



Barrancabermeja (Santander). 19 de enero de 2024

ATMM-24-00225

Al contestar favor citar número de esta comunicación

AVISO Radicado No. **ATMM-24-0025**

La concesión AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI –, para adelantar el trámite de adquisición predial para la ejecución del proyecto "PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA"; se permite informar que se requiere adquirir una franja de terreno del predio denominado Puerto Nuevo, ubicado en la vereda Peroles, en el Municipio de Barrancabermeja, departamento de Santander, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **303-32619** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja y cédula catastral No. 680810001000000110016000000000, cuyos titulares inscritos son **RAMIRO ALFONSO CALA RUEDA** y **BLANCA INES RAMIREZ AVILA**.

Que, estudiada la tradición del predio afectado, se tiene que la señora **BLANCA INES RAMIREZ AVILA**, falleció el 22 de junio de 2019, tal como consta en Registro Civil de Defunción expedido por la Registraduría Nacional del Estado Civil, con indicativo serial No. 09444720, y no se observa anotación en el folio de matrícula inmobiliaria N° 303-32619 del INMUEBLE que dé cuenta del adelantamiento de la sucesión testada o abintestato por parte de los causahabientes de la señora **BLANCA INÉS RAMÍREZ ÁVILA**, situación que no permite consolidar el derecho de dominio a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura, razón por la cual se solicitó a la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, la inscripción en la columna **09 – OTROS** del Folio de matrícula inmobiliaria referido, de la intención de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, de dar aplicación a la figura del saneamiento automático (Ley 1682 de 2013 Art. 21), reglamentado por el Decreto 1079 De 2015 Parte 4, Título 2.

Que en virtud de lo establecido en el inciso 2°, artículo 2.4.2.4, del Decreto 1079 de fecha 26 de mayo de 2015 Parte 4, Título 2, se comunica por el presente aviso que la sociedad **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.** como entidad delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura adelantará el saneamiento automático respecto al predio denominado Puerto Nuevo, ubicado en la vereda Los Peroles del municipio de Barrancabermeja, departamento de Santander:



Barrancabermeja (Santander). 28 diciembre de 2023

ATMM-23-01553

Al contestar favor citar número de esta comunicación

Señores
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja
Dr. Andrés Felipe Gallón Gil
Registrador de Instrumentos Públicos
Calle 48 No. 1 - 01, Sector Comercial
Barrancabermeja - Santander

Referencia: Contrato de Concesión No. 002 de 2022 (el "Contrato" o "Contrato de Concesión") suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura ("ANI") y la sociedad AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S ("Concesionario") para el desarrollo del corredor "PUERTO SALGAR-BARRANCABERMEJA" (el "Proyecto")

Asunto: Solicitud de Inscripción Intención de Adelantar Saneamiento Automático - Artículo 21 Ley 1682 de 2013 y Artículo 2.4.2.4, del Decreto 1079 De 2015 Parte 4, Título 2. PREDIO - PALL 218



Cordial saludo,

La **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** y la sociedad **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.** suscribieron Contrato de Concesión bajo esquema de APP 002 del 16 de junio de 2022, el cual tiene por objeto la financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, mejoramiento, y la operación y mantenimiento del corredor "PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA" (en adelante "Proyecto"). Proyecto declarado de utilidad pública mediante la Resolución No. 20217020013455 del 19 de agosto de 2021. El Corredor del Proyecto corresponde, en parte, a las vías que en el pasado formaron la Concesión Ruta del Sol, Sector 2

Que en virtud de lo anterior, la sociedad **AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S.** viene adelantando el proceso de adquisición predial para la ejecución del proyecto "PUERTO SALGAR - BARRANCABERMEJA"

¹ Las palabras inicializadas con mayúscula en el presente documento tendrán el significado dispuesto para ellas en el Capítulo I "Definiciones" de la Parte General del Contrato de Concesión 002 de 2022, excepto en los eventos en que se designe para ellas un significado diferente en esta comunicación.

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.
Página 1 de 4



Unidad Funcional 12 Sector Barrancabermeja – La Lizama, en predios ubicados en jurisdicción del Municipio de Barrancabermeja, departamento de Santander.

Que para la ejecución del referido proyecto, se requiere adquirir una franja de terreno a segregar del predio de mayor extensión denominado Puerto Nuevo, ubicado en la vereda Los Peroles, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **303-32619** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja y cédula catastral No. 680810001000000110016000000000.

Autopista Magdalena Medio S.A.S
Nit:901.602.085-8
Calle 93b # 19-21 piso 5
Bogotá D.C.
Página 2 de 5





Que revisada la información jurídica del inmueble, se tiene que la señora **BLANCA INÉS RAMÍREZ ÁVILA**, falleció el 22 de junio de 2019, tal como consta en Registro Civil de Defunción expedido por la Registraduría Nacional del Estado Civil, con indicativo serial No. 09444720, adicionalmente, no se observa anotación en el folio de matrícula inmobiliaria No. 303-32619 del INMUEBLE que dé cuenta del adelantamiento de la sucesión testada o abintestato por parte de los causahabientes de la señora **BLANCA INÉS RAMÍREZ ÁVILA**.

Que de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 21 de la Ley 1682 de fecha 22 de Noviembre de 2013, reglamentado por el Decreto 1079 De fecha mayo 26 de 2015 Parte 4, Título 2 expedido por el Ministerio de Transporte, así como la circular 914 del 29 de mayo de 2014, expedida por la Superintendencia Delegada para el Registro, y la Resolución No. 00516 del 28 de diciembre de 2018, emitida por la Superintendencia de Notariado y el concepto SNR2020EE060902 de fecha 11 de noviembre de 2020 la adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente.

Que el Decreto 1079 De 2015 Parte 4, Título 2, señala a efectos de aplicar el saneamiento automático, lo siguiente:

Artículo 2.4.2.3. CONCEPTO Y PROCEDENCIA. *La adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte por motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente.*

En tal sentido, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por existir circunstancias que le hayan impedido hacerlo, como por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor, la

existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.

Sin perjuicio de la historia jurídica del bien, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo cuando se adquiera la totalidad o parte del predio.

Artículo 2.4.2.4 OPONIBILIDAD. *Con el propósito de asegurar la oponibilidad, la entidad pública que pretenda adelantar el saneamiento automático oficiará a la Oficina de Registro Público competente para que inscriba en la columna 09 OTROS del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la intención del Estado de adelantar en relación con éste, dicho saneamiento.*

Adicionalmente, la entidad pública comunicará de manera directa a quienes posean derechos reales o personales inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y ordenará la publicación del oficio en un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble.

Sin perjuicio del saneamiento automático ordenado por ministerio de la ley, las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble podrán solicitar administrativa o judicialmente su reconocimiento pecuniario.



ARTICULO 2.4.2.5. ESTUDIO PREVIO PARA EL SANEAMIENTO AUTOMÁTICO. Para el saneamiento automático la entidad interesada debe efectuar un estudio del predio. Para tal efecto, además de dar cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, considerará, entre otros, algunos de los siguientes documentos: 1. Un estudio de títulos del predio por sanear, que deberá incluir la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares o cualquier otra circunstancia que afecte o impida el ejercicio pleno del derecho de propiedad. 2. Certificado de libertad y tradición actualizado. 3. Avalúo practicado con fundamento en la normatividad vigente para la adquisición de inmuebles requeridos para desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte. 4. Levantamiento topográfico.”

En lo que respecta al artículo 2.4.2.5, del Decreto 1079 De 2015 Parte 4, Título 2, de nuestra parte se han realizado los análisis previos consistentes en elaboración de estudio de títulos, plano topográfico de la zona de terreno a sanear, revisión del certificado de libertad y tradición, y el avalúo respectivo.

Por lo anterior, en cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 2.4.2.4. del Decreto 1079 De 2015 Parte 4, Título 2 “Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013”, se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Loricá inscribir en la columna 09 – OTROS del Folio de matrícula inmobiliaria No. 303-32619, la intención de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, de dar aplicación a la figura del saneamiento automático, al trámite de adquisición predial de una franja de terreno de del predio que a continuación se relaciona:

Matrícula Inmobiliaria N°	303-32619
Ficha Predial	PALL -218
Sector	Barrancabermeja – La Lizama
Propietario	BLANCA INES RAMIREZ AVILA
C. C N°	41.781.525
Area requerida	20.258,45 m²

ANEXOS:

- Estudio de títulos
- Ficha predial No. PALL -218 de la zona de terreno a sanear.
- Plano predial No. PALL -218 de la zona de terreno a sanear.
- Certificado de libertad y tradición del folio No. 303-32619
- Registro civil de defunción N° 09444720
- Avalúo Comercial Corporativo No. LCI -560, elaborado por CORPORACIÓN LONJA DE CONSULTORES INMOBILIARIOS.

Sin otro particular.

Cordialmente,

LUIS
EDUARDO
GUTIERREZ
DIAZ

Firmado
digitalmente por
LUIS EDUARDO
GUTIERREZ DIAZ
Fecha: 2023.12.29
10:17:38 -05'00'

LUIS EDUARDO GUTIERREZ DIAZ

Gerente General

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S

Anexos: Ficha, Plano, CLT, Registro civil de defunción y Avalúo.

E: (DMGA)

R: (PAR)



El presente aviso se difundirá a través de un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble, se fijará en un lugar público de las oficinas de la Concesión ubicadas en el PR 4 +150 Ruta Nacional 4513 Bascula LA LIZAMA II (Barrancabermeja - Santander); y en las página web de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA y CONCESION AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S a fin de que las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble puedan solicitar administrativamente su reconocimiento pecuniario.

AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S EN BARRANCABERMEJA - SANTANDER, COLOMBIA.

FIJADO EL 8/02/2024 A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL 14/02/2024 A LAS 6:00 P.M.

Firmado digitalmente por
LUIS EDUARDO GUTIERREZ
DIAZ
Fecha: 2024.01.29 14:53:25
-05'00'

LUIS EDUARDO
GUTIERREZ DIAZ

LUIS EDUARDO GUTIERREZ DIAZ
Gerente General
AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO S.A.S
E:(DMGA)
R:(PAR)

	ESTUDIO DE TITULOS FICHA PREDIAL N° PALL-218 Tramo: III Puerto Araujo – La Lizama (Abscisas Iniciales K134+796,34 D y K134+785,39 I - Abscisas Finales K135+493,71 D y K135+458,02 I)	Proyecto Vial Ruta del Sol Sector 2
	FR-RS-GPR-0004A	Rev. 03

I. IDENTIFICACION DEL TITULAR INSCRITO.

	Nombres	Identificación	Capacidad para Contratar
Persona Natural	BLANCA INES RAMIREZ AVILA	No.41781525	Plena
	RAMIRO ALFONSO CALA RUEDA	No.91101714	Plena

II. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Dirección:	Predio denominado "Puerto Nuevo", ubicado en la vereda Peroles, Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander.
Matrícula Inmobiliaria:	303-32619
Cédula Catastral:	000-1001-1001-6000

2.1. ÁREAS

Ficha Predial N°: PALL 218	Área de terreno total:	69 Has 3.750 M ²
	Área de terreno requerida:	20.258,45 M ²
	Área Sobrante:	673.491,55 M ²
Escritura Pública No. 2480 del 20 de diciembre de 2001, de la Notaría Sexta de Bucaramanga.	Área de terreno:	69 Has 3.750 M ²
Matrícula Inmobiliaria N° 303-32619	Área de terreno:	69 Has 3.750 M ²

2.2. LINDEROS GENERALES

Escritura Pública No. 2480 del 20 de diciembre de 2001, de la Notaría Sexta de Bucaramanga y son los siguientes:

"PUNTO DE PARTIDA Se tomó como tal el punto No. 38 ubicado en donde concurren las colindancias de Mario Castillo, Fermín Sarmiento B., y el interesado. Colinda así: **POR EL SUROESTE**, en 751,65 metros con Fermín Sarmiento B., (puntos M38 al M132), en 148,00 metros con Rosalba Sarmiento (punto M132 al M231); **POR EL ESTE**, en 1.196,28 metros con Felipe Duarte (puntos M131 al M214); **POR EL NOROESTE**, 659,25 metros con Luis Eduardo Vega (puntos M214 al M205), en 327,00 metros con Mario Castillo (puntos M205 al M38) y encierra".

2.3. LINDEROS ESPECÍFICOS

Son los consignados en la **Ficha Predial N°: PALL 218** y son los siguientes:

Franja 1:

- **NORTE:** en longitud de seis punto veintiocho metros (6,28 m) con predio de propiedad de Hector Rivera Jaimes.
- **ORIENTE:** en longitud de setecientos uno punto treinta y cuatro metros (701,34 m) con predio de propiedad de Ramiro Alfonso Cala Rueda y otra (mismo predio).
- **SUR:** en longitud de cinco punto ochenta y un metros (5,81 m) con predio de propiedad de PROMOTORA DE INVERSIONES ASOCIADAS S. A.
- **OCCIDENTE:** en longitud de setecientos punto cuarenta metros (700,40 m) con vía Puerto Araujo – La Lizama.

	ESTUDIO DE TITULOS FICHA PREDIAL N° PALL-218 Tramo: III Puerto Araujo – La Lizama (Abscisas Iniciales K134+796,34 D y K134+785,39 I- Abscisas Finales K135+493,71 D y K135+458,02 I)	Proyecto Vial Ruta del Sol Sector 2
---	---	--

FR-RS-GPR-0004A

Rev. 03

Fecha Aprobado: 01-mar-14
Página 2 de 3

Franja 2:

- **NORTE:** en longitud de veinticuatro punto cuarenta y un metros (24,41 m) con predio de propiedad de Orlando Lozano Tovar y otra.
- **ORIENTE:** en longitud de seiscientos setenta y dos punto veinte metros (672,20 m) con vía Puerto Araujo – La Lizama.
- **SUR:** en longitud de veinticuatro punto cuarenta y cinco metros (24,45 m) con predio de propiedad de PROMOTORA DE INVERSIONES ASOCIADAS S. A PROMADESA..
- **OCCIDENTE:** en longitud de seiscientos sesenta y seis punto cinco metros (666,05 m) con predio de propiedad de Ramiro Alfonso Cala Rueda y otra (mismo predio).

2.4. SECUENCIA DE ÁREAS.

Sobre el predio se realizó una segregación de 25.700 metros cuadrados, mediante Escritura Pública No. 2491 del 14 de julio de 1989 de la Notaría 2ª de Bucaramanga.

III. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE.

3.1 Descripción de la tradición del inmueble.

3.1.1. Propiedad actual.

Los actuales propietarios del inmueble **PUERTO NUEVO** son: **BLANCA INES RAMIREZ AVILA y RAMIRO ALFONSO CALA RUEDA**, quienes adquirieron el derecho de dominio así:

- a. **BLANCA INES RAMIREZ AVILA y RAMIRO ALFONSO CALA RUEDA** por **Compraventa** efectuada a **HELIODORO CALA DIAZ**, mediante Escritura Pública No. 2480 del 20 de diciembre de 2001, de la Notaría Sexta de Bucaramanga, registrada al Folio de Matricula Inmobiliaria No. 303-32619, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, según anotación No.5.
- b. **HELIODORO CALA DIAZ**, adquirió el derecho de dominio del predio por **Adjudicación de Baldíos** efectuada por el **INCORA DE BUCARAMANGA**, mediante Resolución No. 1298 del 15 de febrero de 1967, registrada al Folio de Matricula Inmobiliaria No. 303-32619 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, según anotación No. 1.

3.2 HISTORIA FÍSICA DEL INMUEBLE

3.2.1. VENTAS PARCIALES

Sobre el predio se efectuó una venta parcial de un área de 25.700 metros, mediante Escritura Pública No. 2491 del 14 de julio de 1989, de la Notaría 2ª de Bucaramanga a favor de la **NACION - FONDO VIAL NACIONAL**.

IV. CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN

Se presentaron los siguientes certificados de Libertad:

- 303-32619, del 15º de Abril de 2014, oficina de instrumentos públicos de Barrancabermeja.

V. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES

Sobre el inmueble recae un (1) gravamen y una (1) limitación al dominio y (1) medida cautelar correspondientes a:

	ESTUDIO DE TITULOS FICHA PREDIAL N° PALL-218 Tramo: III Puerto Araujo – La Lizama (Abscisas Iniciales K134+796,34 D y K134+785,39 I - Abscisas Finales K135+493,71 D y K135+458,02 I)	Proyecto Vial Ruta del Sol Sector 2
---	--	-------------------------------------

FR-RS-GPR-0004A

Rev. 03

Fecha Aprobado: 01-mar-14
Página 3 de 3

1. Hipoteca de cuerpo cierto, abierta sin límite de cuantía mediante Escritura Pública No. 1321 del 17 de julio de 2002 de la Notaría 6ª de Bucaramanga a favor del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A.**
2. Servidumbre de Energía Eléctrica y Tránsito mediante Escritura Pública No. 2348 del 27 de diciembre de 2002, de la Notaría 2ª de Barrancabermeja a favor de **ECOPETROL.**
3. Embargo Ejecutivo Derechos de Cuota – Proceso Responsabilidad Fiscal. De **CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPUBLICA** a Blanca Inés Ramirez Ávila.

VI. ANALISIS JURÍDICO

- Sobre los certificados de libertad y tradición arriba relacionados, se estudió el título de los actuales propietarios y la tradición a más de 20 años.
- El certificado de libertad y tradición permite analizar la situación jurídica del inmueble.
- El análisis jurídico del inmueble se realizó hasta la fecha de expedición de los certificados de libertad.

VII. CONCEPTO JURÍDICO

- Los actuales propietarios del inmueble objeto de estudio son: **BLANCA INES RAMIREZ AVILA y RAMIRO ALFONSO CALA RUEDA.**
- El título de adquisición es válido.
- Es viable para la Agencia Nacional de Infraestructura la adquisición del área del inmueble requerida para el proyecto vial, siempre que se cancelen los gravámenes que lo afectan.

VIII. DOCUMENTOS ESTUDIADOS.

Para este estudio de títulos se recibieron los siguientes documentos:

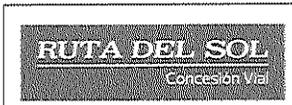
- ❖ Ficha predial **No. PALL 218**, elaborada por CONDESPRO LTDA,
- ❖ Folio No. 303-32619 del 15 de Abril de 2014, Ofic. De Registro de Barrancabermeja.
- ❖ Folio No.303-32619, del 1º de agosto de 2013, Ofic. de registro de Barrancabermeja,
- ❖ Escritura Pública No. 2480 del 20 de diciembre de 2001, Notaría 6ª de Bucaramanga,
- ❖ Escritura Pública No. 2707 del 5 de noviembre de 2011, notaría 6ª de Bucaramanga,
- ❖ Resolución No. 1298 del 15 de febrero de 1967, INCORA de Bucaramanga,
- ❖ Escritura Pública No. 1321 del 17 de julio de 2002 Notaría 6ª de Bucaramanga,
- ❖ Escritura Pública No. 2348 del 27 de diciembre de 2002, Notaría 2ª de Barrancabermeja,
- ❖ Registro 1 y 2

Atentamente,



PAOLA ANDREEA ZAPATA SERNA
C.C. No. 1.088.243.160 de Pereira.
T. P. N° 184.432 del C. S. de la J.

Bogotá, D. C, 15 Abril de 2014.



COMPLEMENTACIÓN ESTUDIO DE TÍTULOS

Proyecto Vial Ruta del Sol Sector 2

FR-RS-GPR-0004C

Rev. 03

Fecha Aprobado: 22-may-14
Página 1 de 3

FICHA PREDIAL N° PALL-218
 Tramo: III Puerto Araujo – La Lizama
 Obra: Concesión Vial Ruta del Sol Sector 2
 (Abscisas Iniciales K134+796,34 D y K134+785,39 I -
 Abscisas Finales K135+493,71 D y K135+458,02 I)

I. IDENTIFICACION DEL TITULAR INSCRITO

Persona	Nombres	Identificación	Capacidad para Contratar
Natural	BLANCA INES RAMIREZ AVILA	41.781.525	PLENA
	RAMIRO ALFONSO CALA RUEDA	91.101.714	PLENA

II. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Dirección:	Predio denominado "Puerto Nuevo", ubicado en la vereda Peroles, Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander.
Matrícula Inmobiliaria:	303-32619
Cédula Catastral:	000-1001-1001-6000

2.1. ÁREAS

Ficha Predial N°: PALL 218	Área de terreno total:	693.750,00 M ²
	Área de terreno requerida:	20.258,45 M ²
	Área Sobrante:	673.491,55 M ²
Escritura Pública No. 2707 del 05 de noviembre de 2004, de la Notaría Sexta de Bucaramanga.	Área de terreno:	69 Has 3.750 M ²
Matrícula Inmobiliaria N°. 303-32619	Área de terreno:	69 Has 3.750 M ²

2.2. LINDEROS GENERALES

Escritura Pública No. 2707 del 05 de noviembre de 2004, de la Notaría Sexta de Bucaramanga y son los siguientes:

"POR EL SUROESTE, con Fermín Sarmiento B. y Rosalba de Sarmiento; POR EL ESTE, con Felipe Duarte; y POR EL NOROESTE, con Luis Eduardo Vega y Mario Castillo.

2.3. LINDEROS ESPECÍFICOS

Son los consignados en la **Ficha Predial N°: PALL 218** de fecha 15 de abril de 2014 y son los siguientes:

Franja 1:

- **NORTE:** en longitud de seis punto veintiocho metros (6,28 m) con predio de propiedad de Héctor Rivera Jaimes.
- **ORIENTE:** en longitud de setecientos uno punto treinta y cuatro metros (701,34 m) con predio de propiedad de Ramiro Alfonso Cala Rueda y otra (mismo predio).
- **SUR:** en longitud de cinco punto ochenta y un metros (5,81 m) con predio de propiedad de PROMOTORA DE INVERSIONES ASOCIADAS S. A.

- **OCCIDENTE:** en longitud de setecientos punto cuarenta metros (700,40 m) con vía Puerto Araujo – La Lizama.

Franja 2:

- **NORTE:** en longitud de veinticuatro punto cuarenta y un metros (24,41 m) con predio de propiedad de Orlando Lozano Tovar.
- **ORIENTE:** en longitud de seiscientos setenta y dos punto veinte metros (672,20 m) con vía Puerto Araujo – La Lizama.
- **SUR:** en longitud de veinticuatro punto cuarenta y cinco metros (24,45 m) con predio de propiedad de PROMOTORA DE INVERSIONES ASOCIADAS S. A.
- **OCCIDENTE:** en longitud de seiscientos sesenta y seis punto cero cinco metros (666,05 m) con predio de propiedad de Ramiro Alfonso Cala Rueda y otra (mismo predio).

2.4 SECUENCIA DE AREAS

El predio nació a la vida jurídica mediante la resolución 1298 del 15 de febrero de 1967 emanada del INCORA de Bucaramanga con un área de 50 Hectáreas. Posteriormente mediante la escritura 2491 del 14 de julio de 1989 de la notaría segunda de Bucaramanga sobre el predio se efectuó una venta parcial a favor de La Nación-Fondo Vial Nacional de una área de 25.700 M2. Mediante la escritura pública 2480 del 20 de diciembre de 2001 de la notaría sexta de Bucaramanga se realizó identificación del remanente con un área de 47 Hectáreas 4.300 metros cuadrados. Finalmente mediante la escritura pública 2707 del 05 de noviembre de 2004 de la notaría sexta de Bucaramanga se actualizó el área del predio con un área de 69 Hectáreas 3.750 metros cuadrados.

III. FECHA DEL ESTUDIO DE TITULOS INICIAL

El estudio de títulos que aquí se complementa, tiene por fecha de elaboración 15 de abril de 2014, conforme a la fecha del folio de matrícula inmobiliaria en base al cual se elaboró.

IV. GRAVAMENES Y LIMITACIONES

Sobre el inmueble recae una (1) limitación al dominio correspondiente a:

Servidumbre de Energía Eléctrica y Tránsito mediante Escritura Pública No. 2348 del 27 de diciembre de 2002, de la Notaría 2ª de Barrancabermeja a favor de **ECOPETROL**, según anotación 7.

V. CONCEPTO JURÍDICO

- Los actuales propietarios del inmueble son: **BLANCA INES RAMIREZ AVILA y RAMIRO ALFONSO CALA RUEDA.**
- El título de los actuales propietarios es válido.
- Mediante Oficio No. 0120019 del 27 del 10 de julio de 2014 proferido por la Contraloría General de Santander de Bucaramanga, registrado en Anotación No. 10 del folio, se ordenó por dicho Despacho el levantamiento y cancelación del embargo ejecutivo derechos de cuota proceso de responsabilidad fiscal inscrito en la Anotación No. 09 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 303-32619 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja
- Mediante Escritura Pública No. 1009 del 22 de junio de 2016 de la Notaria Sexta de Bucaramanga, se canceló el gravamen Hipotecario inscrito en la Anotación No. 06, tal como se observa en la Anotación No.

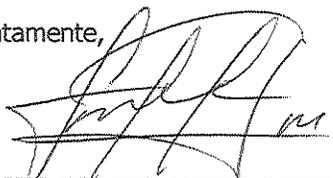
11 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 303-32619 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.

- El complemento del estudio de títulos realizado por medio del presente documento, tiene por objeto actualizar los numerales: **II. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE: 2.1 AREAS, 2.2. LINDEROS GENERALES, 2.3. LINDEROS ESPECIFICOS, 2.4. SECUENCIA DE AREAS; V. GRAVAMENES Y LIMITACIONES;** del estudio de títulos de fecha 15 de abril de 2014.
- En cuanto a lo demás, el Estudio de Títulos de fecha 15 de abril de 2014, que aquí se complementa, no presenta variación alguna.

VI. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

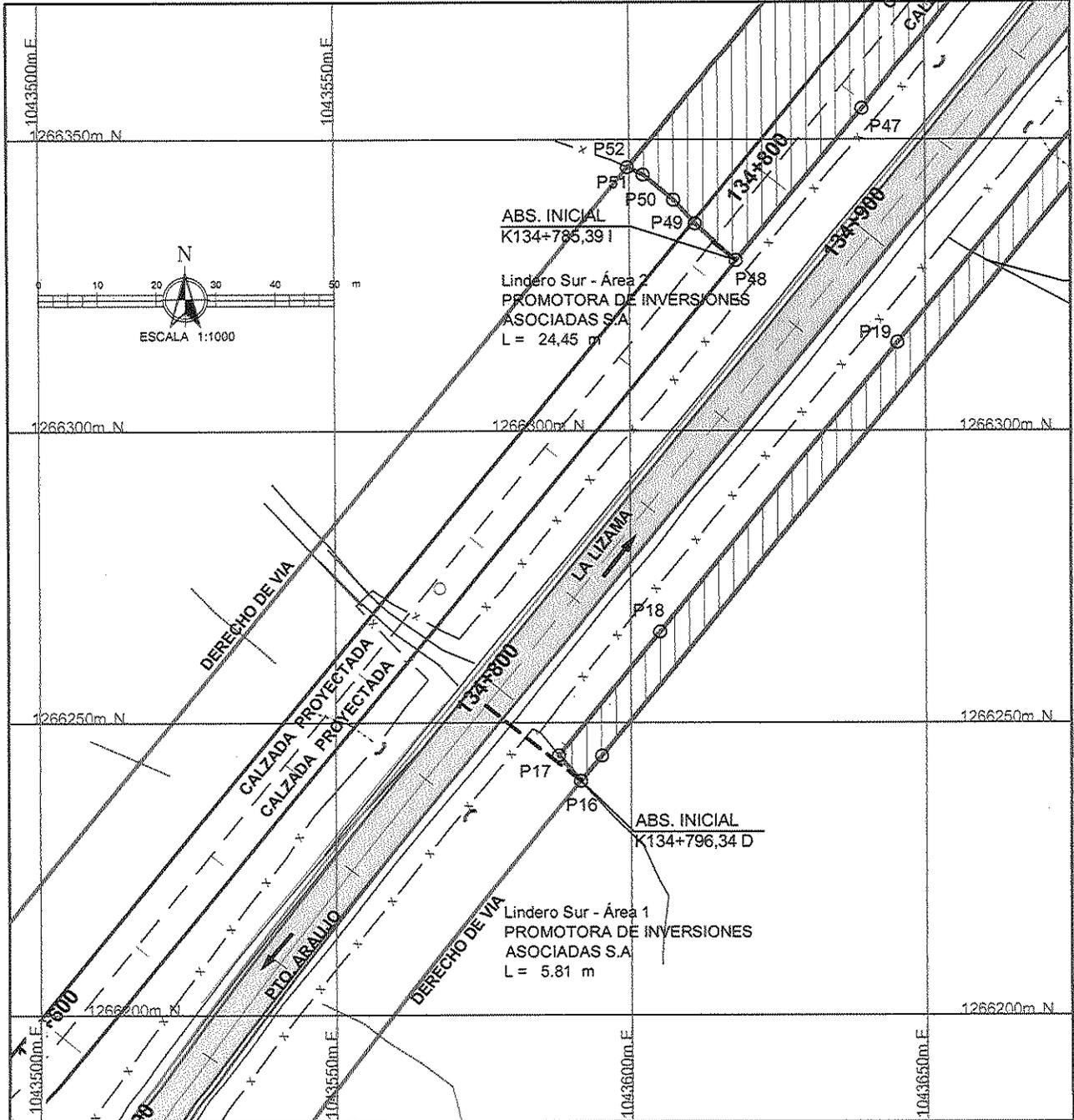
- ❖ Ficha predial **PALL-218** elaborada por CONDESPRO LTDA de fecha 15 de abril de 2014.
- ❖ Folio de Matricula No. 303-32619 del 03 de octubre de 2016.
- ❖ Oficio No. 0120019 del 27 del 10 de julio de 2014 proferido por la Contraloría General de Santander de Bucaramanga.
- ❖ Escritura Pública No. 1009 del 22 de junio de 2016 de la Notaria Sexta de Bucaramanga.
- ❖ Registro 1 y 2 IGAC

Atentamente,

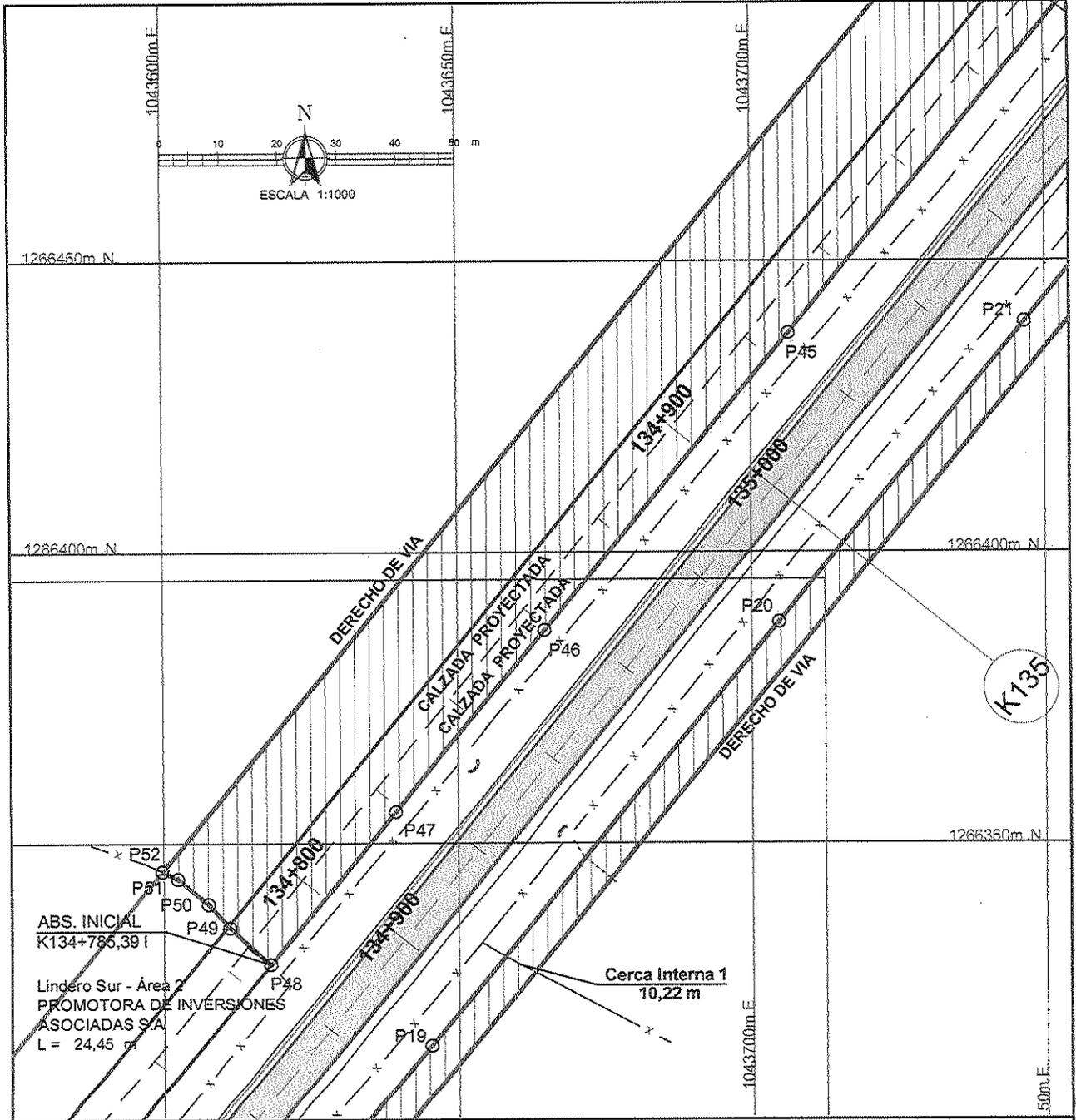


FRAIMS WILFER MEJIA GUERRA
C.C. No. 13.854.984 de Barrancabermeja
T. P. N° 166253 del C. S. de la J.

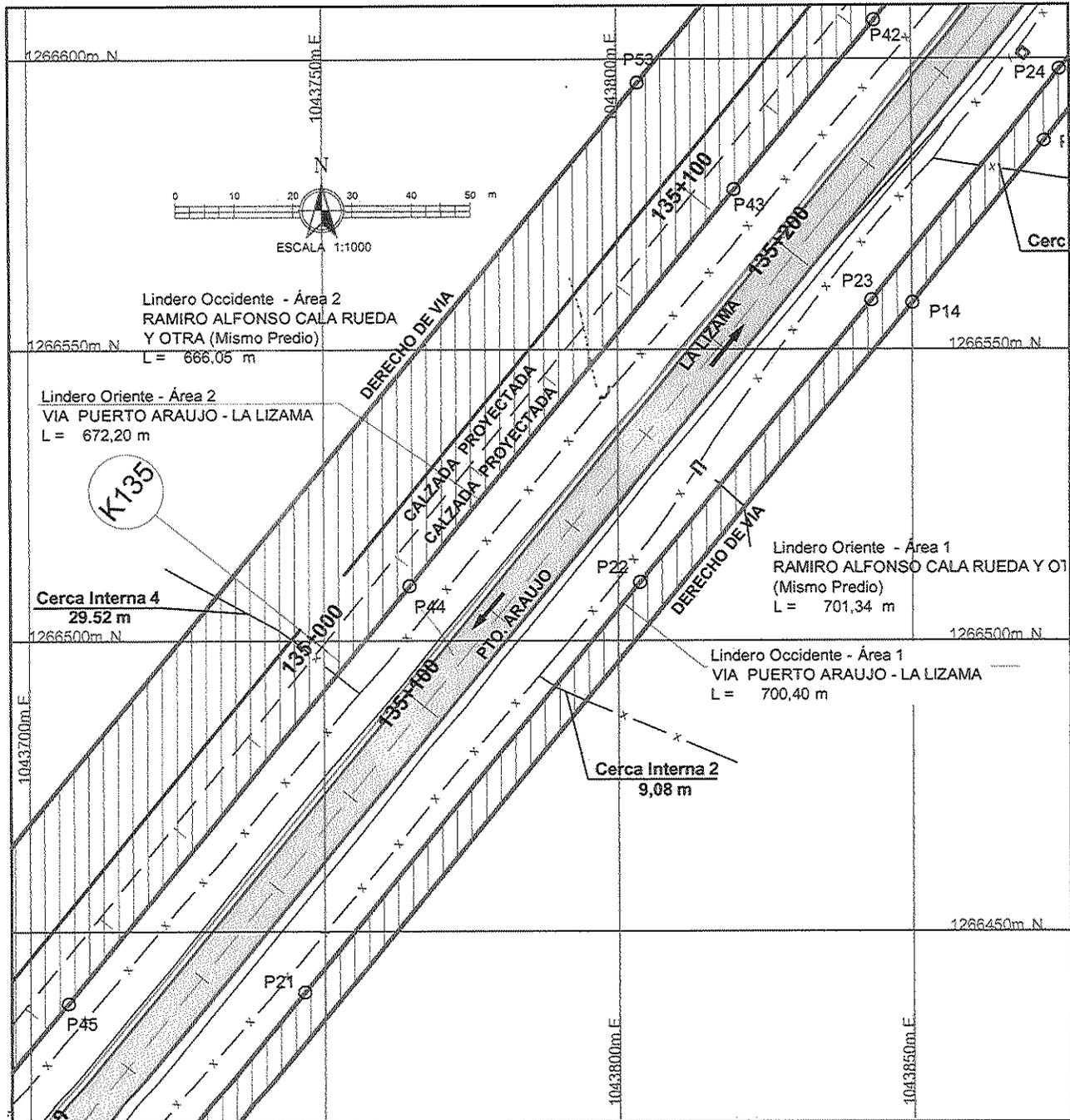
La Lizama (Santander), 03 de octubre de 2016



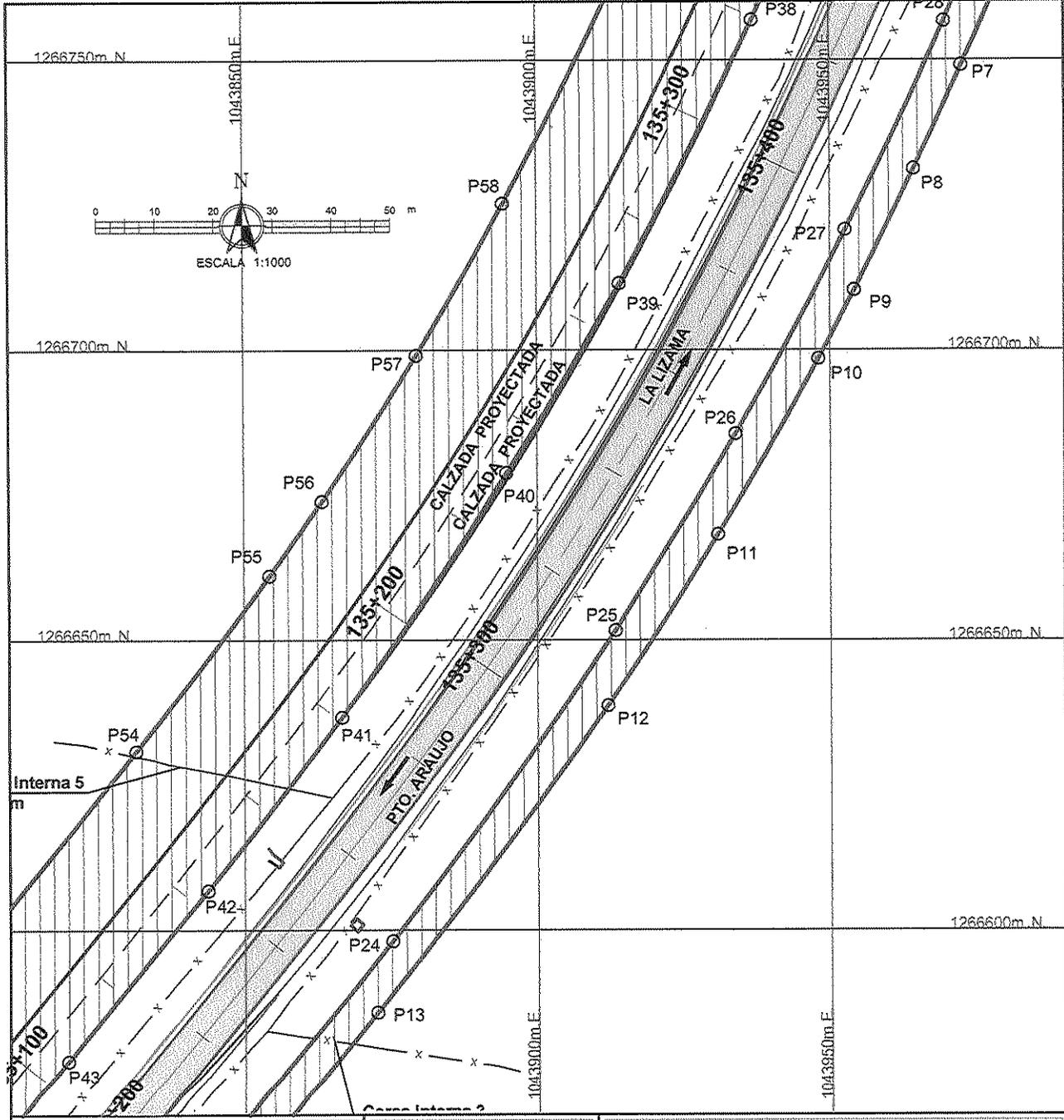
PROYECTO DE CONCESION RUTA DEL SOL SECTOR 2 TRAMO III PUERTO ARAUJO - LA LIZAMA		MATRICULA INMOB: 303-32619	REVISION No. 0	CONVENCIONES	
 Agencia Nacional de Infraestructura		RUTA DEL SOL Concesion Vial		BORDE VIA PROYECTADA ———— EJE VIA PROYECTADA - - - - - EJE VIA EXISTENTE - - - - - DERECHO DE VIA ———— LINDERO ———— CERCAS - - x - - LINEA DE CHAFLANES ————	AREA REQUERIDA  AREA CONSTRUIDA REQUERIDA  AREA DE MEJORAS  AREA SOBRANTE  POSTE ⊗ ARBOL ☼
DISEÑO Y CALCULO: CONDESPRO LTDA ALDEMAR GALVIS SILVA M.P. 25355164073 CND		PROPIETARIO: RAMIRO ALFONSO CALA RUEDA Y OTRA			
CUADRO DE AREAS				FECHA ELAB.: 15/04/2014	TRAMO: III PUERTO ARAUJO - LA LIZAMA
AREA REQUERIDA: 20.258,45 M2	AREA TOTAL: 693.750,00 M2	AREA CONST: 65,48 M2	AREA REMANENTE: 673.491,55 M2	ESCALA: 1:1000	No. CATASTRAL: 00-01-0011-0016-000
				MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: BARRANCABERMEJA - SANTANDER	FICHA GRAFICA No. NOMBRE ARCHIVO: PALL-218 PALL-218.dwg



PROYECTO DE CONCESION RUTA DEL SOL SECTOR 2 TRAMO III PUERTO ARAUJO - LA LIZAMA		MATRICULA INMOB: 303-32619	REVISION No. 0	CONVENCIONES	
		RUTA DEL SOL Concesion Vial		BORDE VIA PROYECTADA ———	AREA REQUERIDA 
DISEÑO Y CALCULO: CONDESPRO LTDA ALDENAR GALVIS SILVA M.P. 25335184073 CND		PROPIETARIO: RAMIRO ALFONSO CALA RUEDA Y OTRA		EJE VIA PROYECTADA - - - - -	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA 
CUADRO DE AREAS		FECHA ELAB.: 15/04/2014	TRAMO: III PUERTO ARAUJO - LA LIZAMA	DERECHO DE VIA ———	AREA DE MEJORAS 
AREA REQUERIDA: 20.258,45 M2	AREA TOTAL: 693.750,00 M2	AREA CONST: 65,48 M2	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: BARRANCABERMEJA - SANTANDER	LINDERO ———	AREA SOBRENTE 
		ESCALA: 1:1000	No. CATASTRAL: 00-01-0011-0016-000	CERCAS - - x - -	POSTE ⊗ ARBOL ◊
				LINEA DE CHAFLANES ———	



PROYECTO DE CONCESION RUTA DEL SOL SECTOR 2 TRAMO III PUERTO ARAUJO - LA LIZAMA		MATRICULA INMOB: 303-32619	REVISION No. 0	CONVENCIONES	
		RUTA DEL SOL Concesión Vial		BORDE VIA PROYECTADA ———	AREA REQUERIDA 
DISEÑO Y CALCULO: CONDESPRO LTDA ALDEMAR GALVIS SILVA M.P. 25335156073 CND		PROPIETARIO: RAMIRO ALFONSO CALA RUEDA Y OTRA		EJE VIA PROYECTADA - - - - -	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA 
CUADRO DE AREAS		FECHA ELAB.: 15/04/2014	TRAMO: III PUERTO ARAUJO - LA LIZAMA	DERECHO DE VIA ———	AREA DE MEJORAS 
AREA REQUERIDA: 20.258,45 M2	AREA TOTAL: 693.750,00 M2	AREA CONST: 65,48 M2	AREA REMANENTE: 673.491,55 M2	LINDERO ———	AREA SOBRENTE 
ESCALA: 1:1000		MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: BARRANCABERMEJA - SANTANDER	No. CATASTRAL: 00-01-0011-0016-000	CERCAS - x - x -	FICHA GRAFICA No. PALL-218
				LINEA DE CHAPLANES ———	POSTE  ARBOL 



PROYECTO DE CONCESION RUTA DEL SOL SECTOR 2
TRAMO III PUERTO ARAUJO - LA LIZAMA

MATRICULA INMOB: 303-32619
REVISION No. 0

CONVENCIONES

- BORDE VIA PROYECTADA
- EJE VIA PROYECTADA
- EJE VIA EXISTENTE
- DERECHO DE VIA
- LINDERO
- CERCAS
- LINEA DE CHAFLANES
- AREA REQUERIDA
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA DE MEJORAS
- AREA SOBRANTE
- POSTE
- ARBOL



RUTA DEL SOL
Concesión Vial

DISEÑO Y CALCULO:
CONDESPRO LTDA
ALDEMAR GALVIS SILVA
M.P. 25335164073 CND

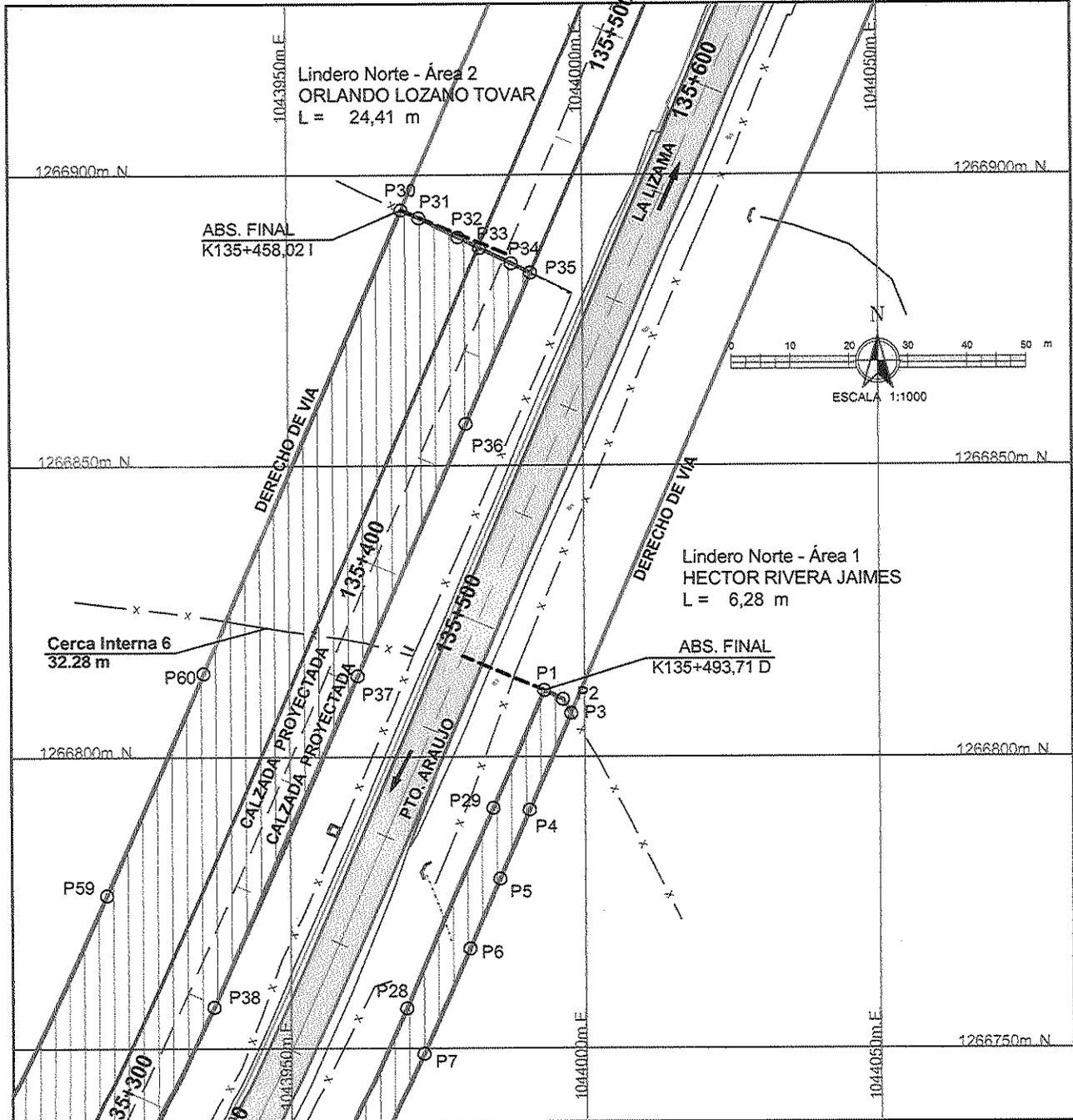
PROPIETARIO:
RAMIRO ALFONSO CALA
RUEDA Y OTRA

CUADRO DE AREAS			
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:
20.258,45 M2	693.750,00 M2	65,48 M2	673.491,55 M2

FECHA ELAB.: 15/04/2014
ESCALA: 1:1000

TRAMO: III
PUERTO ARAUJO - LA LIZAMA
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:
BARRANCABERMEJA - SANTANDER

No. CATASTRAL: 00-01-0011-0016-000
FICHA GRAFICA No. PALL-218
NOMBRE ARCHIVO: PALL-218.dwg



PROYECTO DE CONCESION RUTA DEL SOL SECTOR 2
TRAMO III PUERTO ARAUJO - LA LIZAMA

MATRICULA INMOB: 303-32619
REVISION No. 0

CONVENCIONES			
BORDE VIA PROYECTADA	—	AREA REQUERIDA	
EJE VIA PROYECTADA	- - -	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
EJE VIA EXISTENTE	- - - -	AREA DE MEJORAS	
DERECHO DE VIA	—	AREA SOBRANTE	
LINDERO	—	POSTE	⊙
CERCAS	- x -	ARBOL	☆
LINEA DE CHAFLANES	- - -		



RUTA DEL SOL
Concesión Vial

DISENO Y CALCULO:
CONDESPRO LTDA
ALDEMAR GALVIS SILVA
M.P. 25336194973 CND

PROPIETARIO:
RAMIRO ALFONSO CALA
RUEDA Y OTRA

CUADRO DE AREAS			
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:
20.258,45 M2	693.750,00 M2	65,48 M2	673.491,55 M2

FECHA ELAB.: 15/04/2014
ESCALA: 1:1000

TRAMO: III
PUERTO ARAUJO - LA LIZAMA
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:
BARRANCABERMEJA - SANTANDER

No. CATASTRAL: 00-01-0011-0016-000
FICHA GRAFICA No. PALL-218
NOMBRE ARCHIVO: PALL-218.dwg

CUADRO DE COORDENADAS - ÁREA 1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	1266811.42	1043993.12	
P2	1266809.90	1043996.30	3.53
P3	1266807.51	1043997.68	2.75
P4	1266790.86	1043990.58	18.11
P5	1266778.96	1043985.49	12.94
P6	1266767.04	1043980.35	12.98
P7	1266749.11	1043972.47	19.59
P8	1266731.17	1043964.27	19.72
P9	1266710.32	1043954.15	23.17
P10	1266698.51	1043948.06	13.28
P11	1266668.11	1043930.86	34.95
P12	1266638.73	1043911.97	34.95
P13	1266585.86	1043872.50	65.98
P14	1266558.08	1043850.08	35.70
P15	1266244.36	1043595.03	404.31
P16	1266239.97	1043591.46	5.66
P17	1266244.41	1043587.71	5.81
P18	1266265.68	1043604.97	27.38
P19	1266315.24	1043645.31	63.91
P20	1266388.04	1043704.66	93.93
P21	1266439.61	1043746.53	66.43
P22	1266510.03	1043803.70	90.70
P23	1266558.53	1043843.14	62.51
P24	1266598.14	1043875.14	50.92
P25	1266651.68	1043913.28	65.74
P26	1266685.49	1043933.86	39.58
P27	1266720.63	1043952.62	39.85
P28	1266756.89	1043969.57	40.05
P29	1266791.18	1043984.39	37.35
P1	1266811.42	1043993.12	22.05
ÁREA : 4.040,57 M2			

CUADRO DE COORDENADAS - ÁREA 2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P30	1266893.92	1043969.33	
P31	1266892.52	1043972.38	3.35
P32	1266889.20	1043978.97	7.38
P33	1266887.36	1043982.62	4.10
P34	1266884.69	1043987.95	5.96
P35	1266883.08	1043991.20	3.62
P36	1266857.24	1043980.09	28.12
P37	1266813.93	1043961.55	47.11
P38	1266757.12	1043936.88	61.94
P39	1266711.47	1043914.06	51.03
P40	1266678.70	1043894.75	38.04
P41	1266636.69	1043866.58	50.58
P42	1266606.82	1043843.72	37.62
P43	1266577.42	1043819.83	37.88
P44	1266509.39	1043764.52	87.70
P45	1266437.69	1043706.42	92.30
P46	1266386.70	1043664.76	65.84
P47	1266355.39	1043639.41	40.29
P48	1266329.28	1043618.03	33.75
P49	1266335.58	1043611.13	9.36
P50	1266339.61	1043607.51	5.41
P51	1266343.96	1043602.34	6.76
P52	1266345.23	1043599.71	2.92
P53	1266595.93	1043803.52	323.09
P54	1266630.85	1043831.57	44.80
P55	1266661.05	1043854.33	37.82
P56	1266673.86	1043863.28	15.63
P57	1266699.13	1043879.47	30.02
P58	1266725.22	1043894.28	30.02
P59	1266776.22	1043918.86	56.61
P60	1266814.42	1043935.39	41.62
P30	1266893.92	1043969.33	86.44
ÁREA : 16.217,88 M2			

PROYECTO DE CONCESION RUTA DEL SOL SECTOR 2
TRAMO III PUERTO ARAUJO - LA LIZAMA

MATRICULA INMOB: 303-32619
REVISION No. 0

CONVENCIONES

- BORDE VIA PROYECTADA
- EJE VIA PROYECTADA
- EJE VIA EXISTENTE
- DERECHO DE VIA
- LINDERO
- CERCAS
- LINEA DE CHAFLANES
- AREA REQUERIDA
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA DE MEJORAS
- AREA SOBRANTE
- POSTE
- ARBOL



RUTA DEL SOL
Concesión Vial

DISENO Y CALCULO:
CONDESPRO LTDA
ALDEMAR GALVIS SILVA
M.P. 25335164073 CND

PROPIETARIO:
RAMIRO ALFONSO CALA
RUEDA Y OTRA

CUADRO DE AREAS			
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:
20.258,45 M2	693.750,00 M2	65,48 M2	673.491,55 M2

FECHA ELAB.: 15/04/2014
ESCALA: 1:1000

TRAMO: III
PUERTO ARAUJO - LA LIZAMA
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:
BARRANCABERMEJA - SANTANDER

No. CATASTRAL: 00-01-0011-0016-000
FICHA GRAFICA No. PALL-218
NOMBRE ARCHIVO: PALL-218.dwg



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240206568688876675

Nro Matrícula: 303-32619

Pagina 1 TURNO: 2024-3988

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 08:32:44 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: 303 - BARRANCABERMEJA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BARRANCABERMEJA VEREDA: BARRANCABERMEJA

FECHA APERTURA: 10-10-1988 RADICACIÓN: 1988-7154 CON: CERTIFICADO DE: 10-10-1988

CODIGO CATASTRAL: 680810001000000110016000000000 COD CATASTRAL ANT: 68081000100110016000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EL LOTE DE TERRENO DENOMINADO "PUERTO NUEVO" UBICADO EN EL PARAJE DE PEROLES, CORREGIMIENTO DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, CUYA EXTENSION HA SIDO CALCULADA APROXIMADAMENTE EN 50 HTS, LOS LINDEROS QUE INDIVIDUALIZAN EL PREDIO QUE SE ADJUDICA SON LOS SIGUIENTES: PUNTO DE PARTIDA: SE TOMO COMO TAL EL PUNTO # M38 UBICADO EN DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS DE MARIO CASTILLO, FERMIN SARMIENTO B. Y EL INTERESADO. COLINDA ASI: SUROESTE: EN 751.65 CENTIMETROS CON FERMIN SARMIENTO B. (PUNTOS M 38 AL M 132) EN 148.00 METROS CON ROSALBA DE SARMIENTO (PUNTOS M 132 AL M231) ESTE: EN 1.196.28 METROS CON FELIPE DUARTE (PUNTOS M131 AL M 214) NOROESTE: EN 659.25 CON LUIS EDUARDO VEGA (PUNTOS M214 AL M205) (MAT # 15406 T. 57) SEGUN ESCRITURA 2480 DEL 20-12-2001, NOTARIA 6A. B/MANGA, AREA 47 HTS 4.300 M2. SEGUN ESCRITURA 2.707 DE 05-11-04 NOTARIA 2 DE BARRANCABERMEJA EL PREDIO TIENE UN AREA DE 69 HTS 3.750 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE PUERTO NUEVO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-09-1970 Radicación: SN

Doc: RESOLUCION 1298 del 15-02-1967 INCORA de BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 170 ADJUDICACION BALDIO

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA "INCORA"

A: CALA DIAZ HELIODORO

CC# 2134826 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-03-1971 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 125 del 25-02-1971 NOTARIA 1 de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 PROTOCOLIZACION RESOLUCION



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240206568688876675

Nro Matrícula: 303-32619

Pagina 2 TURNO: 2024-3988

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 08:32:44 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

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

A: CALA DIAZ HELIODORO

CC# 2134826 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-07-1989 Radicación: 3963

Doc: ESCRITURA 2491 del 14-07-1989 NOTARIA 2 de BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$179,900

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL 25.700 M2.

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

DE: CALA DIAZ HELIODORO

CC# 2134826

A: LA NACION- FONDO VIAL NACIONAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-12-2001 Radicación: 2001-5966

Doc: ESCRITURA 2480 del 20-12-2001 NOTARIA 6A. de BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS IDENTIFICACION DE REMANENTE

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

A: CALA DIAZ HELIODORO

CC# 2134826

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-12-2001 Radicación: 2001-5966

Doc: ESCRITURA 2480 del 20-12-2001 NOTARIA 6A. de BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA (TRADICION)

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

DE: CALA DIAZ HELIODORO

CC# 2134826

A: CALA RUEDA RAMIRO ALFONSO

CC# 91101714 X

A: RAMIREZ AVILA BLANCA INES

CC# 41781525 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-08-2002 Radicación: 2002-3750

Doc: ESCRITURA 1321 del 17-07-2002 NOTARIA 6A. de BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA [GRAVAMEN]

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

DE: CALA RUEDA RAMIRO ALFONSO

CC# 91101714 X

DE: RAMIREZ AVILA BLANCA INES

CC# 47781525 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-08-2004 Radicación: 2004-3846

Doc: ESCRITURA 2348 del 27-12-2002 NOTARIA SEGUNDA de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$2,080,000

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA Y TRANSITO

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

DE: CALA RUEDA RAMIRO ALFONSO

CC# 91101714 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240206568688876675

Nro Matrícula: 303-32619

Pagina 3 TURNO: 2024-3988

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 08:32:44 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

DE: RAMIREZ AVILA BLANCA INES

CC# 41781525 X

A: ECOPETROL

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-11-2004 Radicación: 2004-5737

Doc: ESCRITURA 2707 del 05-11-2004 NOTARIA 06 de BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA. (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983): 0902

ACTUALIZACION AREA

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

A: CALA RUEDA RAMIRO ALFONSO

CC# 91101714 X

A: RAMIREZ AVILA BLANCA INES

CC# 41781525 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 08-08-2013 Radicación: 2013-5408

Doc: OFICIO 7248 del 15-07-2013 CONTRALORIA GENERAL DE SANTANDER de BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA PROCESO

RESPONSABILIDAD FISCAL

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

DE: CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA-GERENCIA DEPARTAMENTAL SANTANDER

A: RAMIREZ AVILA BLANCA INES

CC# 41781525 X 50%

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 18-07-2014 Radicación: 2014-4618

Doc: OFICIO 0120019 del 10-07-2014 CONTRALORIA GENERAL DE SANTANDER de BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO

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

DE: CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA GERENCIA DEPARTAMENTAL SANTANDER

A: RAMIREZ AVILA BLANCA INES

CC# 41781525 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-06-2016 Radicación: 2016-3845

Doc: ESCRITURA 1009 del 22-06-2016 NOTARIA SEXTA de BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$20,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

8000378008

A: CALA RUEDA RAMIRO ALFONSO

CC# 91101714 X

A: RAMIREZ AVILA BLANCA INES

CC# 41781525 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 24020656868876675

Nro Matrícula: 303-32619

Pagina 4 TURNO: 2024-3988

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 08:32:44 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

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 04-08-2016 Radicación: 2016-4701

Doc: OFICIO 15966 del 28-07-2016 RUTA DEL SOL S.A.S. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$40,615,784

ESPECIFICACION: OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL: 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL AREA 20258.45 M2.FRANJA UNO:INICIAL:K
134+796.34 D-FINAL 135+493.71 D. Y FRANJA DOS:K 134+785.39 I-FINAL:135+458.02 I.

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO,HOY AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

8301259969

A: CALA RUEDA RAMIRO ALFONSO

CC# 91101714 X

A: RAMIREZ AVILA BLANCA INES

CC# 41781525 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 28-04-2017 Radicación: 2017-2794

Doc: OFICIO 3373 del 24-03-2017 JUZGADO TERCERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL de BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD.
6800140030062015-0047401, DERECHO DE CUOTA

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

DE: PEREIRA GOMEZ SANDRA MILENA

CC# 63450427

A: CALA RUEDA RAMIRO ALFONSO

CC# 91101714 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 07-07-2017 Radicación: 2017-4494

Doc: AUTO 00222 del 28-06-2017 CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA CUOTA DEL 50% RAD: J-1671

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

DE: CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA

NIT# 8999990672

A: CALA RUEDA RAMIRO ALFONSO

CC# 91101714 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 19-03-2019 Radicación: 2019-1705

Doc: AUTO 034 del 25-01-2019 CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO COACTIVO

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

DE: CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA

A: CALA RUEDA RAMIRO ALFONSO

CC# 91101714 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240206568688876675

Nro Matrícula: 303-32619

Pagina 5 TURNO: 2024-3988

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 08:32:44 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

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 19-03-2019 Radicación: 2019-1707

Doc: OFICIO S/N del 18-03-2019 CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION AUTO 034 DEL 25-01-2019 DE LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA, HACIENDO REFERENCIA AL ACTO QUE CANCELA.

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

DE: CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA

A: CALA RUEDA RAMIRO ALFONSO

CC# 91101714 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 25-11-2022 Radicación: 2022-9118

Doc: OFICIO 12699 del 17-11-2022 JUZGADO TERCERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL de BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO COMUNICADO MEDIANTE OFICIO 3373 DEL 24-03-2017 DEL JUZGADO TERCERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL BUCARAMANGA. RAD. 6800140030062015-0047401.

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

DE: PEREIRA GOMEZ SANDRA MILENA

CC# 63450427

A: CALA RUEDA RAMIRO ALFONSO

CC# 91101714 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 11-01-2024 Radicación: 2024-80

Doc: OFICIO ATMM-01558 del 28-12-2023 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: INTENCION DE ADELANTAR SANEAMIENTO AUTOMATICO(ARTICULO 4 DECRETO 737 DE 2014): 0944 INTENCION DE ADELANTAR SANEAMIENTO AUTOMATICO(ARTICULO 4 DECRETO 737 DE 2014) FRANJA DE TERRENO DE 20258.45 M2

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

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI

NIT# 8301259969

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *18*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

3 -> 33985

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-378 Fecha: 13-09-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-192 Fecha: 10-06-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240206568688876675

Nro Matrícula: 303-32619

Pagina 6 TURNO: 2024-3988

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 08:32:44 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

S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-3988

FECHA: 06-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ANDRES FELIPE GALLON GIL
REGISTRADOR SECCIONAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
GEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO
41.781.525

APELLIDOS
RAMIREZ AVILA

NOMBRES
BLANCA INES

FIRMA



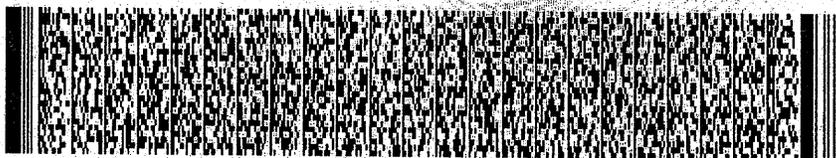
FECHA DE NACIMIENTO **11-AGO-1959**
SIMIJACA
 (GUNDINAMARCA)
 LUGAR DE NACIMIENTO

1.60 **O+** **F**
 ESTATURA G.S. RH SEXO

22-DIC-1977 BOGOTA D.C.
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL
 JUAN CARLOS GALINDO VAHA

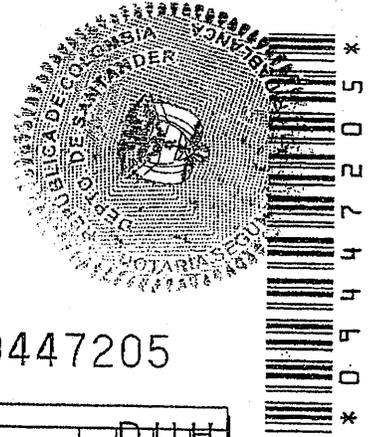



A-2708200-59155226-F-0041781525-20070212 02752 07043A 02 217166865*

REPÚBLICA DE COLOMBIA



ORGANIZACIÓN ELECTORAL
REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL



REGISTRO CIVIL DE DEFUNCIÓN

Indicativo
Serial

09447205

Datos de la oficina de registro

Clase de oficina:	Registraduría	Notaría <input checked="" type="checkbox"/>	Consulado	Corregimiento	Insp. de Policía	Código	DUH
País - Departamento - Municipio - Corregimiento e/o Inspección de Policía COLOMBIA - SANTANDER - FLORIDABLANCA							

Datos del inscrito

Apellidos y nombres completos
RAMIREZ AVILA BLANCA INES

Documento de identificación (Clase y número)
Cédula de Ciudadanía Nro. 41.781.525

Sexo (en letras)
Femenino

Datos de la defunción

Lugar de la defunción: País - Departamento - Municipio - Corregimiento e/o Inspección de Policía
COLOMBIA - SANTANDER - FLORIDABLANCA

Fecha de la defunción: Año 2019 Mes JUN Día 22 Hora 10:00 Número de certificado de defunción 81606252-0

Presunción de muerte

Juzgado que profiere la sentencia

Fecha de la sentencia

Documento presentado: Autorización Judicial Certificado Médico Nombre y cargo del funcionario: MEDICO ORLANDO CELIS ALDANA RM 010064

Datos del denunciante

Apellidos y nombres completos
BAYONA CORTES PEDRO GIOVANNI

Documento de identificación (Clase y número)
Cédula de Ciudadanía Nro. 13.543.635

Firma

Primer testigo

Apellidos y nombres completos

Documento de identificación (Clase y número)

Firma

Segundo testigo

Apellidos y nombres completos

Documento de identificación (Clase y número)

Firma

Fecha de inscripción

Año 2019 Mes JUN Día 25

Nombre y cargo del funcionario que autoriza
ANDREA SOPHIA BELTRAN OME
Notario Secundo de Floridablanca

ESPACIO PARA NOTAS

28 JUN 2019

El Notario Secundo de Floridablanca
Hace constar que este folio es auténtico
como copia de otra copia auténtica
retenido a la vista

LUIS ARGENTINO VASCO ARIZA
Notario Secundo de Floridablanca

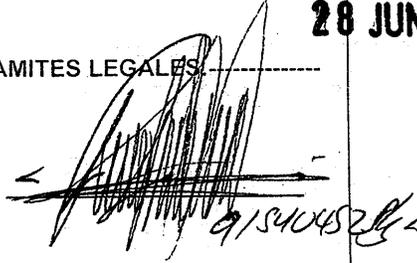
ORIGINAL PARA LA OFICINA DE REGISTRO

YO, **RAMIRO ANDRES CALA RAMIREZ**,
IDENTIFICADO (A) CON CEDULA DE
CIUDADANIA NUMERO **91.540.452** EN CALIDAD
DE **HIJO** SOLICITO COPIA DEL ACTA DEL
REGISTRO DE DEFUNCION DE **BLANCA INES
RAMIREZ AVILA** INSCRITO EN ESTA NOTARIA
BAJO EL SERIAL **9447205** IMPRESION DE LOS
DATOS ESPECIFICOS MENCIONADOS EN EL
ART. 52 DEC 1260/70, ME OBLIGO A NO HACER
USO DISTINTO DE DICHA COPIA DE
CONFORMIDAD CON LOS ARTS 55 Y 115 DEL
DEC CITADO Y ART 1° DEL DEC 278/72.

28 JUN 2019

SE EXPIDE PARA: TRAMITES LEGALES

FIRMA SOLICITANTE:
C.C



EL NOTARIO SEGUNDO DEL CIRCULO DE
FLORIDABLANCA.

CERTIFICA

QUE LA PRESENTE FOTOCOPIA FUE TOMADA
DE LA ORIGINAL QUE REPOSA EN LOS
ARCHIVOS DE ESTA NOTARIA.



LUIS ARGEMIRO VELASCO ARIZA
Notario Segundo del Circulo de Floridablanca
Art. 13 de la Ley 1581 de 2012



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

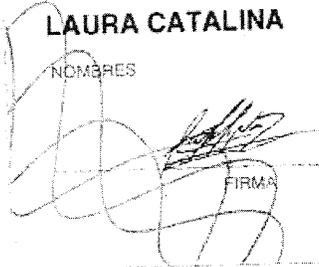
NUMERO **1.098.738.802**

CALA RAMIREZ

APELLIDOS

LAURA CATALINA

NOMBRES


FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **05-MAY-1993**

BUCARAMANGA
(SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.62

ESTATURA

O+

G.S. RH

F

SEXO

09-JUN-2011 BUCARAMANGA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION


REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



P-2700100-00331694-F-1098738802 20110907

0027958604A 1

05815646

MAYO 05	JUNIO 06	JULIO 07	AGOSTO 08
SEPT 09	OCTUBRE 10	NOV 11	DIC 12

REPUBLICA DE COLOMBIA
REGISTRO CIVIL

Superintendencia de Notariado y Registro **REGISTRO DE NACIMIENTO**

IDENTIFICACION No. 1 Parte básica 2 Parte compl.
93.05.05

19059879

3 Clase (Notaría, Alcaldía, Corregiduría, etc.) NOTARIA SEGUNDA

4 Municipio y Departamento, Intendencia o Comisaría BUCARAMANGA * SANTANDER

5 Código 5202

SECCION GENERAL

6 Primer apellido CALA

7 Segundo apellido RAMIREZ

8 Nombres LAURA CATALINA

9 Masculino o Femenino FEMENINO

10 Masculino Femenino

FECHA DE NACIMIENTO 11 Día 05 12 Mes MAYO 13 Año 1.993

14 País COLOMBIA

15 Departamento, Int. o Com. SANTANDER

16 Municipio BUCARAMANGA

SECCION ESPECIFICA

17 Clínica, hospital, dirección de la casa, vereda, corregimiento, etc., donde ocurrió el nacimiento CLINICA CHICAMOCHA

18 Hora 11:35pm

19 Documento presentado - Antecedente (Cert. médico, Acta parroq. etc.) CERTIFICADO MEDICO

20 Nombre del profesional que certificó el nacimiento CLAUDIA SANTARELLI

21 No. licencia 8430

22 Apellidos (de soltera) RAMIREZ AVILA

23 Nombres BLANCA INES

24 Edad actual 33 años

25 Identificación (clase y número) C.C. No. 41.781.525 BOGOTA

26 Nacionalidad COLOMBIANA

27 Profesión u oficio CONTADORA

28 Apellidos CALA RUEDA

29 Nombres RAMIRO ALFONSO

30 Edad actual 32 años

31 Identificación (clase y número) C.C. No. 91.101.714 SOCORRO

32 Nacionalidad COLOMBIANA

33 Profesión u oficio CONTADOR

34 Identificación (clase y número) C.C. No. 91.101.714 SOCORRO

35 Firma (autógrafa)

36 Dirección postal y municipio AUTOPISTA FLORIDA 105-250 APTO 506 RAMIRO ALFONSO CALA RUEDA

37 Nombre:

38 Identificación (clase y número)

39 Firma (autógrafa)

40 Domicilio (Municipio)

41 Nombre:

42 Identificación (clase y número)

43 Firma (autógrafa)

44 Domicilio (Municipio)

45 Nombre:

(FECHA EN QUE SE SIENTA ESTE REGISTRO)

46 Día 28 47 Mes MAYO 48 Año 1993

49 Firma (autógrafa) y sello del funcionario ante quien se hace el registro
Forma DANE IP10 - 0 VI/77

LA SUSCRITA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA CERTIFICA:

QUE LA PRESENTE COPIA FUE TOMADA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA NOTARIA BAJO EL SERIAL N° 19059879

Se expide a solicitud de: CALA RUEDA RAMIRO ALFONSO

Identificado con C.C:91.101.714 con la sola finalidad de demostrar PARENTESCO, y con el propósito de TRAMITE LEGAL y solo es válido para este fin (Art. 1- D 278/72)

ESTE DOCUMENTO TIENE VALIDEZ PERMANENTE

Firma:

Parentesco: Padre

Bucaramanga 09/07/2019



SYLVIA STELLA RUGELES DE RUGELES
Notaria Segunda de Circulo
Bucaramanga



59

Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Gremio Colombiano de Valoración y Catastro
Nº. 900.480.966-2

LCI-560

PALL-218

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1.** Solicitud : El presente avalúo fue solicitado por la Concesionaria Ruta del Sol S.A.S. mediante comunicado de fecha 21 de Abril de 2014.
- 1.2.** Tipo de inmueble : Franja de terreno rural
- 1.3.** Tipo de avalúo : Comercial
- 1.4.** Marco Jurídico : Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y Resolución IGAC 620 de 2008.
- 1.5.** Departamento : Santander
- 1.6.** Municipio : Barrancabermeja
- 1.7.** Vereda o corregimiento : Peroles
- 1.8.** Abscisado de área requerida : Inicial: K 134+796,34 D
K 134+785,39 I
Final: K 135+493,71 D
K 135+458,02 I
- 1.9.** Uso actual del inmueble : Agropecuario.
- 1.10.** Información catastral : Cedula Catastral: 00-01-0011-0016-000
Área terreno: 69,375 Has.
Área construcción: 0
Zona física: 35
Zona económica: 11
Vigencia 2010
- 1.11.** Fecha de la visita : Abril 24 de 2014
- 1.12.** Fecha de informe : Mayo 15 de 2014

2. DOCUMENTOS

- a.** Certificado de tradición y libertad : 303-32619 de fecha 15 de Abril de 2014.
- b.** Estudio de títulos : 15 de Abril de 2014.
- c.** Ficha Predial : PALL-218 de Abril 15 de 2014.
- d.** Planos : PALL-218 de Abril 15 de 2014.
- e.** Certificación de Usos del Suelo : Expedida por la Oficina asesora de Planeación municipal de Barrancabermeja el 14 de Agosto de 2013. Se destaca que en la relación de predios de la mencionada certificación de usos del suelo no figura el predio objeto de avalúo.
- f.** Registros 1 y 2 : Vigencia 2010.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1.** Propietario : Ramiro Alfonso Cala Y Otra (Según documentos suministrados).
- 3.2.** Título de adquisición : Escritura No. 2480 del 20 de Diciembre de 2001, Notaria Sexta de Bucaramanga.
- 3.3.** Matrícula Inmobiliaria : 303-32619 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Barrancabermeja.
- 3.4.** Observaciones jurídicas : En el Estudio de títulos consultado se reporta una hipoteca a favor de Banco Agrario de Colombia S.A con escritura pública 1321 con fecha 17/07/2002 de la



notaria Sexta de Bucaramanga. Se reporta la constitución de una servidumbre de Energía eléctrica y tránsito a favor de Ecopetrol por medio de la escritura N° 2348 del 27 de Diciembre del 2002 de la notaria segunda de Barrancabermeja. Se reporta un Embargo ejecutivo derechos de cuota-proceso responsabilidad fiscal de la Contraloría general de la República a Blanca Inés Ramírez Ávila. Se recomienda consultar el estudio de títulos efectuado por la concesión.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. Delimitación del sector

El predio se ubica en la vereda Peroles, la cual se encuentra delimitado de la siguiente manera:

Norte	:	Vereda El Zarzal
Oriente	:	Municipio San Vicente de Chucuri
Sur	:	Veredas Las Marías y Campo 32
Occidente	:	Veredas Campo 38 y Las Marías

4.2. Actividad predominante: Barrancabermeja posee diversidad económica, contando con amplias zonas bancarias, industriales, comerciales y educativas que hacen de la ciudad un centro de convergencia mercantil en la cual se puede conseguir todo tipo de productos de primera necesidad, además de los servicios técnicos y profesionales que requiere la zona del Magdalena Medio.

4.3. Topografía: La zona en general es de relieve topografía desde inclinada hasta muy quebrada con subsectores poco ondulados, las cuales oscilan entre los 200 y los 250 m.s.n.m.

4.4. Características climáticas: La temperatura del municipio de Barrancabermeja históricamente ha presentado un comportamiento muy regular, posee el piso térmico cálido, con una temperatura anual promedio es superior a 28° C. Según el mapa climático del municipio el sector se ubica en zona de clima B2 – Clima Moderadamente Húmedo.

4.5. Condiciones agrológicas: La zona donde se ubica el predio se identifica como VII es-2 con las siguientes características.

Clase y sub clase	Grupo de mane	Unidad cartográfica	Características	Factores limitantes	Uso actual	Recomendaciones
Viles	Viles2	DEcd1-2 DEcd2, Ded2 Dedel, DEde2 MNcd1-2, MNcd2	Suelos en topografía desde inclinada hasta muy quebrada, afectados por procesos de escurrimiento con distinta intensidad. Son superficiales y aún muy superficiales, con una	Profundidad limitada, cantos superficiales, fertilidad muy baja.	Se observan algunos cultivos de yuca y uno que otro maíz; también algunos frutales sobre todo cítricos (limoneros). Pero el uso	Como la mayor parte de estos suelos tiene por denominados común al estar sometidos a un escurrimiento difuso interno que tiende a incrementarse, difícilmente puede recomendarse algún cultivo, sin que el suelo siga



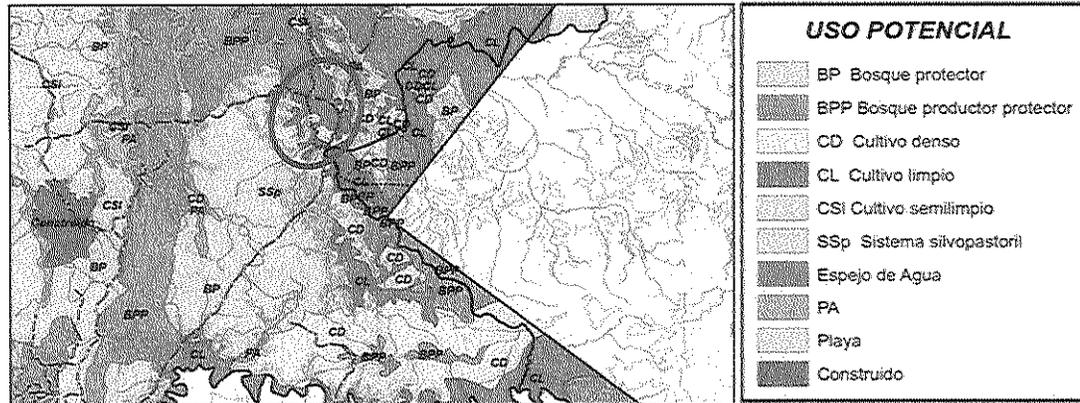
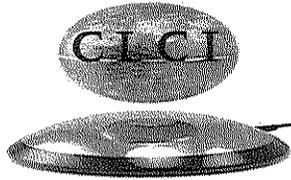
Clase y sub clase	Grupo de mane	Unidad cartográfica	Características	Factores limitantes	Uso actual	Recomendaciones
		MNcd2, MNdel MNdel-2, MNde2 MOdel, MOdel-2 MOde2, PRcdl-2 PRdel-2, PRde2 PRdel-2, PRde2 SScdl-2, SScd2 SSdl, SSdel SSdei-2, SSde2 SSel, VRdel VRdel-2	capa vegetal muy delgada y a veces ausente. Tienen drenaje natural bueno y hasta algo excesivo. Las texturas son franco gruesas en la parte superficial y luego franco fino y arcilloso finas. Hay cantos superficiales por sectores y en muchos casos en el perfil. La reacción es muy ácida y la saturación de bases muy baja, lo mismo que la fertilidad.		generalizado se refiere a la ganadería en pastos naturales principalmente, con frecuencia enrastrados, venda aguja, mindaca, caminante y varias otras gramas son los dominantes. Entre los artificiales el puntero es el único que se aprecia a simple vista.	lavándose y empobreciéndose. El uso más indicado debe encauzarse a buscar la recuperación de las áreas más afectadas, marginándolas de todo uso; el resto de la zona podría reforestarse con especies de algún valor maderable, pero que al mismo tiempo tengan cierta capacidad protectora y otra parte podría dejarse en un pastoreo controlado, con pastos naturales, tratando de reemplazar únicamente el vende aguja con puntero.

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial. Clasificación agrológica y aptitud de uso y manejo de los suelos.

- 4.6. Servicios públicos:** La zona cuenta con red de energía eléctrica, el agua para consumo y cultivos se capta mediante pozos, quebradas y ríos. Las aguas residuales se soluciona por pozos sépticos
- 4.7. Servicios comunales:** Se ubica en el casco urbano del municipio equipamiento compuesto por escuelas, colegios, estación de policía, servicios médicos y zonas recreativas y culturales.
- 4.8. Vías de acceso y transporte:** A la zona en general se accede por la vía Troncal del Magdalena, vía nacional, que conduce de Puerto Salgar a la Costa Atlántica. Esta vía se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y soporta alto flujo vehicular, brindando servicio de transporte intermunicipal e interdepartamental.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Barrancabermeja fue aprobado mediante acuerdo municipal N° 018 de 2002, según cartografía consultada, el predio en mayor extensión se ubica en dos zonas identificadas como Áreas de Seguimiento de Vegetación y zona denominada Distrito Regional de Manejo Integrado (DRMI) del humedal San Silvestre (acuerdo 181 de junio de 2011), y áreas d cultivos semilimpios.



Fuente: Plan Básico de Ordenamiento Territorial

Afectaciones normativas: Ninguna

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. **Ubicación:** El predio objeto de estudio denominado Puerto Nuevo se localiza en la vereda Peroles al norte del centro poblado Campo 23 en distancia aproximada de 13,5 kilómetros.

La franja forma parte de un terreno en mayor extensión, sobre el cual se ubican las obras descritas en la ficha predial, la cual se encuentra debidamente demarcada; el predio presenta dos secciones de afectación sobre la vía, perfectamente identificadas en campo.

- 6.2. **Área del terreno**

ÍTEM	ÁREA EN HECTÁREAS	ÁREA EN M ²
ÁREA TOTAL DEL PREDIO	69,375000	693.750,00
ÁREA REQUERIDA	2,025845	20.258,45
ÁREA REMANENTE	67,349155	673.491,55

FUENTE: Ficha predial suministrada

- 6.3. **Linderos franja requerida**

Franja 1

Norte: En 6,28 m con el predio de Héctor Rivera Jaimés.
Oriente: En 701,34m con predio de Ramiro Alfonso Cala Rueda y Otra (Mismo Predio).
Sur: En 5,81 m con predio de La Promotora de Inversiones Asociadas S.A.S
Occidente: En 700,40 m con La vía Puerto Araujo – La Lizama.

Franja 2

Norte: En 24,41 m con predio de Orlando Lozano Tovar.
Oriente: En 672,20 m con La vía Puerto Araujo-La Lizama.
Sur: En 24,45m con Predio de La Promotora de Inversiones Asociadas S.A
Occidente: En 666,05 m. con Predio de Ramiro Alfonso Cala Rueda Y Otra (Mismo Predio).

Tel. 3099632-2556940 mail: lonjadeconsultores@gmail.com



6.4. Vías de acceso al predio: A la zona en general se accede por la vía Troncal del Magdalena, vía nacional, que conduce de Puerto Salgar a la Costa Atlántica. Esta vía se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y soporta alto flujo vehicular, brindando servicio de transporte intermunicipal e interdepartamental.

6.5. Servicios públicos: El predio, cuenta con servicio público de energía eléctrica servido por la red existente en el sector.

6.6. Unidades fisiográficas

UNIDAD FISIAGRÁFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	Semi-Plana	Agropecuario	Cultivo Denso

Fuente: Plan Básico de Ordenamiento Territorial

6.7. Áreas construidas

En el área requerida no se reportan construcciones.

6.8. Características constructivas

En el área requerida no se reportan construcciones.

6.9. Anexos, otras construcciones

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UND	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
Cerca internas 1,2,3	Con postes en madera y cuatro hilos de alambre de púas.	34,02	m	12	Bueno
Cerca internas 4,5,6	Con postes en madera y tres hilos de alambre de púas.	96,56	m	12	Bueno

6.10. Cultivos y especies

ÍTEM	DESCRIPCIÓN				CANTIDAD	UNIDAD
	TAMAÑO	DIÁMETRO	DENSIDAD	ESTADO FITOSANITARIO		
Gualanday Bueno	No reporta	(D=0,30)	0,00039	Bueno	8	Und
Caracolí Bueno	No reporta	(D=0,15)	0,00010	Bueno	2	Und
Cedro Bueno	No reporta	(D=0,30)	0,00005	Bueno	1	Und
Copilillo Bueno	No reporta	(D=0,10)	0,00010	Bueno	2	Und
Escobillo Bueno	No reporta	(D=0,40)	0,00005	Bueno	1	Und
Gallinero Bueno	No reporta	(D=0,05)	0,00005	Bueno	1	Und
Guayabo Bueno	No reporta	(D=0,40)	0,00005	Bueno	1	Und
Iraca Bueno	No reporta	(D=0,10)	0,00005	Bueno	1	Und
Limón Criollo Bueno	No reporta	(D=0,30)	0,00005	Bueno	1	Und
Limón Mandarino Bueno	No reporta	(D=0,20)	0,00010	Bueno	2	Und
Limón Mandarino Bueno	No reporta	(D=0,40)	0,00020	Bueno	4	Und
Manchador Bueno	No reporta	(D=0,20)	0,00005	Bueno	1	Und
Manzano Bueno	No reporta	(D=0,20)	0,00005	Bueno	1	Und



ÍTEM	DESCRIPCIÓN				CANTIDAD	UNIDAD
	TAMAÑO	DIÁMETRO	DENSIDAD	ESTADO FITOSANITARIO		
Moncoro Bueno	No reporta	(D=0,08)	0,00010	Bueno	2	Und
Moncoro Bueno	No reporta	(D=0,15)	0,00005	Bueno	1	Und
Moncoro Bueno	No reporta	(D=0,20)	0,00015	Bueno	3	Und
Moncoro Bueno	No reporta	(D=0,40)	0,00005	Bueno	1	Und
Nabueno Bueno	No reporta	(D=0,50)	0,00005	Bueno	1	Und
Nabueno Bueno	No reporta	(D=0,20)	0,00005	Bueno	1	Und
Polvillo Bueno	No reporta	(D=0,08)	0,00049	Bueno	10	Und
Polvillo Bueno	No reporta	(D=0,30)	0,00005	Bueno	1	Und
Siete capas Bueno	No reporta	(D=0,60)	0,00025	Bueno	5	Und
Tachuelo Bueno	No reporta	(D=0,20)	0,00005	Bueno	1	Und
Yarumo Bueno	No reporta	(D=0,10)	0,00005	Bueno	1	Und
Yarumo Bueno	No reporta	(D=0,20)	0,0001	Bueno	2	Und
Pastos	No reporta	N/A	N/A	Bueno	6078,00	M ²

7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para el desarrollo del presente estudio de avalúo se han empleado los siguientes métodos:

Método comparativo de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

En ejercicio del estudio económico se encontraron ofertas en el Tramo Tres al cual pertenece el predio objeto de avalúo.

Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial, obras en ejecución y proyectadas y usos del suelo.

8.1. Relación de ofertas obtenidas

Del total de ofertas halladas en el tramo 3, se presentan a continuación las que se consideran en cierta medida más comparables con el predio objeto, ya sea por ubicación, magnitud de área en mayor extensión o área requerida y/o características; que sirvieron de apoyo en el establecimiento del valor de la zona económica y por ende del valor adoptado para el predio objeto.



Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Gremio Colombiano de Valoración y Catastro
 Nit. 900.480.966-2

LCI-560
 PALL-218

N°	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO Ha	CONST m²	OBSERVACIONES	FUENTE	TELÉFONO
60	Finca	Rancho Camacho	\$ 900.000.000	50		El Sr. Humberto Jiménez comisionista y residente sector Rancho Camacho, conceptuó que una Ha. vale entre 15 y 20 millones con infraestructura en medianas extensiones 30 a 50 Has.	Humberto Jiménez	3118529074
66	Finca	Vizcaina llegando cruce a Puerto Berrio	\$ 120.000.000	8		El Sr. Humberto Jiménez comisionista y residente sector Rancho Camacho, conceptuó que una sola Ha. Puede valer entre 30 y 40 millones. Sin embargo ha sabido que han llegado a pedir entre 60 y 80 millones.		3203107955
67	Finca	Vizcaina llegando cruce a Puerto Berrio	\$ 1.365.000.000	91		El Sr. Humberto Jiménez comisionista y residente sector Rancho Camacho, conceptúa que un lote de 1500 m² puede valer entre 60 y 70 millones por ser muy escasos y usados para vivienda con comercio o pequeña agroindustria.		3103550435
74	Finca	Barrancabermeja	\$ 550.000.000	40		Sobre troncal, sector rancho Camacho, entrada por La Cira o La Vizcaina, apta para restaurante percado por tener 3 lagos, buena agua, casa, pozo perforado a 120 m.l, tanque almacenamiento 50.000 lts, parqueadero 50 carros, frente de 100 m.l,	www.fincaraiz.com	
77	Finca	Barrancabermeja	\$ 1.400.000.000	100		800 m.l sobre troncal, casa, corral, vía acceso, parte inundable, 80 reses, Rafael González veterinario de la finca	www.fincaraiz.com	

Nota: El número consecutivo corresponde al del estudio de zonas económicas

8.2. Depuración de mercado

N°	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN	
					ÁREA Ha	V/r Ha	ÁREA m²	V/r m²
60	Rancho Camacho	\$ 900.000.000	5%	\$ 855.000.000	50	\$ 17.100.000		
66	Vizcaina llegando cruce a Puerto Berrio	\$ 120.000.000	5%	\$ 114.000.000	8	\$ 14.250.000		
67	Vizcaina llegando cruce a Puerto Berrio	\$ 1.365.000.000	5%	\$ 1.296.750.000	91	\$ 14.250.000		
74	Barrancabermeja	\$ 550.000.000	5%	\$ 522.500.000	40	\$ 13.062.500		
77	Barrancabermeja	\$ 1.400.000.000	5%	\$ 1.330.000.000	100	\$ 13.300.000		



9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

La investigación directa (dirigida de forma masiva y no puntual) también realizada en el estudio de zonas económicas, se efectuó con personas conocedoras del mercado que tuvieran noción directa del sector, esto es residentes, comerciantes, inmobiliarios o Avaluadores; los cuales emitieron concepto del rango de valor en el cual podía estar oscilando el precio de la hectárea en los diferentes tramos. No obstante lo anterior el avalúo para cada predio corresponde a un análisis individual dado sus características específicas.

9.1. Procesamiento estadístico de encuestas

Teniendo en cuenta que para el tramo 3 se encontraron algunas ofertas, no se realizó encuesta individual para éste predio, pero se ha tenido en cuenta como referencia el valor de las encuestas obtenidas para la zona económica determinada en el reciente estudio de zonas llevado a cabo por la Concesionaria Ruta del Sol S.A.S.

ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE ENCUESTAS - ZONA 9 TRAMO 3			
ENCUESTADO	PROFESIÓN	TELÉFONO	V/R POR Ha
Silverio Páez	Comerciante sector Los Indios	3136578077	\$16.000.000
Rómulo Troncoso Bravo	Avaluador Puerto Boyacá	3168144040	\$15.000.000
Álvaro Valencia López	Comisionista Puerto Boyacá	3105589808	\$16.000.000
Darío Ariza Ruiz	Avaluador Puerto Boyacá	3113234796	\$15.000.000
Fernando León	Brigada Ejercito Puerto Berrio		\$14.000.000
NÚMERO DE DATOS			5
PROMEDIO			\$15.200.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			836.660
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			5,50%
LÍMITE SUPERIOR			16.036.660
LÍMITE INFERIOR			14.363.340

La Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios deja constancia que ésta investigación directa se hace ya que en el momento de la realización del avalúo no se encontraron las suficientes ofertas de tal forma que se puedan usar como complemento para la estimación del valor. Lo anterior no significa que el valor se determina con las encuestas, sino que éstas son un apoyo en el análisis de la múltiple información obtenida

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos

ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE OFERTAS			
OFERTA	UBICACIÓN	ÁREA (Ha)	V/R POR Ha
60	Rancho Camacho	50	\$ 17.100.000
66	Vizcaina llegando cruce a Puerto Berrio	8	\$ 14.250.000
67	Vizcaina llegando cruce a Puerto Berrio	91	\$ 14.250.000
74	Barrancabermeja	40	\$ 13.062.500



ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE OFERTAS			
OFERTA	UBICACIÓN	ÁREA (Ha)	V/R POR Ha
77	Barrancabermeja	100	\$ 13.300.000
NÚMERO DE DATOS			5
PROMEDIO			\$ 14.392.500
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 1.607.298
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			11,17%
LIMITE SUPERIOR			15.999.798
LIMITE INFERIOR			12.785.202

10.2. Análisis de los datos obtenidos

Del cuadro de ofertas y procesamiento estadístico se estableció la imposibilidad de obtener un valor por tendencia estadística, sin embargo se establece que en el sector hay ofertas de diferentes tipos de inmuebles, de los cuales se consideraron predios con vocación agropecuaria, frente sobre la carretera y/o predios distantes de ella, con áreas similares al objeto de estudio, distancia a centros urbanos, construcciones y adecuaciones existentes y la infraestructura con que cuentan para el desarrollo de sus actividades.

Aun cuando la tendencia de las ofertas presenta un coeficiente de variación superior al permitido, nos genera una tendencia de valores en un rango comprendido entre los \$12'785202 y \$15'999.798; y de la misma forma el análisis de la encuesta realizada para la zona nos presenta un rango comprendido entre los \$14.363.340 y \$16.036.660.

Teniendo en cuenta el análisis estadístico de las ofertas y las encuestas realizadas en la zona y las características específicas del predio, La Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios procedió a adoptar para el predio un valor de hectárea de terreno de \$15'200.000, correspondiente al valor promedio de las encuestas y está en el rango de la investigación indirecta.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN

11.1. Costos de reposición

En el área requerida no se reportan construcciones.

12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

12.1. Costos de reposición

Teniendo en cuenta los diferentes tipos de construcciones y mejoras observadas, se procedió a investigar precios unitarios de los diferentes elementos constructivos que componen cada construcción o mejora, para ello se tuvo en cuenta la revista construdata en sus respectivos capítulos, la guía del constructor de home center, cotizaciones obtenidas en desarrollo del estudio, cotizaciones aportadas por los mismos interesados, investigación de valores de algunos ítems en la zona, presupuestos de obra, licitaciones y listado de valores unitarios de secretarías de gobernaciones.



LCI-560

PALL-218

El cálculo del costo de reposición para las construcciones y mejoras se hizo de forma individual, teniendo en cuenta las características observadas directamente en el predio en cuanto a tipos, calidades y cantidades; adicionalmente en el momento de la visita al predio se detallan aspectos propios, complementarios y/o atípicos, que muchas veces no están relacionadas en la ficha predial suministrada, pero que en el momento del avalúo si se tienen en cuenta y se cuantifican.

12.2. Depreciación

CÁLCULO DE REPOSICIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Cerca internas 1,2,3	12	15	80,00	3,0	77,08%	\$ 14.000	\$ 10.791	\$ 3.209	\$ 3.000
Cerca internas 4,5,6	12	15	80,00	3,0	77,08%	\$ 14.000	\$ 10.791	\$ 3.209	\$ 3.000

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

Los valores asignados se toman de las bases de datos obtenidos durante el ejercicio profesional, compiladas para el desarrollo del proyecto.

Durante el año 2012 se realizaron actualizaciones de algunas especies (las más comunes) según trabajo específico realizado por el profesional Edixón Perea (Administrador de Empresas Agropecuarias) y por auxiliares de campo conocedoras de la zona.

14. CONSIDERACIONES GENERALES

En términos generales se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- 14.1. Ubicación particular del predio en la zona rural del municipio de Barrancabermeja en la vereda Peroles, al margen derecho de la vía, a aproximadamente 13 kilómetros al norte del centro poblado Campo 23.
- 14.2. Características del sector en cuanto al equipamiento público presente en la cabecera municipal, las vías de acceso de orden nacional, regional y local con vías internas que comunican con las diferentes veredas.
- 14.3. La destinación económica del predio la cual se encuentra dentro de los usos permitidos según la normatividad de usos del suelo de la zona y las características del predio en mayor extensión como su topografía semi plana, cabida superficial del terreno y área de terreno requerida, que está conformada por dos franjas como se ilustra en plano anexo.



LCI-560

PALL-218

- 14.4. Las construcciones y/o mejoras existentes en el predio, con las adecuaciones e infraestructura básica y necesaria para el funcionamiento de actividades agropecuarias.
- 14.5. En cuanto a la franja afectada, se tuvo en cuenta la pequeña magnitud de su cabida superficial, la cual es pequeña respecto al área remanente y a las áreas promedio de los predios en la zona, lo que conlleva a considerar que el valor debe ser mayor que el de una finca de gran extensión; también se tiene en cuenta la dificultad de encontrar predios rurales de área pequeña que estén a la venta.
- 14.6. Al analizar la magnitud del área requerida en comparación con la del predio de mayor extensión se considera que el predio remanente no se ve afectado en su capacidad productiva.
- 14.7. El nivel de comercialización del bien y valorización de la zona, según las tendencias de mercado en el sector de ubicación del predio, las cuales son moderadas de acuerdo a la expectativa generada por la construcción de la doble calzada del Proyecto vial Ruta del Sol.
- 14.8. Las normales condiciones de seguridad en la zona, con presencia de fuerza pública con ejército en la zona rural del municipio y policía en los cascos urbanos.
- 14.9. Se tiene en cuenta que tratar de adquirir un predio de área de terreno pequeña (similar al a franja requerida) en zona rural es difícil y si se consigue o se logra negociar, el valor de la transacción debe ser superior al valor general de las fincas grandes del sector.
- 14.10. Se hace especial mención al hecho de que el valor asignado por hectárea al predio objeto no debe irradiarse como valor para los predios con áreas grandes típicas de la zona, ya que el análisis del valor tiene en cuenta otro tipo de consideraciones para un avalúo rural.

15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	CANT.	UNID	VR. UNIT	VR. TOTAL
Terreno	2,025845	Ha	\$ 15.200.000	\$ 30.792.844
Cercas internas 1,2,3 : Con postes en madera y cuatro hilos de alambre de púas.	34,02	m	\$ 3.000	\$ 102.060
Cercas internas 4,5,6: con postes en madera y tres hilos de alambre de púas.	96,56	m	\$ 3.000	\$ 289.680
Gualanday (D=0,30) Bueno	8	Und	\$ 120.000	\$ 960.000
Caracoli (D=0,15) Bueno	2	Und	\$ 100.000	\$ 200.000
Cedro (D=0,30) Bueno	1	Und	\$ 250.000	\$ 250.000
Copillo (D=0,10) Bueno	2	Und	\$ 40.000	\$ 80.000
Escobillo (D=0,40) Bueno	1	Und	\$ 100.000	\$ 100.000
Gallinero (D=0,05) Bueno	1	Und	\$ 30.000	\$ 30.000
Guayabo (D=0,40) Bueno	1	Und	\$ 60.000	\$ 60.000
Iraca (D=0,10) Bueno	1	Und	\$ 60.000	\$ 60.000
Limón Criollo (D=0,30) Bueno	1	Und	\$ 60.000	\$ 60.000



Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Gremio Colombiano de Valoración y Catastro
Nr. 900.480.966-2

LCI-560

PALL-218

DESCRIPCIÓN	CANT.	UNID	VR. UNIT	VR. TOTAL
Limón Mandarino (D=0,20) Bueno	2	Und	\$ 120.000	\$ 240.000
Limón Mandarino (D=0,40) Bueno	4	Und	\$ 160.000	\$ 640.000
Manchador (D=0,20) Bueno	1	Und	\$ 80.000	\$ 80.000
Manzano (D=0,20) Bueno	1	Und	\$ 120.000	\$ 120.000
Moncoro (D=0,08) Bueno	2	Und	\$ 80.000	\$ 160.000
Moncoro (D=0,15) Bueno	1	Und	\$ 80.000	\$ 80.000
Moncoro (D=0,20) Bueno	3	Und	\$ 150.000	\$ 450.000
Moncoro (D=0,40) Bueno	1	Und	\$ 250.000	\$ 250.000
Nabueno (D=0,50) Bueno	1	Und	\$ 80.000	\$ 80.000
Nabueno (D=0,20) Bueno	1	Und	\$ 50.000	\$ 50.000
Polvillo (D=0,08) Bueno	10	Und	\$ 200.000	\$ 2.000.000
Polvillo (D=0,30) Bueno	1	Und	\$ 350.000	\$ 350.000
Siete capas (D=0,60) Bueno	5	Und	\$ 100.000	\$ 500.000
Tachuelo (D=0,20) Bueno	1	Und	\$ 120.000	\$ 120.000
Yarumo (D=0,10) Bueno	1	Und	\$ 20.000	\$ 20.000
Yarumo (D=0,20) Bueno	2	Und	\$ 30.000	\$ 60.000
Pastos	6078,00	M ²	\$ 400	\$ 2.431.200
			TOTAL	\$ 40.615.784

Son: CUARENTA MILLONES SEISCIENTOS QUINCE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE.

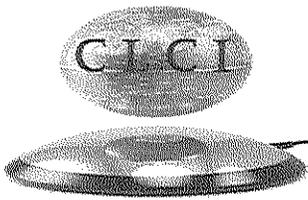

ING. JAIRO LEIVA COBOS
Director Ejecutivo


ING. CARLOS E. NUSTEZ MORENO
Coordinador del Proyecto

Predio analizado en comité de avalúos acta N° 24

16. DOCUMENTOS ANEXOS

- 16.1. Ficha predial suministrada
- 16.2. Plano predial suministrado
- 16.3. Registro fotográfico
- 16.4. Cálculos de reposición

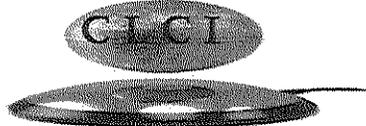


77

Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Gremio Colombiano de Valoración y Catastro
 Nit. 900.480.966-2

CERCAS INTERNAS 1,2,3				m	34,02	N.P	PALL-218	LCI-560
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Longitud	m	34,02	Postes en Madera	UND	10,21	\$ 10.200	\$ 104.101	C.170 pág.138
Hilos	und	4,00	Alambre de puas	Kg	6,48	\$ 3.265	\$ 21.157	C.170 pág.124
Alt. Postes	m	1,50	Mano de Obra	m ²	51,03	\$ 6.994	\$ 356.904	C.170 pág.196
Sep. Postes	m	5,00						
TOTAL							\$482.162	
VALOR m							\$14.173	
VALOR ADOPTADO							\$14.000	

CERCAS INTERNAS 4,5,6				m	96,56	N.P	PALL-218	LCI-560
ESPECIFICACIONES			DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	TOTAL	FUENTE
ITEM	UND	CANT.						
Longitud	m	96,56	Postes en Madera	UND	28,97	\$ 10.200	\$ 295.474	C.170 pág.138
Hilos	und	3,00	Alambre de puas	Kg	13,79	\$ 3.265	\$ 45.038	C.170 pág.124
Alt. Postes	m	1,50	Mano de obra	m ²	144,84	\$ 6.994	\$ 1.013.011	C.170 pág.196
Sep. Postes	m	5,00						
TOTAL							\$1.353.523	
VALOR m							\$14.017	
VALOR ADOPTADO							\$14.000	

 CORPORACION LONJA DE CONSULTORES INMOBILIARIOS	AVALUO CORPORATIVO		CONCESIONARIA
	LCI-560	PALL-218	 RUTA DEL SOL
	PUERTO NUEVO		

REGISTRO FOTOGRÁFICO



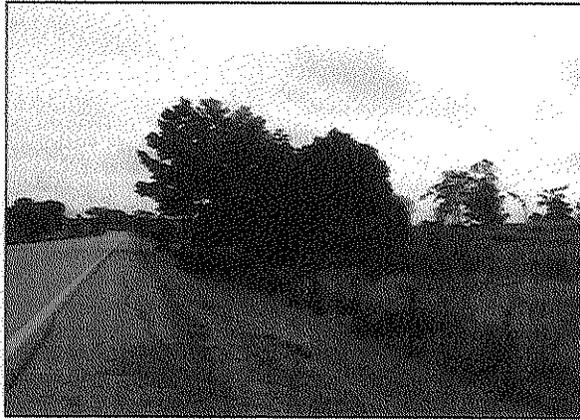
VISTA FRONTAL



CERCA 1,2,3



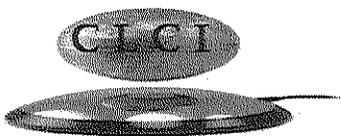
CERCA 4



CERCA 5



CERCA 6

 CORPORACION LONJA DE CONSULTORES INMOBILIARIOS	AVALUO CORPORATIVO		CONCESIONARIA
	LCI-560	PALL-218	 RUTA DEL SOL
	PUERTO NUEVO		

REGISTRO FOTOGRÁFICO



ESPECIES



PASTOS



PASTOS