RODRIGUEZ VALENCIA ASOCIADOS
Construcción
Proyectos
Diseños
Planos

JOSÉ V. RODRÍGUEZ POLO

Topógrafo Titulado
Tarjeta Profesional **01-3781 C N P T**

Barranquilla, AGOSTO 16 del 2024.

DOCTORA:
ENEIDA ESTER RODRÍGUEZ VIZCAÍNO
Interventor Contrato CD-06-2024-2496
Asesor Oficina Hábitat
Secretaría de Planeación
ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANQUIULLA
Ciudad

Ref: INFORME ACTIVIDADES Nº004

Las siguientes fueron las actividades realizadas durante el periodo comprendido entre el **17 de JULIO al 16 de AGOSTO del 2024**, relacionadas con la Prestación de mis Servicios Profesionales para la ejecución y adelanto de trabajos objeto del **CONTRATO No. CD-06-2024-2496:**

Obligación contractual: *Elaborar estudios técnicos topográficos de las escrituras y/o de predios baldíos. Realizar visitas y entregar informes de predios objeto de estudio.*
Producto:

1- Elaboración y entrega del Estudio Técnico relacionado con la revisión de la documentación concerniente al Predio de Referencia Catastral **01-06-0147-0036-000**, ubicado en la CALLE 18 N°11-22 del Barrio Simón Bolívar de esta ciudad, del cual se solicitó Titulación al Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio mediante Correos Radicados N°2024ER009950 y N°2024ER0099705 respondiéndole por medio del Radicado N°2024EE0049261 que "*el predio objeto de solicitud no es de Titularidad del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio"*, por lo que es necesario establecer aclaraciones al respecto. (Anexo ITEM 1).

2- Elaboración y entrega del Estudio Técnico relacionado con la revisión de la documentación concerniente al Predio de Referencia Catastral **01-03-0232-0008-000** y nomenclatura Calle 83 N°77-50 del Barrio LAS TRES

E-mail: joviropo315@hotmail.com

AVEMARIAS de esta ciudad, localizado en la Localidad Riomar de la ciudad de Barranquilla. Lo anterior, en atención a lo solicitado por JUANA MARIA HERNANDEZ BROCHERO, por medio de apoderado, mediante EXT-QUILLA-24-068955 requiriendo Titulación de este, el cual fue respondido con el QUILLA-24-087995 el 20 de mayo de los corrientes, por lo que se requiere aclaraciones al respecto con un Estudio técnico más a fondo. (Anexo ITEM 2)

Obligación contractual: *Asesorar en actividades organizadas por la Oficina de Hábitat y/o la Secretaría Distrital de Planeación, con relación al proyecto de titulación de predios*

Producto:

1. Entrega de Información relacionada con la revisión de la documentación concerniente al Predio ubicado en la Calle **50 con K 21A** del Barrio EL CARMEN de este Distrito de Barranquilla, del cual fue requerido Apoyo Técnico por parte de la Secretaría General del Distrito, mediante solicitud por WASAPP por parte de Marco Vásquez (Tema Parques) el 25 de julio del 2024, dándosele la debida atención y respuesta en fecha jueves 8 de agosto de los corrientes. Lo anterior, debido a que es necesario establecer su actual uso y propiedad. (Anexo ITEM 3).

Obligación contractual: *Asesorar a los funcionarios de la Oficina de Hábitat, con el trámite de solicitudes escritas y verbales recibidas.*

Producto:

1. Apoyo técnico en **15** respuestas de derechos de peticiones y solicitudes presentadas virtualmente por la comunidad en el programa de titulación de predios, previa consulta en Bases del Proceso de Titulación y Estudios técnicos realizados. (Anexo ITEM 4).

Cordialmente,



JOSE VICENTE RODRIGUEZ POLO
C.C. Nº7.454.596 de Barranquilla

ANEXO ITEM 1

Barranquilla, Julio del 2024

DE: Topógrafo José Vicente Rodríguez Polo
PARA: Eneida Rodríguez Vizcaíno
ASUNTO: *Predio Referencia Catastral* ***01-06-0147-0036-000***

INFORME TECNICO

Relacionado con la revisión de la documentación concerniente al Predio de Referencia Catastral **01-06-0147-0036-000**, ubicado en la CALLE 18 N°11-22 del Barrio Simón Bolívar de esta ciudad, del cual se solicitó Titulación al Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio mediante Correos Radicados N°2024ER009950 y N°2024ER0099705 respondiéndole por medio del Radicado N°2024EE0049261 que "*el predio objeto de solicitud no es de Titularidad del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio"*, por lo que es necesario establecer aclaraciones al respecto.

ANTECEDENTES:

El Barrio Simón Bolívar se encuentra localizado al Sur Occidente de la ciudad de Barranquilla en terrenos pertenecientes al antiguo Aeropuerto de "*Las Nieves*", los cuales fueron adquiridos por el Instituto de Crédito Territorial en diciembre de 1953 para la reubicación de los habitantes de la Zona Negra, que formaban parte de los Barrios Rebolo y La Luz, y también para solucionar los problemas habitacionales de la clase obrera.

Este programa de reubicación tuvo poca acogida por la negativa de los habitantes de la Zona Negra de abandonar sus viviendas, alegando lo retirado del sitio, por lo que en el terreno comprado por el Instituto de Crédito Territorial (después INURBE) solamente hasta el año de 1958 se pudo completar una primera etapa con la construcción de 1197 viviendas.

En 1961 se ejecuta una segunda etapa de 335 soluciones de viviendas y 135 por el programa de Esfuerzo Propio, donde cada adjudicatario construía su mejora con la supervisión del ICT. Nueve años después, en 1970, se adjudican 100 soluciones de viviendas bajo el Plan Emergencia. En 1972, otras 405 soluciones mínimas de viviendas; un programa especial para funcionarios del ICT de 10 soluciones de viviendas; finalizando en 1977 con una segunda etapa del Plan de Emergencia, en el cual se adjudicaron 364 soluciones de viviendas. Dentro de todo este proceso se efectuaron ventas parciales de lotes y viviendas, independientes a los programas arriba señalados, así como también invasiones y no legalizaciones.

El Instituto de Crédito Territorial comenzó a desarrollar su Programa de Viviendas de 11.00 metros de frente por 20.00 metros de fondo (220.00 M2) en este sector para ubicar las personas provenientes de los terrenos del Barrio REBOLO que fueron adquiridos y desalojados para la futura Zona Franca. Y, también ubicar las viviendas prefabricadas provenientes de Finlandia.

El 3 de noviembre de 1972 en la Notaría Primera de Barranquilla, por medio de la Escritura Pública Nº1840, el INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL protocolizó un plano y un loteo de un globo de terreno de 45.614,60 metros cuadrados (4,6 Has.) constante de 20 manzanas identificadas por letras (desde la A hasta la Z) e individualizándolas en lotes numerados. Este predio estaba ubicado dentro del lote mayor correspondiente al terreno adquirido por medio de la Escritura Nº4236 del 19 de diciembre de 1953 de la Notaría Primera de Bogotá y su desenglobe se efectuó para desarrollar el Plan de Soluciones Mínimas de 405 viviendas programado por el INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL en el Sector. Le fueron asignadas las Matrículas Inmobiliarias de la 040-076403 hasta la 040-076394 para los lotes desprendidos de esta escritura, las cuales en la actualidad no corresponden con los predios de esta Urbanización.

Con la Escritura Pública Nº735 del 22 de Abril de 1977 de la Notaría Quinta de Barranquilla, se efectúo el loteo parcial del saldo del terreno de mayor extensión ya urbanizado con anterioridad por el INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, dejando constancia que de las primeras etapas y hacia la parte central de la Urbanización quedan varios lotes, separados por distintas manzanas, que "*por cuestiones técnicas no se pueden determinar por esta escritura, lo cual se hará más adelante por otro instrumento*". Corresponde al Plan Emergencia de 364 viviendas desarrollado por el INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL en este Sector y les fueron asignadas las Matrículas Inmobiliarias de la 040-048872 hasta la 040-049188 a cada uno de los lotes desprendidos de esta Escritura.

El Predio de Referencia Catastral **01-06-0147-0036-000** ubicado en la CALLE 18 N°11-22 del Barrio Simón Bolívar, objeto del presente Estudio Técnico, se encuentra en esta situación.

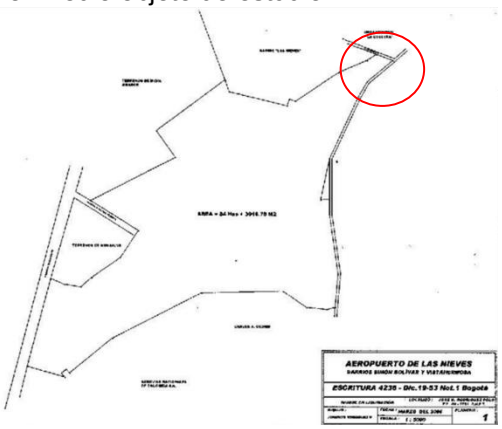
DOCUMENTOS REVISADOS:

Se revisaron y estudiaron los siguientes Documentos y Escrituras, relacionados con el Predio objeto de este estudio:

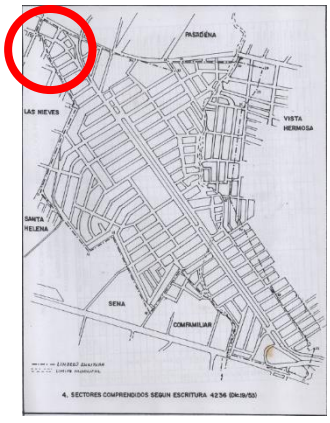
- Escritura Nº4236 del 19 de diciembre de 1953 Notaría Primera de Bogotá
- Escritura Nº2512 del 26 noviembre de 1962 Notaría Segunda Barranquilla
- Escritura Nº1840 del 3 de noviembre de 1972 Notaría Primera Barranquilla
- Escritura Nº735 del 22 de abril de 1977 Notaría Primera Barranquilla
- Escritura Nº1926 del 16 septiembre de 2004 Notaría Tercera Barranquilla
- Folio de Matricula Inmobiliaria 040-000835
- Folio de Matricula Inmobiliaria 040-195185
- Folio de Matricula Inmobiliaria 040-111618
- Folio de Matricula Inmobiliaria 040-325406
- Folio de Matricula Inmobiliaria 040-518616
- Folio de Matricula Inmobiliaria 040-367858
- Folio de Matricula Inmobiliaria 040-423443
- Folio de Matricula Inmobiliaria 040-394494
- Folio de Matricula Inmobiliaria 040-272434
- Folio de Matricula Inmobiliaria 040-384906
- Folio de Matricula Inmobiliaria 040-019265

LOCALIZACIÓN EN PLANOS:

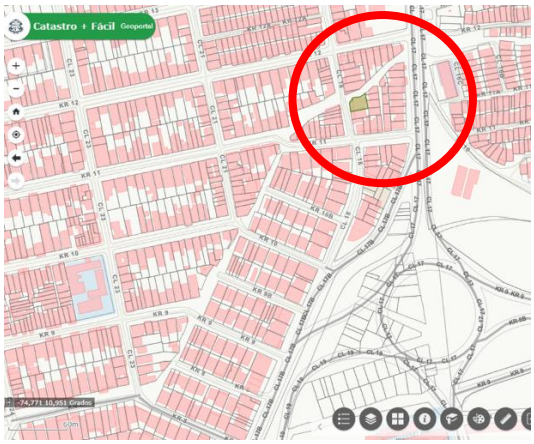
Para la realización del presente Estudio Técnico se revisaron los siguientes planos del sector relacionados con el Predio objeto de estudio:



Sector según Plano del Aeropuerto LAS NIEVES



Localización de la Poligonal Original en el Plano de Barranquilla y Soledad



Localización Parcial actual de la Primera Etapa de la Urbanización SIMON BOLIVAR



Localización Catastral del Predio objeto de Estudio

OBSERVACIONES ENCONTRADAS:

Dentro de la revisión de datos y documentos relacionados con este Estudio Técnico, se encontró que:

- La Escritura **Nº4236 del 19 de diciembre de 1953** de la Notaría Primera de Bogotá, corresponde a la compra que hace el Instituto de Crédito Territorial de un lote de terreno de una extensión superficiaria de 99 Hectáreas con 803,75 metros cuadrados aproximadamente, situado en jurisdicción de los municipios de Barranquilla y Soledad del Departamento del Atlántico, denominado comúnmente Aeropuerto de Las Nieves.

- La complementación de la tradición del inmueble con Matrícula Inmobiliaria **040-000835** señala que el INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, adquirió junto con mayor extensión por compra a AEROVIAS NACIONALES DE COLOMBIA S.A. (AVIANCA), por Escritura Pública N°4236 otorgada el 9 de diciembre de 1953 en la Notaria Primera del circuito de Bogotá D.E., debidamente registrada en esta oficina el día 12 de diciembre de 1953, bajo el N°3247, folio 491, Tomo 8 Par Libro Primero.

- Con la Escritura **N°1840 del 3 de noviembre de 1972** de la Notaría Primera de Barranquilla, el Instituto de Crédito Territorial protocoliza un plano y loteo de un globo de terreno de 45.614,60 metros cuadrados constante de 20 manzanas, individualizándola en lotes. Predio ubicado dentro del lote mayor adquirido por la Escritura Nº4236 mencionada, y este desenglobe se efectuó para desarrollar el Plan de Soluciones Mínimas de 405 viviendas programadas por el ICT en el sector.

Se le asignó las Matrículas Inmobiliarias de la **040-076403** hasta la **040-076394** para los lotes desprendidos de esta Escritura

- Con la Escritura **Nº735 del 22 de abril de 1977** de la Notaría Quinta de Barranquilla, se efectúa el loteo parcial del saldo del terreno de mayor extensión ya urbanizado con anterioridad por el ICT, dejando constancia que de las primeras etapas y hacia la parte central de la Urbanización, quedan varios lotes, separados por distintas manzanas, que "*por cuestiones técnicas no se pueden determinar por esta escritura, lo cual se hará más adelante por otro instrumento".* Corresponde al Plan Emergencia de 364 viviendas desarrollado por el ICT en este Sector y les fueron asignadas las Matrículas Inmobiliarias de la **040-48872** hasta la **040-49188** a cada uno de los lotes desprendidos de esta Escritura.

CONCLUSIONES

Atendiendo lo anterior, se pudo determinar que el predio de 99 Hectáreas adquirido por el ICT, con la Escritura **Nº4236 del 19 de diciembre de 1953** de la Notaría Primera de Bogotá, se encuentra localizado actualmente dentro de los **Barrios Simón Bolívar** de Barranquilla y Soledad y, también en parte del Barrio **Vista Hermosa** de Soledad.
Un total de **161 manzanas** involucradas dentro de este predio se reparten así:

- Barrio Simón Bolívar de Barranquilla (Sector 06)……..102 manzanas
- Barrio Simón Bolívar de Soledad (Sector 03)…….. 25 manzanas
- Barrio Vista Hermosa de Soledad (Sector 03)…… 34 manzanas

El Instituto de Crédito Territorial desarrolló un total de **2.546** soluciones de viviendas dentro del predio adquirido, sin incluir ventas parciales y ocupaciones ilegales (invasiones). Existen más de **2.136** predios que fueron segregados de la Matrícula Inmobiliaria Base **040-000835**
Dentro del globo de terreno de las 102 manzanas del Sector **06** correspondiente al Barrio Simón Bolívar de la ciudad de Barranquilla, se encuentra la actual Manzana Catastral **0147** y en ella el Lote **0036** objeto del presente Estudio Técnico.

Ahora bien, tomando como referencia la descripción de medidas y linderos anotadas en el Folio de Matricula Inmobiliaria **040-000835** que señala parcialmente: "*un lote de terreno situado en jurisdicción de los municipios de Barranquilla y Soledad, Departamento del Atlántico, lote de terreno comúnmente denominado Aeropuerto de Las Nieves, y que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos generales que aparecen en el plano* ***Nº002-Baq****, aprobado por la Dirección General de la Aeronáutica Civil en fecha 10 de mayo de 1.948, plano del cual se agregan dos copias debidamente firmados por las partes, la primera para ser protocolizada, junto con la presente Escritura, y la otra para ser agregada a la primera copia, que de la misma se expidan, por el oeste; en parte con la Urbanización La Costeña, Barrio Las Nieves, y en parte con inmueble de la vendedora, desde el* ***Punto (1)*** *hasta el* ***Punto 10****, según azimuts y distancias así; partiendo del punto marcado en el plano con el* ***N.1****, en el lugar en que el bordillo de la Carrera 12, de la mencionada Urb. La Costeña, intercepta la carretera que de B/quilla, conduce a Soledad, con azimut 258 grados 00 minutos y una distancia de 73,00 metros hasta encontrar el* ***N.2****, de este punto se sigue con un azimut de 204 grados, 45 minutos y en una distancia de 46.00 metros. hasta encontrar el* ***N.3****, de este punto se sigue con azimut de 215 grados, 00 minutos, y en una distancia de 128.00 metros, hasta encontrar el punto* ***N.4:*** *de este punto se sigue con azimut de 204 grados 00 minutos y en una distancia de 215.00 metros, hasta encontrar el punto* ***N.5****, de este punto se sigue con azimut 257 grados 45 minutos, y en una distancia de 27.00 metros, hasta encontrar el punto* ***N.6****, ……*"; identificamos en el actual Plano de Barranquilla parte del Lindero NORTE así:

- Partiendo de la intercepción de la Avenida 17 con la Carrera 12 (**Punto 1**) límite del Barrio Las Nieves con el Barrio La Chinita, se miden 73.00 metros por esta Carrera hasta la Calle 18 (**Punto 2**), desde aquí se busca el cauce del Arroyo-canal en 46.00 metros hacia la Carrera 11 (**Punto 3**); se toma este cauce en diagonal para llegar a la Calle 23 con Carrera 8 en 128.00 metros (**Punto 4**): se toma este arroyo Canal en una distancia de 215.00 metros hasta su desembocadura en la Calle 27 del Barrio Santa Helena (**Punto 5**)…….. Ver Planos siguientes

Como puede observarse, la actual Manzana Catastral **01-06-0147** se encuentra dentro del polígono original que encierra los linderos de la Escritura **Nº4236 del 19 de diciembre de 1953** de la Notaría Primera de Bogotá y por consiguiente dentro de los terrenos de propiedad del antiguo Instituto de Crédito Territorial.



Localización de la Poligonal del Lindero original en el Plano de Barranquilla (Puntos 1 al 5)

La Manzana Catastral **01-06-0147**, y por consiguiente el Lote **0036** objeto de Estudio, se ubica en los terrenos que "*por cuestiones técnicas no se pudieron determinar por la Escritura **Nº735 del 22 de abril de 1977*** de la Notaría Quinta de Barranquilla*, lo cual se hará más adelante por otro instrumento".* Corresponde a uno de los muchos Retales dejados durante el Loteo de Urbanismo de las 1.197 soluciones de vivienda de la Primera Etapa de la Urbanización SIMON BOLIVAR iniciada en 1958, que fueron posteriormente invadidos por personas en busca de vivienda. (El Loteo original fue hasta la Carrera 11)
Fue esta una de las razones por las que aparecen algunos predios (9 Lotes) de esta Manzana adjudicados por el Municipio de Barranquilla entre los años 1992 (Ver Folio de matrícula Inmobiliaria 040-195185) y 2008 (Ver folio de Matricula Inmobiliaria 040-518616), sin aparente soporte jurídico; solamente teniendo en cuenta lo anotado en la Base de Catastro.

Desde este punto de vista, es conveniente establecer las respectivas aclaraciones de linderos y jurisdicción sobre esta Manzana Catastral.

En todo caso en claro que el Predio de Referencia Catastral **01-06-0147-0036-000**, ubicado en la CALLE 18 N°11-22 del Barrio Simón Bolívar, se encuentra en terrenos de propiedad del extinto Instituto de Crédito Territorial, adquiridos según la Escritura **Nº4236 del 19 de diciembre de 1953** de la Notaría Primera de Bogotá y debidamente registrada en el folio de Matricula Inmobiliaria **040-000835**

Atentamente,

JOSE VICENTE RODRIGUEZ POLO
CONTRATO CD-06-2024-2496

JOSÉ VICENTE RODRÍGUEZ POLO
Topógrafo Profesional
TP-01- 3781 CNPT

ANEXO ITEM 2

Barranquilla, agosto del 2024

DE: Topógrafo José Vicente Rodríguez Polo
PARA: Dra. Eneida Rodríguez Vizcaíno
ASUNTO: *Titulación Predio de Referencia Catastral 01-03-0232-0008-000*

INFORME TECNICO

Relacionado con la revisión de la documentación concerniente al Predio de Referencia Catastral **01-03-0232-0008-000** y nomenclatura Calle 83 N°77-50 del Barrio LAS TRES AVEMARIAS de esta ciudad, localizado en la Localidad Riomar de la ciudad de Barranquilla. Lo anterior, en atención a lo solicitado por JUANA MARIA HERNANDEZ BROCHERO, por medio de apoderado, mediante EXT-QUILLA-24-068955 requiriendo Titulación del mismo, el cual fue respondido con el QUILLA-24-087995 el 20 de mayo de los corrientes, por lo que se requiere aclaraciones al respecto con un Estudio técnico más a fondo.

ANTECEDENTES:

El actual Barrio denominado LAS TRES AVEMARIAS, perteneciente a la Localidad RIOMAR del Distrito de Barranquilla, se encuentra localizado según el Decreto 155 del 15 de marzo de 1993 emanado por la Alcaldía Mayor de Barranquilla (el cual señala los límites de los Barrios) de la siguiente manera:

- ***NORTE****: Acera Sur de la Carrera 78 desde la Calle 85 hasta la Calle 82, limitando con el Barrio San Salvador;*
- ***ESTE****: Acera Oriental del Arroyo de la Calle 82 con el empalme de la carrera 81 hasta la Carrera 76, limitando con el Barrio El Castillo; Acera Norte de la Carrera 76 desde la Calle 81 hasta la Calle 81-A, limitando con el Barrio Paraíso; Acera Occidental de la Calle 81-A desde la carrera 76 hasta la Carrera 75, limitando con el Barrio Paraíso.*
- ***SUR****: Acera Norte de la Carrera 75 desde la Calle 81-A hasta la Calle 85, limitando con el Barrio Paraíso; Acera Norte de la Calle 85 desde la Carrera 75 hasta la Carrera 75B, limitando con el Barrio El Limoncito; Acera Oriental de la Carrera 75B desde la Calle 85 la cual empalma con la Calle 82B hasta la Calle 87B, limitando con el barrio El Limoncito.*
- ***OESTE***: *Acera Oriental de la Calle 87B desde la Carrera 75B hasta la Carrera 76, limitando con el Barrio La Floresta; Acera Sur de la carrera 76 desde la calle 87B hasta la calle 85, limitando con el Barrio La Floresta; Acera Oriental de la Calle 85 desde la Carera 76 hasta la Carrera 78, limitando con el Barrio La Floresta.*

Este Barrio abarca un globo de terreno en mayor extensión que cubre un área de 14 **Hectáreas con 7.500 metros cuadrados** aproximados, en el cual se proyectó inicialmente una urbanización. En el actual barrio LAS TRES AVEMARIAS se encuentran localizadas veinte (20) Manzanas Catastrales, las cuales hacen parte de varios Lotes de terrenos incorporados a este perímetro territorial de la Localidad Riomar del Distrito de Barranquilla, Sector 03.

Conforme a lo analizado en los Estudios Técnicos realizados en el 2022, se pudo concluir que el actual Barrio denominado LAS TRES AVEMARIAS en sus inicios formó parte de la **Urbanización San Salvador**, construida en los antiguos terrenos de Jorge D. Illidge, colindante con el Barrio Buenos Aires (hoy Barrio Siape), y las Urbanizaciones El Porvenir, El Limoncito y La Floresta. Con el correr del tiempo, y ante el acelerado poblamiento del sector, este naciente Barrio desplazó a la Urbanización El Salvador para agrandarse y absorber Urbanizaciones colindantes, formándose seis grupos en ellas involucradas.

Ante la carencia oficial de documentos originales y planos antiguos, la información recolectada permitió la identificación clara de cada uno de los seis (6) sectores correspondientes a los Lotes en mayor extensión que hacen parte del Barrio LAS TRES AVEMARIAS, los cuales se detallaron en dicho Informe Técnico y analizaremos dentro de este Estudio.

De acuerdo con lo anterior, la condición del predio de Referencia Catastral **01-03-0232-0008-000** implica un análisis de fondo para la verificación de su actual estado técnico y jurídico.

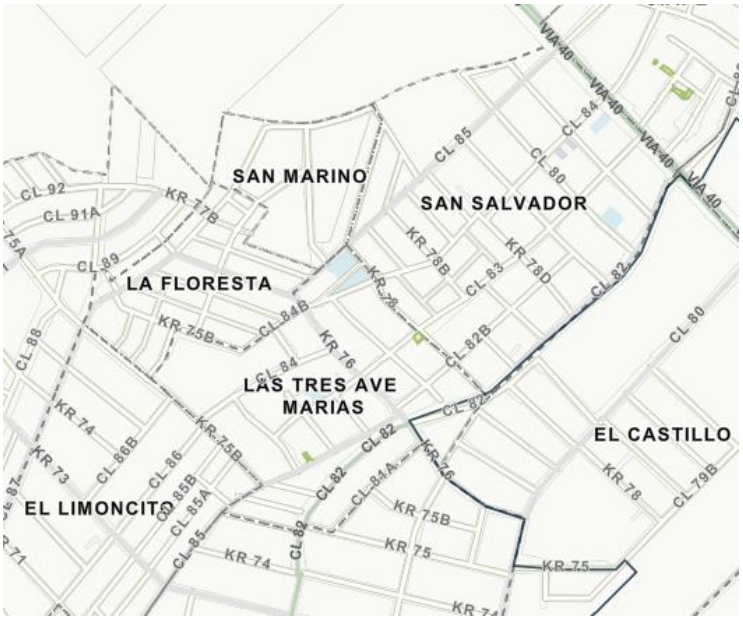
DOCUMENTOS REVISADOS:

Se revisaron y estudiaron los siguientes Documentos y Escrituras, relacionados con el Predio objeto de este estudio:

- Escritura N°1154 del 2 de octubre de 1916 Notaria Segunda de Barranquilla
- Escritura Nº20 del 5 de enero de 1917 Notaria Segunda de Barranquilla
- Escritura Nº2360 del 7 de octubre de 1925 Notaria Segunda Barranquilla
- Escritura N°1111 del 14 septiembre de 1937 Notaria Segunda de Barranquilla
- Escritura N°29 del 11 de enero de 1938 Notaria Segunda de Barranquilla
- Escritura Nº339 del 1 de abril de 1939 Notaria Segunda de Barranquilla
- Escritura Nº107 del 28 de enero de 1943 Notaria Primera de Barranquilla
- Escritura N°1626 del 11 de mayo de 1956 Notaría Primera de Bogotá
- Matricula Inmobiliaria 040-011726
- Matricula Inmobiliaria 040-173458
- Matricula Inmobiliaria 040-275512
- Matricula Inmobiliaria 040-237074
- Matricula Inmobiliaria 040-275513
- Matricula Inmobiliaria 040-019620
- Matricula Inmobiliaria 040-311244
- EXT-QUILLA-24-068955
- QUILLA-24-087995 del 20 de mayo de 2024

IDENTIFICACIÓN EN PLANOS

Para la localización e identificación del predio donde se ubica el Barrio LAS TRES AVEMARIAS dentro de las Cartas Catastrales de la ciudad de Barranquilla y posteriormente en el sitio, sirvió de apoyo el plano tomado del Geo-portal del Distrito de Barranquilla siguiente:



JOSÉ VICENTE RODRÍGUEZ POLO
Topógrafo Profesional
TP-01- 3781 CNPT



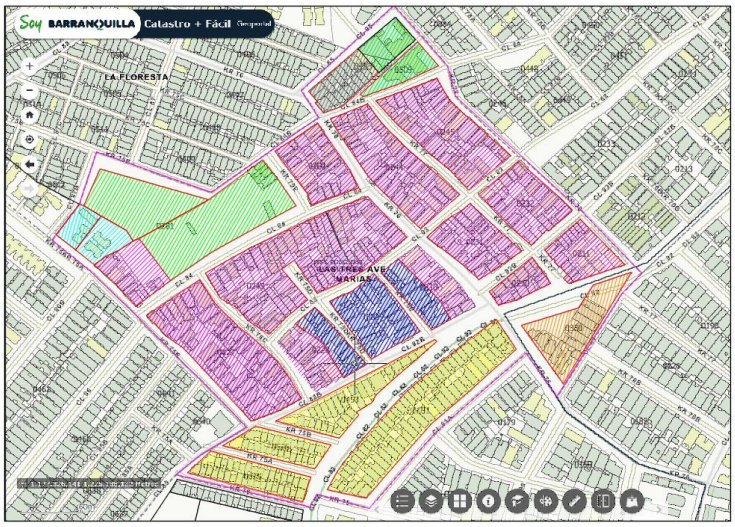




OBSERVACIONES ENCONTRADAS

Dentro de la revisión de datos y documentos relacionados con este Estudio Técnico, se encontró que:

- De los Estudios Técnicos del año 2022, relacionados con el Barrio LAS TRES AVEMARIAS, se obtuvo el siguiente Plano en el cual se identifican con colores los globos de terreno involucrados dentro del área abarcada por este Barrio:



- De acuerdo con estos mismos Estudios Técnicos realizados en el 2022, las Manzanas Catastrales actuales que se encuentran en jurisdicción del Barrio Las Tres Avemarías de la ciudad de Barranquilla, la conforman los siete (7) Lotes en mayor extensión siguientes:

CONFORMACION BARRIO LAS TRES AVEMARIAS					
N.º	**LOTE**	**MANZANAS**	**MATRICULA**	**ESCRITURA**	**COLOR**
1	ELOISA RICO VIUDA DE GUTIERREZ	0228-0229-0230	040-019620	Nº1626 (11/05/1956)	AZUL OSCURO
2	**JORGE D. ILLIDGE**	0210-0211-0227-0228-0230-0231-**0232**-0243-0244-0245-0281-0282		**Nº2360 (7/10/1925)**	ROSADO
3	INVERSIONES JIMENEZ – PROPIECOL	0181-0453-0635-0636	040-045253 040-130458	Nº1945 (15/12/1976)	AMARILLO
4	INVERSIONES DEL CARIBE LTDA	0330	040-159287	Nº1627 (12/07/1972)	NARANJA
5	SALCEDO LIMITADA	0281	040-324652	Nº3395 (31/12/1985)	AZUL CLARO
6	CARBO Y NAVARRO LTDA.	0493	040-003189	Nº2777 (29/12/1973)	GRIS
7	DISTRITO BARRANQUILLA	0281-0493-0509	040-009095 040-033688	Nº2385 (2/11/1979) Res.0575 MVCT	VERDE

- Con la Escritura de Venta **Nº2360 del 7 de octubre de 1925** de la Notaria Segunda de esta ciudad de Barranquilla, Jorge D. Illidge adquirió de la Compañía "*G. Amsinck Co. Inc.*", de la ciudad de New York, el siguiente bien inmueble: "*Un potrero nombrado "**San Francisco**", situado en la manga que conduce del Limón (**) a Siape, en jurisdicción de este Municipio, que tiene*

*una extensión de **35 cabuyas** más o menos; está cercada de madera y alambre, parte cultivado de yerba de guinea y parte en pastos naturales y que tiene los linderos siguientes: **Por el Norte**, con predio de Julio De Moya, Callejón en medio; **Por el Sur**, con predio de Segundo de Moya; **Por el Occidente,** con potreros de Segundo De Moya y Manuel Herrera (**); **Por el Oriente,** con la línea férrea que conduce de esta ciudad a Puerto Colombia*." (hoy Vía 40). Ver Plano en las Conclusiones

- El Folio de Matricula Inmobiliaria **040-011726** aportado, con fecha de Apertura 03/04/1985 y actualmente ACTIVO, se encuentra relacionado con el Predio de Referencia Catastral **01-03-0289-0024-000** y señala: "*una casa, junto con el solar que la contiene, situada en el Barrio San Salvador, frente al Corregimiento de Siape, jurisdicción de este Municipio, marcado en el plano respectivo con el Nº5 de la Manzana 2. Las medidas y linderos están consignadas en la Escritura **107 de enero 28/43**, Notaria 1 de Barranquilla.*". De este Folio se desprendieron las Matrículas Inmobiliarias: 040-173458, 040-275512, 040-237074, **040-275513** y 040-311244, correspondientes a adjudicaciones efectuadas por el Municipio de Barranquilla

  - Algunas de las Complementaciones de los Folios anteriores señalan que *"el municipio de Barranquilla, adquirió en mayor extensión por compra que hizo a ALICIA GORUT PACHECO, según consta en la Escritura **Nº107 de fecha enero 28 de 1943**, otorgada en la Notaria Primera de este circuito de Barranquilla, debidamente registrada el 29 de enero de 1943, bajo el Nº138, folio 18, tomo 2 impar, libro 1."*

- La Escritura **Nº107 de fecha enero 28 de 1943**, otorgada en la Notaria Primera de este circuito de Barranquilla hace referencia a "*Un solar situado en el Corregimiento de Siape, en jurisdicción de este Municipio, marcado en el plano respectivo con el **Nº5** de la **Manzana 2**, que mide: por cada uno de sus lados Norte y Sur 36.00 metros; por el Oriente 15.00 metros; por el Occidente 15.00 metros y sus linderos son: por el Norte y por el Sur con predios que son o fueron de Jorge Illidge; por el Oriente Calle en medio con línea Férrea; por el Occidente con predio que es o fue del mismo Jorge Illidge".*

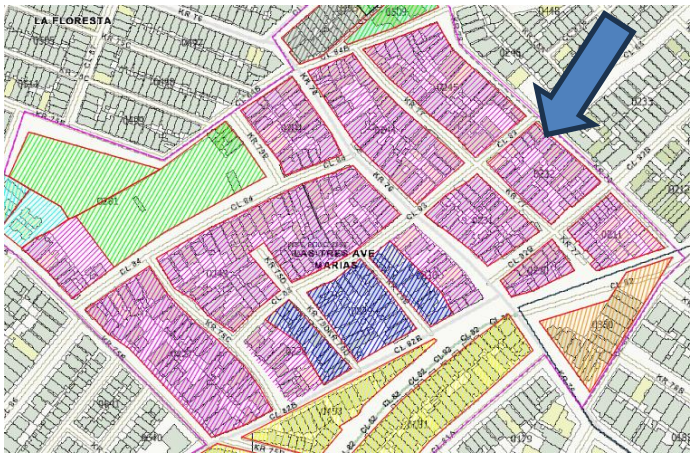
- El Folio de Matricula Inmobiliaria **040-275513** aportado, con fecha de Apertura 20/04/1995 y actualmente ACTIVO, se encuentra relacionado con el Predio de Referencia Catastral **01-03-0232-0007-000** y señala un "*lote de terreno situado en la Calle 83 Nº77-42 Barrio San Salvador, cuyas medidas son: **Norte**: 13.30 metros; **Sur**: 13.30 metros; **Este**: 7.00 metros; **Oeste**: 6.70 metros. En el lote se encuentra una mejora consistente en una casa de habitación. Los linderos de este inmueble se hallan insertos en la Escritura Nº585 del 27 enero de 1995 de la Notaria Única de Soledad."*

- En el **Certificado Nª88**, aportado por la Peticionaria, el Registrador del Circulo de Barranquilla Certifica "*Que con fecha 2 de abril de 1936, bajo el Nº317, página 124 del Tomo 2º Impar del Libro de registro Número Primero, fue registrada la Primera copia de la Escritura Pública Nª339, otorgada el día anterior en la Notaría Segunda de este Circuito"*

- En Carta fechada **mayo 24 de 1942** dirigida al Honorable Concejo Municipal de Barranquilla, ALICIA GORUT PACHECO ofrece en venta por la suma de $2.500 "*una casa de su propiedad en el Barrio de San salvador, frente al Corregimiento de Siape, muy aparente para los Colegios de niñas y niños*" (Documento aportado por la Peticionaria)

CONCLUSIONES

De acuerdo con todo lo anterior, el LOTE identificado en el Cuadro de las Observaciones como de JORGE D. ILLIDGE se encuentra conformado por la totalidad de las Manzanas Catastrales **01030210** – **01030211** -**01030227 – 01030231 – 01030232 – 01030243 – 01030244 - 01030245** y **01030282,** parcialmente las Manzanas Catastrales **01030228 – 01030230** y **01030281** (Color Rosado en el Plano de las Observaciones Encontradas); las cuales formaron parte de la antigua Urbanización San Salvador creada en los terrenos originales de propiedad de Jorge D. Illidge, que después pasaron a Margarita Illidge de Glen.

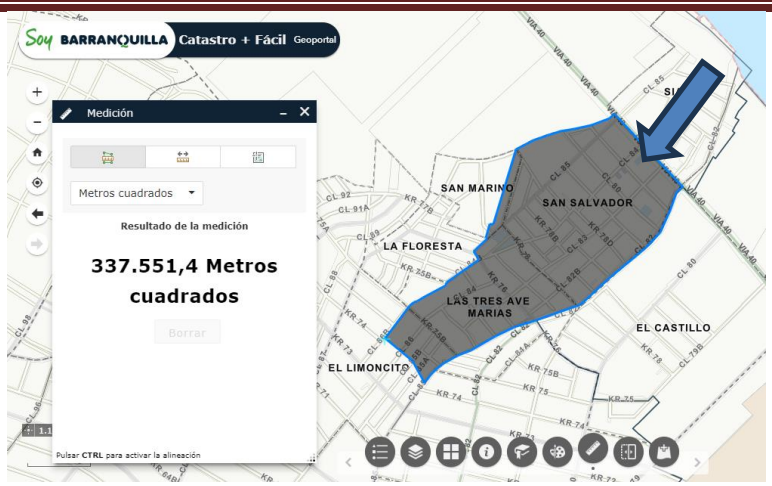


En el Plano anterior, la flecha azul señala la ubicación del Predio de Referencia Catastral **01-03-0232-0008-000** objeto de este Estudio; lo cual nos indica que se encuentra dentro de los terrenos de propiedad de **Jorge D. Illidge** adquiridos por medio de la Escritura **Nº2360 del 7 de octubre de 1925** de la Notaria Segunda de Barranquilla, sin conocimiento de registro; por lo tanto, no es propiedad del Distrito de Barranquilla.

En cuanto a lo afirmado y aportado por la Peticionaria, de "*que el inmueble objeto de adjudicación forma parte de un inmueble de mayor extensión que adquirió el Municipio de Barranquilla de la señora ALICIA GORUT PACHECO, mediante Escritura Pública* ***Nº107 de enero 28 de 1943*** *de la Notaria Primera de Barranquilla, registrada bajo el Nº138, folio 18, tomo 2 impar, libro 1.";* nos permitimos aclarar lo siguiente:

Tanto la citada Escritura **Nº107** ***de enero 28 de 1943*** *de la Notaria Primera de Barranquilla* como la **Nº339 de fecha 1 de abril del año 1939** de la Notaria Segunda de Barranquilla (compra a la señora CELIA ROSA PACHECO DE GORUT) referenciadas por la Peticionaria, describen: "*Un solar situado en el Corregimiento de Siape, en jurisdicción de este Municipio, marcado en el plano respectivo con el* ***Nº5*** *de la* ***Manzana 2****, que mide: por cada uno de sus lados Norte y Sur 36.00 metros; por el Oriente 15.00 metros; por el Occidente 15.00 metros y sus linderos son: por el Norte y por el Sur con predios que son o fueron de Jorge Illidge; por el Oriente Calle en medio con línea Férrea; por el Occidente con predio que es o fue del mismo Jorge Illidge".*

Para identificar el Predio anterior debemos remitirnos a los Estudios Técnicos realizados sobre el Barrio SAN SALVADOR, en donde se concluyó que hizo parte de un globo de terreno de mayor extensión proindiviso denominado "***SAN FRANCISCO***", adquirido por Tomás Magri, dentro del juicio de sucesión de su esposa Celia Campbell de Magri protocolizado con la Escritura **N°1154 otorgada el 2 de octubre de 1916** en la Notaria Segunda de Barranquilla. Posteriormente fue adquirido por "*G. Amsinck Compañía Incorporada"*, mediante la Escritura Pública **Nº20 del 5 de enero de 1917** en la Notaria Segunda de Barranquilla y más tarde vendido a JORGE D. ILLIDGE con la Escritura **Nº2360 el 7 de octubre de 1925** de la Notaria Segunda de esta ciudad de Barranquilla, con el objeto de Urbanizarlo y parcelarlo para ventas.



Localización del Predio original "San Francisco"

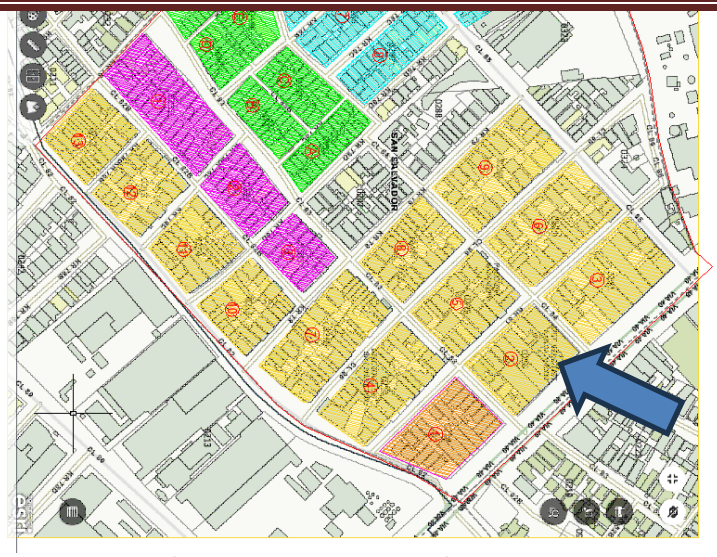
El **31 de agosto de 1929**, por medio de la Escritura **Nº3207** de la Notaria Segunda de Barranquilla JORGE D. ILLIDGE vende **2 Hectáreas con 3.838,00 metros cuadrados** de este Predio a Martin Vásquez y Fabio Manotas (hoy Barrio El Limoncito); a las cuales se le debe agregar **10 Hectáreas** aproximadas, correspondientes a las ventas e invasiones posteriores efectuadas en el Barrio vecino de Las Tres Avemarías, hasta donde llegaba parte de la proyectada "**Urbanización San Salvador**" original. (Ver estudio técnico N°170).

El saldo sin vender de este terreno, denominado "***San Francisco***", es adjudicado a JORGE D. ILLIDGE y MARGARITA ILLIDGE DE GLEN dentro del juicio de sucesión de MAURICIA ILLIDGE ILLIDGE, refrendados por medio de las Escrituras Públicas **N°1111 del 14 de septiembre de 1937** y **N°29 del 11 de enero de 1938**, ambas de la Notaria Segunda de Barranquilla; registrada la primera el 16 de septiembre de 1937 bajo el N°538, página 189 del tomo 3 Impar en el Libro de registro 2.

En este saldo del terreno original "***San Francisco***", se formó la primera parte de la **Urbanización San Salvador**, con lotes vendidos por Jorge D. Illidge y Margarita Illidge de Glen, colindante con los Barrios Siape (antes Buenos Aires), El Castillo y Las Tres Avemarías. Con el tiempo, el acelerado poblamiento del sector obligó a la venta mayor de estos terrenos a urbanizadores particulares, formándose grupos diferentes de construcciones.

En la actualidad el Barrio SAN SALVADOR cubre un área total de **20 Hectáreas con 7.618,00 metros cuadrados** aproximados donde se encuentran localizadas treinta y tres (33) Manzanas Catastrales, las cuales hacen parte de varios Lotes de terrenos incorporados a este perímetro territorial de la Localidad Riomar del Distrito de Barranquilla, Sector 03.

Esto permitió la identificación de seis (6) sectores correspondientes a los actuales Lotes en mayor extensión que hacen parte del Barrio SAN SALVADOR, entre los cuales se detalló el **LOTE DE JORGE D. ILLIDGE Y/O MARGARITA ILLIDGE DE GLEN (La Urbanización Original San Salvador)**, conformando por la totalidad de las doce (12) * Manzanas Catastrales **01030212** – **01030213** -**01030214 – 01030215 – 01030216 – 01030217 – 01030248 – 01030249** - **01030250** - **01030289 – 01030290** y **01030291** (Color amarillo en el Plano); que formaron parte de la primera Urbanización San Salvador creada en los terrenos originales de propiedad de Jorge D. Illidge, que después compartió con su hija Margarita Illidge de Glen.
(*) Este primer Sector lo formaron inicialmente Trece (13) Manzanas Urbanísticas, numeradas del **1** al **13**, ubicadas paralelas a la Vía 40 y cubriendo el antiguo Camino a El Limón, hoy Calle 82 (Arroyo Barrio El Paraíso); siendo vendida posteriormente en 1946 la Manzana urbanística N°1 (Color naranja en el plano siguiente):



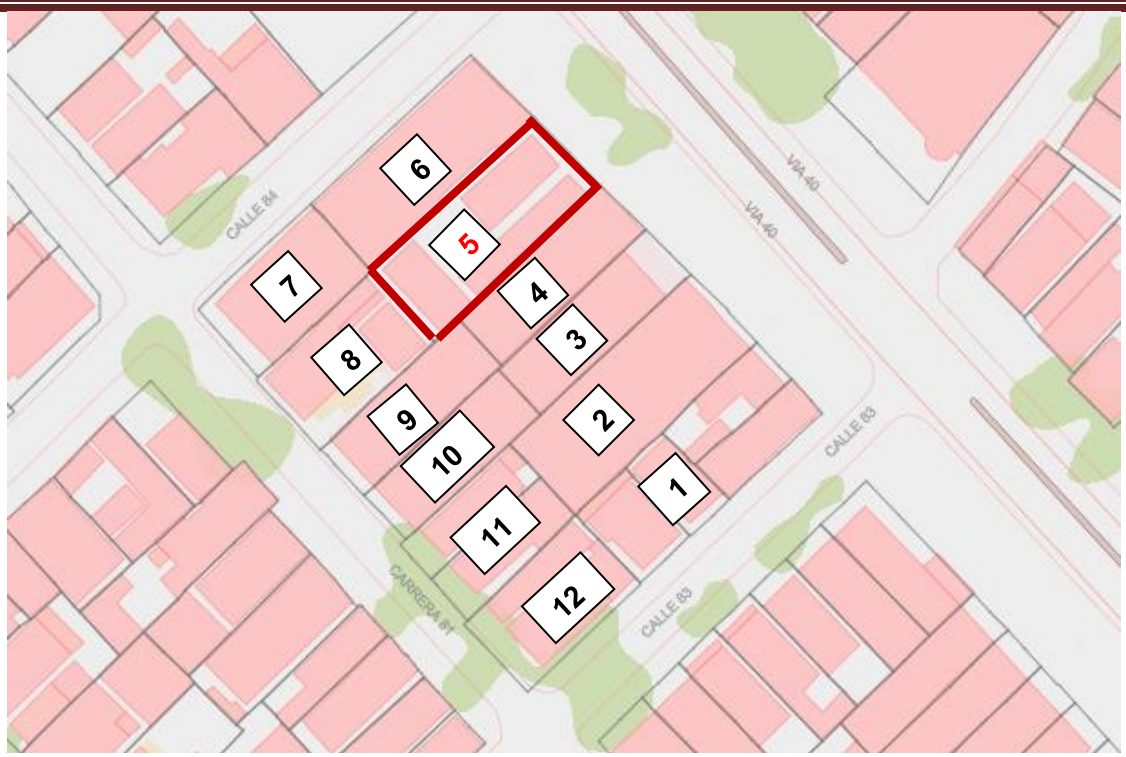
Conformación Primera Etapa Urbanización Original San Salvador

Estas primera Urbanización la proyectó JORGE D. ILLIDGE en parte de los terrenos adquiridos con la Escritura **Nº2360 el 7 de octubre de 1925** de la Notaria Segunda de esta ciudad de Barranquilla y refrendados por medio de las Escrituras Públicas **N°1111 del 14 de septiembre de 1937** y **N°29 del 11 de enero de 1938**, ambas de la Notaria Segunda de Barranquilla, con el objeto de venderlo por Manzanas Loteadas, después de ser adjudicado a JORGE D. ILLIDGE y MARGARITA ILLIDGE DE GLEN dentro del juicio de sucesión de MAURICIA ILLIDGE ILLIDGE.

La **MANZANA 2** de la Urbanización original SAN SALVADOR corresponde con la actual Manzana Catastral **01030250** (flecha azul) dentro de la cual podemos identificar el **LOTE Urbanístico N°5** como el actual **Predial 0009,** según el Cuadro y Plano siguientes, obtenidos de la revisión de sus actuales Folios de Matricula Inmobiliaria de la actual Base de Catastro.

Es decir, que el Lote de Terreno "*en mayor extensión*" entregado al Municipio de Barranquilla por medio de la Escritura Pública **Nº107 de enero 28 de 1943** de la Notaria Primera de Barranquilla es el identificado con la actual Referencia Catastral **01-03-0250-0009-000** ubicado en la **Vía 40 Nº83-55** del Barrio **SAN SALVADOR** de la ciudad de Barranquilla, en cual tiene un área total de 545.00 metros cuadrados.

MANZANA CATASTRAL 01-03-0250 = MANZANA URBANISTICA Nº2						
MATRICULA INMOBILIARIA	**LOTE CAT.**	**LOTE URB.**	**DIRECCION CATASTRAL**	**AREA (M2)**	**DIMENSION LOTE**	**NOTAS**
040-266734	0001	12	K 81 83 04 10	376.00	24x15	Revisar Folio
M.A 2779/61	0002	11	K 81 83 18	209.00	24x8	
040-091784	0003	11	K 81 83 30	173.00	24x7	
040-168757	0004	10	K 81 83 38	391.00	30x10	
040-201989	0005	9	K 81 83 48	311.00	30X10	
040-198709	0006	8	K 81 83 62	384.00	24X15	
040-001811	0007	7	C 84 81 06	363.00	24X15	
040-101325	0008	6	C 84 81 50	519.00	36X15	
040-011726	**0009**	**5**	**V 40 83 55**	**545.00**	**36X15**	5 M.I: Derivadas*
040-216663	0010	4	V 40 83 43	320.00	30x10	
040-162526	0011	3	V 40 83 33	331.00	30x10	
040-012520	0012	2	V 40 83 25	614.00	36X15	
040-173472	0013	1	V 40 83 13	163.00	20X7.5	
040-205530	0014	1	V 40 83 05	155.00	15X10	
M.A. 1119/70	0016	1	C 83 81 29	167.00	15x8	
040-169607	0017	1	C 83 81 37	124.00	15x8	2 M.I: Derivadas



Manzana Catastral 01-03-0250 (Urbanística Nº2)

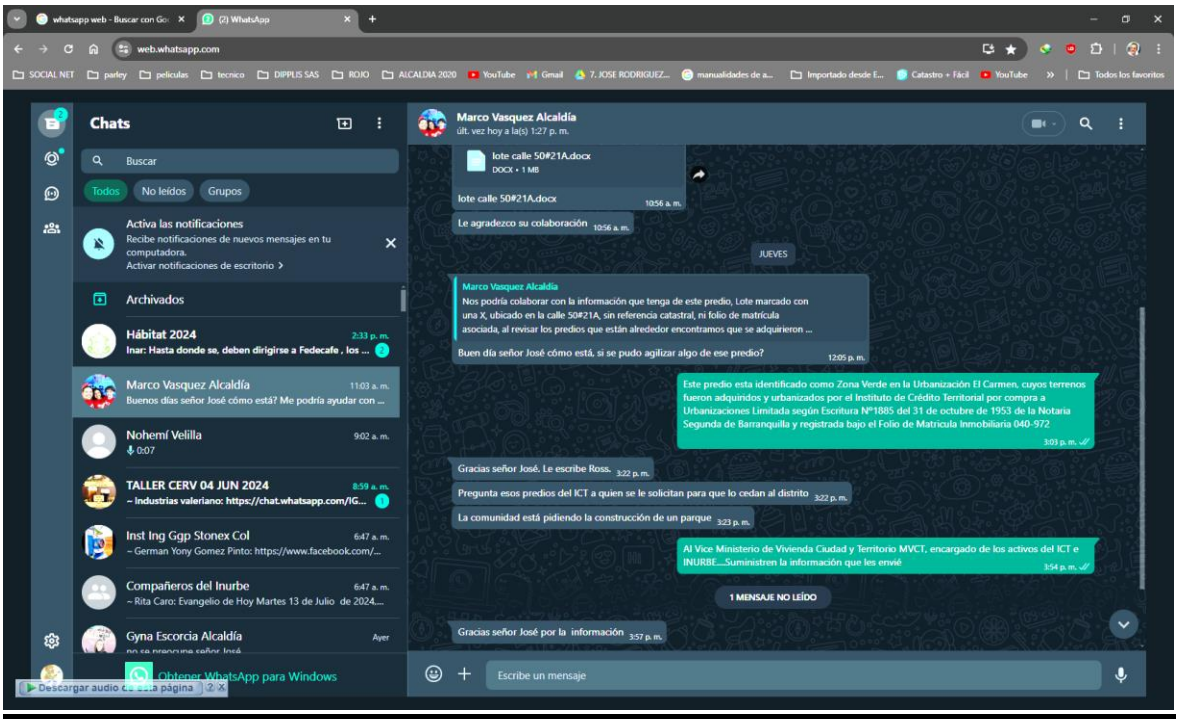
Lo anterior nos permite demostrar que el Folio de Matricula Inmobiliaria **040-011726**, relacionado con el Predio de Referencia Catastral 01-03-0250-0009-000 y la Escritura de Cesión **Nº107 de enero 28 de 1943** de la Notaria Primera de Barranquilla, no debió utilizarse para titular o ceder Predios diferentes al señalado puesto que no corresponden con la realidad y legalidad, como se aprecia en el Cuadro siguiente:

FOLIOS DERIVADOS DE LA M.I. 040-011726					
MATRICULA	**PREDIO**	**DIRECCION**	**AREA**	**BARRIO**	**ACTO**
040-173458	01-03-0246-0006	K 78 83 80	219.00	SAN SALVADOR	040-089595 Falsa Tradición
040-275512	01-03-0289-0024	C 85 79 18	84.00	SAN SALVADOR	Adjudicación Municipio
040-275513	01-03-0232-0007	C 83 77 42	87.00	LAS TRES AVEMARIAS	Adjudicación Municipio
040-237074	01-03-0245-0016	K 78 83 43	235.00	LAS TRES AVEMARIAS	Adjudicación Municipio
040-311244	01-03-0289-0034	C 84 79 21	138.00	SAN SALVADOR	Adjudicación Municipio

Atentamente:

JOSE VICENTE RODRIGUEZ POLO
c.c. Nº7.454.596 de Barranquilla

ANEXO ITEM 3



ANEXO ITEM 4

RELACION DE SOLICITUDES DEL 17/07/2024 AL 16/08/2024 (POR WASAP Y CORREO)						
N°	**FECHA**	**SOLICITANTE**	**PREDIO**	**DIRECCION**	**RESPUESTA**	**OBSERVACIONES**
1	16/07/2024	ALBERTO NAVARRO	010610410013000	K 34 8 06 Mz 15 Lt 14	GOBERNACION	REBOLO
2	18/07/2024	MAUXI OLANO	010705690006000	C 68 1C 65	DISTRITO	SANTODOMINGO
3	22/07/2024	ALBERTO NAVARRO	010302430017000	C 84 75C 88	REVISAR	LAS TRES AVEMARIAS
4	29/07/2024	SECRETARIA GENERAL	010506380026000	C 50 21 34	ICT-INURBE	EL CARMEN
5	29/07/2024	MAUXI OLANO	010602720053000	K 33 21 75	PARTICULAR	SAN ROQUE
6	29/07/2024	GINA ESCORCIA	010902550020001	K 12 SUR 68 140	DISTRITO	SIETE DE ABRIL
7	01/08/2024	PARTICULAR	011105390001001	C 115 12 59 K 13 115 01	PARTICULAR	LOS ANGELES
8	07/08/2024	GLORIA ARIZA	010902450001000	K 5 SUR 68 52	DISTRITO	SIETE DE ABRIL
9	08/08/2024	ENEIDA RODRIGUEZ	010302320008000	C 83 77 50	PARTICULAR	LAS TRES AVEMARIAS
10	08/08/2024	JORGE ROJAS	010603910004000	C 28 29 30	PARTICULAR	SAN ROQUE
11	12/08/2024	GINA ESCORCIA	010706450009000	K 5B 89 29	DISTRITO	SANTODOMINGO
12	12/08/2024	K.ACOSTA	011001240002000	K 17B 12 03	PARTICULAR	EL FERRY
13	12/08/2024	ALBERTO NAVARRO	010902300012000	C 72 5 SUR 32	DISTRITO	SIETE DE ABRIL
14	13/08/2024	MARCO VASQUEZ	010202590016000	C 2B 41N 213 237	PARTICULAR	VILLANUEVA
15	15/08/2024	ABOGADO MONTERO	010400550036001	C 57 18 37	PARTICULAR	BUENA ESPERANZA