



EDURBE

NIT 890.481.123-1

E 19 - 0196

RESOLUCIÓN No.

"Por la cual se aprueba el ajuste del Plano 3 Bis -Urbanización Marbella"

La EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BOLÍVAR S.A.- EDURBE en uso de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las conferidas por la Ley 62 de 1937, el Decreto 7 de 1984, el acuerdo 46 de 1989 y el decreto 0977 de 2001 y demás normas concordantes y previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1. Que mediante la Ley 62 del 07 de septiembre de 1937 "Por la cual se decreta la construcción de varias obras de utilidad pública en la ciudad de Cartagena y se dictan otras disposiciones" el Gobierno Nacional ordenó la construcción de obras como la limpieza, canalización y angostamiento de los caños de la bahía de Cartagena desde el punto en que el mar entra a la bahía por el canal Juan de Angola, entre otros.
2. Que por virtud de la citada ley, el Gobierno Nacional se abroga la facultad de determinar el proceso de urbanización de las orillas de los caños de Cartagena y de la Bahía que serán terraplenados, objeto de venta y posterior urbanización. Así mismo se concede la competencia al Gobierno Nacional para celebrar los contratos que estime pertinentes para la ejecución de dichas obras.
3. Que mediante el Decreto Nacional 07 de 1984 "Por el cual se ordena la ejecución de la recuperación sanitaria de los caños, lagunas y ciénagas de Cartagena" el Gobierno Nacional ordenó la ejecución del proyecto de recuperación sanitaria, terraplenado y urbanización de las orillas de los cuerpos de agua de Cartagena, facultando para esos efectos a la Empresa de Desarrollo Urbano de Bolívar -EDURBE S.A.
4. Que tras la expedición el Decreto Nacional 07 de 1984 la Empresa de Desarrollo Urbano de Bolívar - EDURBE S.A., es la entidad competente de realizar la contratación de las obras necesarias para la limpieza, canalización y acotamiento de los caños; efectuar el terraplenado y urbanización de las orillas; realizar la venta de los lotes recuperados a través del relleno, así como la definición de los usos de las orillas de los caños y bahías entre otras facultades.



EDURBE

NIT 890.481.123-1 19-0196

5 Que el Honorable Concejo Distrital de Cartagena de Indias conforme a las atribuciones especiales otorgadas por el artículo 4º de la Ley 768 de 2002 o Ley de Distritos o de Régimen Político, Administrativo y Fiscal de los Distritos de Cartagena, Barranquilla y Santa Marta, expidió el Acuerdo Distrital número 002 del 4 de febrero de 2003 por el cual se reiteró las competencias a Edurbe S.A. para ejecutar las obras previstas en el programa de saneamiento ambiental de Cartagena, entre otros, con la venta de lotes que recupere como consecuencia de la ejecución del proyecto y los usurpados por personas públicas o privadas en las orillas de los cuerpos internos de agua y de la Bahía de Cartagena.

6 Que tal circunstancia especial y particular, atribuida a Edurbe S.A., por mandato legal, se constituye en un elemento facilitador, prevalente y de considerable importancia para el desarrollo de proyectos de ciudad.

7 Que tal legislación erige a la Empresa de Desarrollo Urbano de Bolívar- Edurbe S.A., como una entidad pública con facultades y competencias especiales, particulares y únicas, habida cuenta de haber sido designada por el legislador, el Gobierno Nacional y la autoridad legislativa distrital, como instrumento institucional y medio exclusivo y excluyente para la creación, consolidación, recuperación, legalización, escrituración, registro y eventual afectación y/o enajenación de todas las áreas colindantes y aledañas a los cuerpos de agua internos y bahías de la ciudad de Cartagena de Indias, e incluso y en desarrollo de tales facultades, escriturar y registrar áreas no consolidadas, pertenecientes a esos cuerpos de agua, con el objeto de generar a futuro proyectos de desarrollo integral, sostenible y sustentable de ciudad, en cuanto a necesidades ambientales, urbanísticas, viales, estructurales o de infraestructura en general, entre otros:

8 Que Edurbe S.A. es el instrumento funcional que tiene Cartagena de Indias para realizar la Intervención y operación de su renovación urbana, aprovechando áreas colindantes o que colindaron con los cuerpos de agua de la ciudad, y además con terrenos en donde subsistan cuencas hídricas, hidrológicas y oceanográficas, con destino a desarrollar el programa integrado de saneamiento ambiental y recuperación del sistema de cuerpos de agua: cuencas, caños, canales, bahías, lagos, lagunas y ciénagas, lo cual se encuentra establecido en las normas y en el POT (Plan de Ordenamiento Territorial), lo que coadyuva en: preservación ambiental; mitigación de riesgos generados por el cambio climático; promoción del desarrollo sostenible, perdurable y sustentable; rescate y regeneración ambiental, social, económica y urbanística; y el reequilibrio del sistema urbanístico integral de su área de influencia, en la ciudad de Cartagena de Indias.

9 Que Edurbe S.A. es un instrumento fundamental para, entre otros, lograr objetivos, tales como:



EDURBE

NIT 890.481.123-1

► 19 - 0196

- La regeneración social, económica y urbanística de las áreas degradadas de su jurisdicción, ayudando a resolver la discriminación espacial de una importante parte de la población de Cartagena de Indias.
- La regeneración urbana en áreas que se localizan con recursos de alto valor infrautilizados, infravalorados y degradados, para el desarrollo urbano.
- La activación de las actividades económicas vinculadas al desarrollo turístico en zonas de la ciudad.
- El rescate social, ambiental y económico.
- La generación y protección de reservas de suelo dentro de la ciudad, vinculadas a zonas de deficiente desarrollo y ocupación informal, que tienen un valor potencial extraordinario para en virtud de su privilegiada calidad ambiental.

10 Que Edurbe S.A. es la entidad idónea para realizar, dentro de su jurisdicción, en desarrollo de sus facultades y competencias, para el cumplimiento de su objeto social, la preservación, legalización, registro y, de acuerdo con las prioridades, en cumplimiento de las normas, posterior afectación y enajenación de todas y cada una de las áreas colindantes o que colindaron con los cuerpos de agua de la ciudad. Y además, es Edurbe S.A. la que bajo las facultades de ley, tiene las competencias y responsabilidad, entre otros, para realizar el diseño, estructuración y ejecución del "Programa Integrado de Saneamiento Ambiental y Recuperación del Sistema de Cuencas, Caños, Canales, Ciénagas, Bahías, Lagos y Lagunas de Cartagena de Indias".

11 Que se trata de una competencia muy específica, toda vez que surge de manera particular y especial, sobre áreas de terreno que previamente no hacían parte del territorio continental, que no se encontraban consolidadas, que no tenían existencia y como consecuencia no se encuentran enmarcadas dentro de ninguna de las formas y modos de adquirir el dominio de bienes, ni mucho menos en el marco de lo señalado en la Ley 388 de 1997, mucho menos detentan la calidad de vacantes, es decir, su carácter exclusivo referido a una situación particular solo existente en el área urbana del Distrito de Cartagena, por sus características topográficas e hidrográficas y la notoria influencia de los cuerpos de agua como linderos obligados de la geografía urbanística.

12. Que tras la ejecución de las obras de terraplenado de las orillas de los cuerpos de agua de Cartagena, la sociedad URBANIZACIÓN MARBELLA S.A., adquirió el inmueble identificado con el registro catastral No. 1-02-633-001-00 y la matrícula inmobiliaria No. 060-0019463, por medio de la Escritura Pública No. 2002 del 28 de diciembre de 1987 otorgada por la Notaría Trece del Círculo de Bogotá, aclarada posteriormente mediante la Escritura Pública No. 10316 del 5 de noviembre de 1987 otorgada en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá.

13. Que mediante el Acuerdo 46 de 1989 "Por el cual se reglamentan los proyectos urbanísticos de Edurbe en los barrios de Cabrero y Marbella, y se dictan otras disposiciones" el Concejo Municipal de Cartagena de Indias D.T. y C., adoptó las normas



EDURBE

NIT 890.481.123-1

19-0196

relacionadas con el desarrollo urbanístico del área de Marbella de acuerdo con el programa de Caños y Lagos que adelanta la Empresa de Desarrollo Urbano – EDURBE.

14. Que por virtud del citado Acuerdo la Urbanización Marbella fue objeto de diferentes actos jurídicos de dieron lugar a la creación de áreas de uso privado constituidas por once (11) manzanas y diez (10) kioscos y áreas de uso público las cuales no fueron identificadas claramente por su área y linderos, y se forman parte del área restante del predio en mayor extensión contenidas en el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-117908 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Cartagena.

15. Que mediante la Resolución 479 del 28 de marzo de 1996 expedida por la Alcaldía de Cartagena se aprobó la licencia de urbanismo los planos de urbanísticos y de loteo de la urbanización Marbella, con fundamento en lo establecido en el Acuerdo 46 de 1989.

16. Que tras la expedición del Decreto 0977 de 2001 por el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena, se consagra en su artículo 269 la figura de la continuidad de norma para los predios ubicados sobre el sistema acuático a cargo de EDURBE, dándole plena vigencia al Acuerdo 46 de 1989.

17. Que de la implantación de las distancias establecidas en el Plano 3 Bis respecto de las manzanas 5-1, 5-2, 5-3, 5-4, 6, 7, 8 y 11 se encuentran inconsistencias respecto a lo determinado por el Acuerdo 46 de 1989, existiendo así vacíos respecto de las áreas de uso público y las áreas privadas de la Urbanización Marbella.

18. Que con fundamento en las disposiciones legales y los actos administrativos mencionados, y de la necesidad de tener certeza jurídica frente a las áreas de uso público de la urbanización Marbella, para lograr un mayor aprovechamiento del espacio público, así como del ordenamiento de las manzanas que permita una accesibilidad adecuada a los predios objeto de desarrollo se hace necesario ajustar el Plano de la Urbanización Marbella de tal manera que el mismo corresponda a lo dispuesto en el Acuerdo 46 de 1989.

19. Que con ocasión de la ejecución de las obras de la Avenida Santander, por parte del Distrito de Cartagena, la construcción se amplió hasta la vía de servicio proyectada para la Urbanización Marbella conforme al trazado aprobado por el Plano 3 Bis -Urbanización Marbella.

20. Que las sociedades ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A, constituida mediante escritura pública número 1376 del 19 de febrero de 1992 de la Notaría 10 de Cali; actuando como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE URBANIZACIÓN MARBELLA identificado con el NIT 8050129210, titular del derecho de dominio del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-117913 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, y ALMACENES ÉXITO S.A. constituida mediante



EDURBE

B19 - 0196

NIT 890.481.123-1

escritura pública número 2782 del 24 de marzo de 1950 otorgada en la Notaría Cuarta de Medellín, titular del derecho de dominio de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 060-117914, 060-117915, 060-117916 y 060-117919 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, por virtud de la fusión realizada a la Sociedad Carulla S.A., realizada mediante escritura Pública número 5037 del 02 de septiembre de 2010 de la Notaría 29 de Medellín, actuando mediante apoderada, la doctora CRISTINA RODRIGUEZ DE LA HOZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.865.803 expedida en Ubaté (Cund), abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 143.061 del Consejo Superior de la Judicatura, solicitaron a esta entidad el ajuste del Plano 3 Bis elaborado y aprobado por el EDURBE, y adoptado por el acuerdo 46 de 1989.

21. Que de conformidad con el artículo 13 del acuerdo 46 de 1989 el área de las manzanas objeto de la solicitud, es la siguiente:

"ARTICULO 13o.- Áreas de uso Privado. Se encuentran clasificadas en manzanas y kioscos con áreas definidas así:

MANZANA	AREAS
1	4.333 M2
2	6.500 M2
3	6.235 M2
4	6.354 M2
5-1	2.117 M2
5-2	2.117 M2
5-3	2.117 M2
5-4	1.600 M2
6 (Cesión)	2.190 M2
7	1.072 M2
8	2.853 M2
9	575 M2
10	1.656 M2
11	12.927 M2" (...)

Respecto a las áreas destinadas a espacio público generadas por el desarrollo de las manzanas 5-1, 5-2, 5-3, 5-4, 6, 7, 8 y 11 tal y como se mencionó previamente, estas no se encuentran debidamente delimitadas en el Plano 3 bis por el cual se aprobó la Urbanización Marbella.

15. Que una vez revisado el soporte técnico allegado a la solicitud, se encuentra que el mismo delimita las cotas de las manzanas 5-1, 5-2, 5-3, 5-4, 6, 7, 8 y 11 de



EDURBE

NIT 890.481.123-1

79 - 0196

la urbanización Marbella, ajustándose al área aprobada para cada manzana en el Acuerdo 46 de 1989, así mismo describe por área y linderos las áreas públicas generadas por cada una de las manzanas y se genera una propuesta para la intervención de las áreas públicas en aras de la protección del Caño Juan de Angola y del mangle.

16. Que el proyecto conserva los presupuestos de Proyecto en Conjunto definidos por el artículo 14 del acuerdo 46 de 1989 para las manzanas objeto de la solicitud.

17. Que analizada la solicitud, y facultados por las disposiciones del decreto 7 de 1984, el acuerdo 46 de 1989 y el decreto 0977 de 2001, esta entidad encuentra viable el ajuste del plano en el sentido de determinar adecuadamente las cotas y linderos de las Manzanas 5-1, 5-2, 5-3, 5-4, 6, 7, 8 y 11 de la Urbanización Marbella y de las áreas públicas correspondientes a dichas manzanas, los cuales no se encuentran debidamente delimitadas por su área y linderos, así como la delimitación de las áreas públicas.

Conforme a lo antes expuesto,

II. RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar el Plano denominado Planta de Urbanismo, Áreas, Coordenadas Plano 1 de 1 de la Urbanización Marbella de fecha 23 de julio de 2019, el cual será incorporado a la cartografía aprobada por el acuerdo 46 de 1989 y suple el Plano 3 Bis en lo que corresponde a la delimitación de las áreas de las manzanas 5-1, 5-2, 5-3, 5-4, 6, 7, 8 y 11 de la Urbanización Marbella. El citado plano hace parte integral de la presente resolución.

SEGUNDO: Como consecuencia de la ejecución de las obras de la Avenida Santander, por parte del Distrito de Cartagena, se aprueba el ajuste del trazado vial, respecto de las manzanas objeto de la presente solicitud, así como la delimitación de las áreas públicas objeto de entrega al Distrito de Cartagena por parte de las manzanas 5-1, 5-2, 5-3, 5-4, 6, 7, 8 y 11 de la Urbanización Marbella.

Las áreas objeto de la solicitud se ajustan a lo dispuesto en el Acuerdo 46 de 1989, de conformidad con el siguiente cuadro de áreas:



EDURBE

NIT 890.481.123-1

519-019 R

ÁREAS LOTE MARBELLA	M2
ÁREAS OBJETO DE LA PRESENTE SOLICITUD	61.940,44
AREAS DE ESPACIO PÚBLICO	34.734,94
Vía 1 de Servicio	6.778,00
Vía de Acceso al Lote almacenes éxito	1.432,00
Zonas Verdes	26.524,44
ÁREAS PRIVADAS MANZANAS	26.993,00
Manzana 5 (1,2 y 3)	6.351,00
Manzana 5-4	1.600,00
Manzana 6	2.190,00
Manzana 7	1.072,00
Manzana 8	2.853,00
Manzana 11	12.927,00
ÁREAS PRIVADAS KIOSCOS EN TERRENO	212,50
Kiosco K-05 (1/2)	84,50
Kiosco K-08	64,00
Kiosco K-09	64,00
ÁREAS PRIVADAS KIOSCOS EN AGUA	
Kiosco K-06	169,00
Kiosco K-07	169,00

PARÁGRAFO: Las áreas públicas serán entregadas al Distrito de Cartagena de conformidad con las disposiciones del Acuerdo 46 de 1989 y al Edurbe para efectos de la verificación de los elementos delimitados en la presente Resolución y en los acuerdos distritales que regulan la materia. En el anexo técnico No. 1 que hace parte integral de la presente resolución se establece el tratamiento de las Zonas Verdes, y el sistema de senderos peatonales que se entrelazan con las zonas verdes y el manglar creado con el fin de preservar las orillas de Marbella.

TERCERO: Facúltese a los interesados a solicitar ante la autoridad competente la licencia de construcción, la corrección o ajuste de cotas de las manzanas 5-1, 5-2, 5-3, 5-4, 6, 7, 8 y 11 de la Urbanización Marbella conforme al plano aprobado mediante la presente resolución.

CUARTO: Facúltese a los interesados a solicitar ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, el trámite que corresponda para la adecuada delimitación de las manzanas 5-1, 5-2, 5-3, 5-4, 6, 7, 8 y 11 de la Urbanización Marbella conforme al plano aprobado mediante la presente resolución.



EDURBE

NIT 890.481.123-1

19-0196

QUINTO: Facúltese a los interesados a solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, el ajuste a los títulos de dominio de los predios que conforman las manzanas 5-1, 5-2, 5-3, 5-4, 6, 7, 8 y 11 de la Urbanización Marbella de conformidad con la cartografía adoptada.

SEXTO: El contenido del Plano 3 Bis respecto de las demás manzanas de la Urbanización Marbella, se mantiene.

SÉPTIMO: Notifique al interesado en los términos de los artículos 74 y 76 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 y contra la misma procede el recurso de reposición dentro de los 10 días siguientes de su notificación.

OCTAVO: Remítase copia del presente acto administrativo a la Secretaría de Planeación Distrital y Curadurías urbanas, para lo de sus cargos.

Dado en Cartagena a los 26 del mes de Agosto de 2019

Abm
BERNARDO PARDO RAMOS
Gerente de Edurbe S.A.

Proyectó: ALFREDO MOUTHON ESPINOSA- asesor Jurídico de gerencia.

Ale

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BOLIVAR S.A.

esta fotocopia es exacta al original rubricado que reposa en los archivos
de EDURBE S.A. como pudo establecer el suscrito, mediante el
correspondiente cotejo.

Cartagena, a los 30 días, del mes
de Agosto del 2019.

DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL

En Cartagena de Indias, D. T. Y.C., el día Agosto (30) del mes de
del año 2019; se notificó personalmente al señor
Cristina Rodríguez de la Alba, identificado (e) con la
cédula de ciudadanía No. 20'865.803, expedida en
Ubate 19-0196 del contenido del oficio y/o Resolución

Cristina Rodríguez
EN NOTIFICADO

Aureo
EL NOTIFICADOR

Reunao a términos de ejecutoria
30/agosto de 2019

Cristina Rodríguez