abogado – Perito Avaluador
Cel. 3002020758
E- Mail: javier.pinedo@gmail.com

Foto 5.

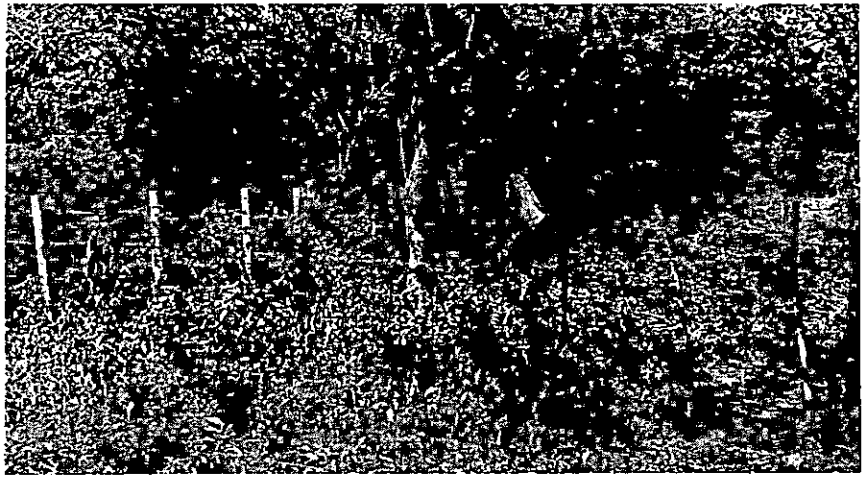


Javier Pinedo Pérez
Abogado – Perito Avaluador
Cel. 3002020758
E- Mail: javier.pinedo@gmail.com

9. FOTOS

Foto 1.

Foto 2.



Corporación Nacional de Lonjas y Registros
"Corpolonjas"

Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales
"Lonjanap"

Entidades gremiales nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150 de 1.995, Sentencia de la Corte Constitucional No. C-492 de 1.996 y Decreto reglamentario 1420 de 1.998; por el cual se reglamenta la actividad Valuatoria en el país, e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. del Libro 1 de las entidades sin ánimo de lucro con los números S0014598 y S0010727, y aprobación de los estatutos según resoluciones números 142 y 332 respectivamente de la Alcaldía Mayor de Bogotá.

Teniendo en cuenta y en reconocimiento a que :

Javier Alfonso Pinedo Perez

C.C. 73.117.406 de Cartagena

Ha cumplido con todos los requisitos establecidos por los Estatutos de la Corporacion y por las normas legales de la Actividad Valuatoria en Colombia establecidas en la Ley 388 de 1.997, Decretos 2150 de 1.995,1420 de 1998 y resolución 0620 de 2008 del IGAC. Se ha aprobado su inscripción como:

Avaluador Profesional

Registro - Matrícula No. A. N. A. / C - 85 - 2078

Bogotá, D.C. Julio de 2014

Carlos Alberto Franquiz Mila
Presidente

Gerencia Administrativa
Corpolonjas