

## RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-22-0035

(Del 08 de marzo de 2022)

“POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES ROBERTO ESPER REBAJE (QEPD), ALBERTO BALLESTAS A (QEPD), SUS HEREDEROS Y TERCEROS INDETERMINADOS, MARTINEZ & CIA S. EN C. HOY RIVERA FIGUEROA Y CIA S. EN C., ETERNIT ATLANTICO S.A. HOY ETERNIT COLOMBIANA S.A., RAMIRO HERRERA ESTRADA E INES DURAN RUEDA DENTRO DEL PROGRAMA DE TITULACIÓN DE PREDIOS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA - FOLIO DE MATRICULA No. 040-22144 - R.T- PT-I-02”

Página 1 de 3

La Gerente General y Representante Legal de la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla y la Región Caribe, EDUBAR S.A. en ejercicio de sus funciones legales y estatutarias, y las conferidas por las Actas No 147 del 28 de septiembre de 2017 y 161 del 23 de Diciembre de 2021 suscritas por la Junta Directiva de EDUBAR S.A, Acuerdo 005 del 2008 expedido por el Concejo Distrital de Barranquilla y el artículo 30, núm. 7 del Decreto Acordal No. 801 de 2020, Decreto 0105 del 25 de mayo de 2021, que declaró la existencia de condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social, y el Contrato Interadministrativo N° CD-48-2021-4448

### RESUELVE

**ARTICULO PRIMERO:** Determinar mediante el proceso de expropiación administrativa establecido en la Ley 2044 de 2020, capítulo VIII de la ley 388 de 1997 y con destino al “PROGRAMA DE TITULACIÓN DE PREDIOS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA”, la adquisición PARCIAL DE UN AREA DE 639.200,66 m2 del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-22144 y Referencia Catastral No. 01-12-0215-0016-000 -RT-PT-I-02.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** La presente oferta de compra se dirige a los titulares del derecho de dominio señores:

1. ROBERTO ESPER REBAJE (QEPD), quien se identificaba con la cedula de ciudadanía No 3.707.793 de Barranquilla – herederos y terceros determinados e indeterminados.
2. ALBERTO BALLESTAS A, (QEPD), quien se identificaba con la cedula de ciudadanía No 820.399 de Barranquilla herederos y terceros determinados e indeterminados.
3. MARTINEZ & CIA S. EN C. HOY RIVERA FIGUEROA Y CIA S. EN C. EN LIQUIDACIÓN, Identificada con Nit: 90.109.379
4. ETERNIT ATLANTICO S.A, hoy ETERNIT COLOMBIANA S.A. identificada con NIT 860002302-9
5. RAMIRO HERRERA ESTRADA, identificado con cédula de ciudadanía No 3.370.667
6. INES DURAN RUEDA, identificada con cédula de ciudadanía No 32.770.986

**PARAGRAFO:** No obstante, la estipulación sobre las medidas, cabidas, nomenclatura y linderos anotados, la oferta de compra del inmueble anteriormente descrito se efectúa como cuerpo cierto.

**ARTICULO TERCERO:** De conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la misma Ley 388 de 1997, el presente acto administrativo se constituye en **Oferta de compra** tendiente a obtener un acuerdo de Negociación Directa, advirtiendo al actual propietario, que si dentro del término de treinta (30) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente Resolución no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la Negociación Directa contenido en un contrato de promesa de compraventa o suscrita ésta, incumple cualquiera de sus estipulaciones, se continuará con la expropiación por la vía administrativa mediante acto administrativo según lo dispuesto por el Artículo 68 de la Ley 388 de 1997.

**ARTICULO CUARTO:** El valor del precio indemnizatorio, que para tal efecto presenta EDUBAR S.A., con fundamento en lo contemplado en el párrafo 1 del artículo 19 de la Ley 2044 de 2020, es de **MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$1.678.084.544)** que corresponde al 10% del valor total del área requerida, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa del presente Acto Administrativo y con base en el valor comercial del avalúo de fecha 29 de junio de 2021, practicado por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, en un todo a los parámetros y criterios establecidos en el Decreto 1420 de 1998, el cual se anexa.

**ARTICULO QUINTO. -FORMA DE PAGO: LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE EDUBAR S.A.,** se obliga a cancelar el precio antes estipulado, previa expedición de los registros presupuestales, siempre que los PROPIETARIOS cumplan las presentes condiciones:

## RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-22-0035

(Del 08 de marzo de 2022)

“POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES ROBERTO ESPER REBAJE (QEPD), ALBERTO BALLESTAS A (QEPD), SUS HEREDEROS Y TERCEROS INDETERMINADOS, MARTINEZ & CIA S. EN C. HOY RIVERA FIGUEROA Y CIA S. EN C., ETERNIT ATLANTICO S.A. HOY ETERNIT COLOMBIANA S.A., RAMIRO HERRERA ESTRADA E INES DURAN RUEDA DENTRO DEL PROGRAMA DE TITULACIÓN DE PREDIOS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA - FOLIO DE MATRICULA No. 040-22144 - R.T- PT-I-02”

Página 2 de 3

- A) Un Primer pago equivalente a un Treinta por Ciento (30%) del precio total, o sea, la cantidad de **QUINIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$503.425.363)**, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al cumplimiento de lo siguiente: Firma de la promesa de compraventa.
- B) Un Segundo pago equivalente a un Cuarenta por Ciento (40%) del precio total, o sea la cantidad de **SEISCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE PESOS M/CTE (\$671.233.817)**, dentro de los diez días siguientes al cumplimiento de lo siguiente: presentación de paz y salvo de impuesto predial y valorización por Beneficio General y paz y salvos de servicios públicos o constancia de que sobre el predio no existen los mismos.
- C) Un Tercer y último pago equivalente a un Treinta por Ciento (30%) del precio total, o sea la cantidad de **QUINIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$503.425.363)** dentro de los diez días hábiles siguientes previo cumplimiento de lo siguiente: Entregar a EDUBAR S.A. la primera copia de la Escritura Pública de Compraventa debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla junto con el folio de matrícula correspondiente en el que aparezca el inmueble que se adquiere, a nombre del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla y se encuentre libre de gravamen y limitaciones al dominio.

**PARAGRAFO I:** La transferencia del derecho de dominio por parte de los PROPIETARIOS al DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA, deberá realizarse dentro del término establecido para tal efecto en la respectiva promesa de compraventa. En caso de incumplimiento de tal hecho se continuará inmediatamente con la expropiación por vía administrativa mediante Acto Administrativo según lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley 388 de 1997.

**PARAGRAFO II:** El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles, objeto de Expropiación Administrativa, no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.

**ARTICULO SEXTO.- APROPIACIONES PRESUPUESTALES:** El valor del primer pago de la adquisición del inmueble objeto de la presente resolución, se encuentra amparado por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 220000297 del 13 de enero de 2022, expedido por la Jefe de Presupuesto de EDUBAR S.A.

**ARTÍCULO SEPTIMO: INSCRIPCIÓN:** De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla (Atlántico) procederá a inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria **No. 040-22144**.

**ARTICULO OCTAVO: SANEAMIENTO POR MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA** (Art. 245 Ley 1450 de 2011): La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes, gozará del saneamiento automático en favor de la entidad pública, respecto a su titulación y tradición, frente a aquellos posibles vicios en los títulos que aparezcan durante el proceso de adquisición o con posterioridad al mismo. Dichos vicios originan por ministerio de la ley meras acciones indemnizatorias que podrán dirigirse contra cualquiera de los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

**ARTÍCULO NOVENO:** Para dar cumplimiento al Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el Artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 61 de la misma norma, se anexan a la presente resolución y forman parte integral de ésta, la transcripción de las normas que reglamentan la Expropiación por Vía Administrativa, así como el informe técnico de avalúo mencionado en el artículo cuarto.

## RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-22-0035

(Del 08 de marzo de 2022)

**“POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES ROBERTO ESPER REBAJE (QEPD), ALBERTO BALLESTAS A (QEPD), SUS HEREDEROS Y TERCEROS INDETERMINADOS, MARTINEZ & CIA S. EN C. HOY RIVERA FIGUEROA Y CIA S. EN C., ETERNIT ATLANTICO S.A. HOY ETERNIT COLOMBIANA S.A., RAMIRO HERRERA ESTRADA E INES DURAN RUEDA DENTRO DEL PROGRAMA DE TITULACIÓN DE PREDIOS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA - FOLIO DE MATRICULA No. 040-22144 - R.T- PT-I-02”**

Página 3 de 3

**ARTÍCULO DECIMO:** La presente Resolución se notifica a los titulares del derecho de propiedad de conformidad con lo previsto por el artículo 69 y ss del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011, Igualmente, contra esta resolución no procede recurso alguno de acuerdo con lo señalado por el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 13 inc. 1 de la ley 9ª de 1989 y artículo 61 inciso 5º de la ley 388 de 1997.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Con el fin de notificar la presente resolución a CANO ISAZA Y COMPAÑÍA (anotación 7) a los herederos y terceros indeterminados que se crean con derecho dentro del predio objeto de oferta de compra publíquese parte resolutive de la presente resolución en la página web de EDUBAR SA y en un diario de circulación local, lo anterior de conformidad con el artículo 73 de la ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Comuníquese la presente Resolución a los JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, JUZGADO PRIMERO, CUARTO, QUINTO OCTAVO NOVENO Y ONCE CIVILES DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, el inicio del proceso de adquisición predial del predio objeto de compra en atención a los procesos que cursan en dichos juzgados con relación a los procesos de pertenencia y divisorio registrados en la matrícula inmobiliaria anotaciones No. 13, 17, 34, 35, 44, 47 50, 53.

**PARAGRAFO TERCERO:** Comuníquese la presente resolución a los juzgados SEXTO Y QUINCE DE PEQUEÑAS CAUSAS DE BARRANQUILLA, con el fin de comunicarles el inicio del proceso de adquisición predial del predio objeto de compra en atención a los procesos que cursan en dichos juzgados con relación a los procesos de pertenencia anotaciones No 55 y 56.

**PARAGRAFO CUARTO:** Comuníquese de la presente resolución a la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE BARRANQUILLA con relación al embargo proceso de reorganización ley 1116 del 2006 cuota parte en contra del señor HERRERA ESTRADA RAMIRO- anotación No 57 del folio de matrícula.

**PARAGRAFO CUARTO:** Comuníquese de la presente resolución a la Gerencia de Gestión de Ingresos del Distrito EIP de Barranquilla con relación al embargo anotación 42 del folio de matrícula inmobiliaria.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, a los ocho (8) días del mes de marzo del año 2022.

**ANGELLY MELISSA CRIALES ANIBAL**

**REPRESENTANTE LEGAL**

PUBLICACION RESOLUCION EDU-22-035 DEL 08 DE MARZO DE 2022 A HEREDEROS Y TERCEROS INDETERMINADOS SEÑORES  
ROBERTO ESPER REBAJE Y ALBERTO BALLESTAS A

LA SUSCRITA SUBGERENTE DE LA UNIDAD DE ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO DE EDUBAR SA, conforme con lo establecido por el artículo 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA) comunica a los **HEREDEROS Y TERCEROS INDETERMINADOS** de los señores **ROBERTO ESPER REBAJE (QEPD)** quien se identificaba con la cedula de ciudadanía No 3.707.793 y **ALBERTO BALLESTAS A (QEPD)** quien se identificaba con la cédula de ciudadanía No 820.399, que la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla y la Región Caribe EDUBAR SA dio inicio a la actuación administrativa de Expropiación por vía Administrativa dentro del proyecto declarado por motivos de utilidad pública denominado "Programa de Titulación de predios del DEIP de Barranquilla" de un área parcial del predio identificado con matrícula inmobiliaria No 040-22144.

Dando tramite a lo anterior se profirió la Resolución No EDU-22-035 DEL 08 DE MARZO DE 2022 A TRAVÉS DE LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A LOS SEÑORES ROBERTO ESPER REBAJE (QEPD), ALBERTO BALLESTAS A (QEPD), SUS HEREDEROS Y TERCEROS INDETERMINADOS, MARTINEZ & CIA S. EN C. HOY RIVERA FIGUEROA Y CIA S. EN C., ETERNIT ATLANTICO S.A. HOY ETERNIT COLOMBIANA S.A., RAMIRO HERRERA ESTRADA E INES DURAN RUEDA DENTRO DEL PROGRAMA DE TITULACIÓN DE PREDIOS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA - FOLIO DE MATRICULA No. 040-22144 - R.T. - PT-1-02", por lo que en atención a que los propietarios de una parte del predio se encuentran fallecidos se ordena publicar la parte resolutive de la resolución en la página electrónica de la entidad por una sola vez y en un medio masivo de comunicación de Barranquilla.


ESTA PUBLICACIÓN VA DIRIGIDA A LAS SIGUIENTES PERSONAS: HEREDEROS Y TERCEROS INDETERMINADOS

SEÑOR ROBERTO ESPER REBAJE (QEPD)

SEÑOR ALBERTO BALLESTOS A (QEPD)

  
CAROLINA CONSUEGRA IBARRA  
SUBGERENTE ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO

FECHA DE PUBLICACION - MARZO 011 de 2022

  
P Nerehlys Troncoso L  
Abogada Edubar S.a