

RAD: 2023-00017 CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA SPIA

FREDDY MARTIN COY GRANADOS <coygranadosfreddymartin@gmail.com>

Mar 1/08/2023 4:40 PM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Buenaventura

<j03ccbuenaventura@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: mariapameladiezpineda@gmail.com <mariapameladiezpineda@gmail.com>

 8 archivos adjuntos (23 MB)

1. 372-7686-230412302475113575 (1).pdf; 2. FMI 372-2762-230412498975113578 (1).pdf; 10. HOJA DE VIDA Y DECLARACION JURAMENTADA ORLANDO SIERRA ZARATE.pdf; 4,5,6 ESCRITURAS PÚBLICAS.pdf; 8. CONTRADICCIÓN A DICTAMEN MARCO FIDEL CRUZ MARTINEZ.pdf; 9. CONTRADICCIÓN A DICTAMEN GERMAN PEÑA ORDOÑEZ.pdf; 7. INFORME TECNICO ING OSCAR IVAN ORJUELA Y ACREDITACION.pdf; 1-08-2023 CONTESTACIÓN DEMANDA REINVINDICATORIA 2023-00017 SILVIO RODRIGUEZ VS SPIA.pdf;

SEÑOR

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO**BUENAVENTURA – VALLE DEL CAUCA**

E. S. D.

REFERENCIA: VERBAL- REINVINDICATORIO DE DOMINIO
DEMANDANTE: SILVIO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ
DEMANDADO: SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S.A.
RADICADO: 76-109-31-03-003-2023-00017-00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

FREDDY MARTÍN COY GRANADOS, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., Abogado inscrito y en ejercicio, titular de la Tarjeta Profesional No. 228.714 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, identificado con la cédula de ciudadanía No. 74.360.344 expedida en Paipa., Abogado inscrito en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad ARCE ROJAS CONSULTORES Y CÍA S.A.S según consta en el Certificado de Existencia y Representación, con domicilio profesional en la Carrera 14 B No. 112 – 17 de Bogotá, D.C., actuando en representación de la **SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S.A.**, a usted con respeto me dirijo con el fin de allegar contestación de la demanda de la referencia.

--

FIRMA ORIGINAL EN MENSAJE DE DATOS

FREDDY MARTÍN COY GRANADOS**CC: No. 74.360.344 de Paipa.****T.P.: 228.714 del C.S. de la J.**

SEÑOR

**JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
BUENAVENTURA – VALLE DEL CAUCA**

E. S. D.

REFERENCIA: VERBAL- REINVINDICATORIO DE DOMINIO
DEMANDANTE: SILVIO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ
DEMANDADO: SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S.A.
RADICADO: 76-109-31-03-003-2023-00017-00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

FREDDY MARTÍN COY GRANADOS, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., Abogado inscrito y en ejercicio, titular de la Tarjeta Profesional No. 228.714 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, identificado con la cédula de ciudadanía No. 74.360.344 expedida en Paipa., Abogado inscrito en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad ARCE ROJAS CONSULTORES Y CÍA S.A.S según consta en el Certificado de Existencia y Representación, con domicilio profesional en la Carrera 14 B No. 112 – 17 de Bogotá, D.C., actuando en representación de la **SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S.A.**, a usted con respeto me dirijo con el fin de contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos:

I. CONTESTACIÓN EN TIEMPO

La presente contestación de demanda se radica dentro del término legal otorgado para ello, el cual inicia a partir de la ejecutoria del auto No. 611 del 26 de junio de 2023, es decir, desde el 4 de julio hasta el 1 de agosto de 2023, teniendo en cuenta que el citado proveído fue notificado por estado del 27 de junio del año en curso.

II. FRENTE A LAS DECLARACIONES Y CONDENAS

Me OPONGO a todas y cada una de las pretensiones o declaraciones y condenas formuladas en la demanda del PROCESO REINVINDICATORIO, en atención a que no le asiste al Demandante los derechos invocados, y no hay una relación fáctica, jurídica y probatoria, frente a lo narrado en el libelo introductorio, veamos:

FRENTE A LA DECLARACIÓN PRIMERA: Me opongo en su integridad, en atención a que en la descripción fáctica no se identifica ni individualiza plenamente el inmueble objeto del presente proceso, ya que, como se probará técnicamente, la porción reclamada está dentro de un polígono que antes de la adecuación de las instalaciones para la operación del Puerto Industrial Aguadulce tenía una entrada del mar. Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que mi representada celebró con el señor Silvio Rodríguez Jiménez un negocio jurídico de compraventa sobre un área de terreno de 15 hectáreas con 2.525 metros, aproximadamente, conforme consta en la Escritura Pública No. 998 del 30 abril del 2007 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Buenaventura.

En ese instrumento público que tiene plena vigencia y validez consta expresamente que la compra se realizó como **cuerpo cierto**, es decir, el terreno fue entregado a mi representada por el Demandante para que ejerciera su derecho de uso, goce y disposición, sin excepción o limitación de ninguna clase, sin determinar o expresar que existiese o hubiese un terreno adicional debidamente alinderado y delimitado, de propiedad del demandante o que éste se reservara dentro o en forma contigua al área adquirida. Se reafirma, en consecuencia, que no existe derecho de propiedad sobre el cual ejercer la acción de dominio, la cual, en el remotísimo supuesto de existir, ya no se puede ejercerse, por motivos legales.

FRENTE A LA SEGUNDA DECLARACIÓN Y PRETENSIÓN DE CONDENA: Me opongo en su integridad, en atención a que, tampoco, le asiste razón al demandante, por las siguientes razones:

- Se reitera que en la demanda brilla por su ausencia la individuación del predio, es decir, no se identifica plenamente el inmueble objeto del presente proceso, ya que, como se probará técnicamente, la porción reclamada está dentro de un polígono que antes de la adecuación de las instalaciones para la operación del Puerto Industrial Aguadulce, tenía una entrada del mar. Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que con la parte demandante, mi representada realizó un negocio jurídico de compraventa de un área de terreno de 15 hectáreas con 2.525 metros aproximadamente, mediante la ya mencionada Escritura Pública No. 998 del 30 abril del 2007, según la cual, la compra se realizó **como cuerpo cierto**, es decir, el terreno fue entregada a mi representada para que ejerciera el derecho de uso, goce y disposición sin acotar o determinar que hubiese un terreno adicional debidamente alinderado y delimitado que fuera de propiedad del demandante dentro o contigua al área adquirida, y que no quedare involucrado en la venta, lo que demuestra real y técnicamente que mi representada no es poseedora irregular ni mucho menos de mala fe de la supuesta porción de terreno reclamada en la demanda.

- Pese a que el negocio jurídico de compraventa materializado mediante la citada Escritura Pública No. 998, se perfeccionó el 30 abril del 2007, el demandante, aceptó todo lo expresado en ese instrumento público, no hizo reclamación alguna, ni ante su par en el contrato de compraventa, ni ante autoridad administrativa o judicial sobre el supuesto derecho que hoy alega en el proceso reivindicatorio, el cual, se interpuso 16 años después de que se materializó la compraventa, es decir, que el vendedor, Silvio Rodríguez, con la firma del instrumento público, la entrega real y material de todo el inmueble objeto de compraventa, y su pasividad en el tiempo, configuró el impedimento procesal que lo inhabilita jurídicamente para ejercer la presente acción. De igual manera, no allega prueba que desvirtúe la titularidad o que demuestre la supuesta posesión irregular, que ejerce mi representada sobre la fracción de terreno solicitada en reivindicación.
- El demandante allegó como prueba de la supuesta indemnización de perjuicios, un dictamen pericial el cual contiene graves y notorios errores de valoración, toda vez que fue elaborado con información que no fue obtenida de primera mano por el perito, sino con base en datos y referencias tomadas de otro dictamen, lo que generó que efectuara cálculos sobre la base de valores de terreno mal concebidos y, por ende, equivocados, teniendo en cuenta actividades lucrativas inexistentes, pues el lugar donde potencialmente se pudiere ubicar corresponde a zonas de protección que no permiten ningún tipo de actividad portuaria, contrario a lo que falazmente afirma en el Dictamen. Esos factores son tan relevantes que debieron ser tenidos en cuenta, pues inciden en gran medida en la valoración.

FRENTE A LA DECLARACIÓN TERCERA: Me opongo en su integridad, en atención a que en la descripción fáctica no se identifica ni individualiza el inmueble objeto del presente proceso, ya que, como se probará técnicamente, la porción reclamada está dentro de un polígono que antes de la adecuación de las instalaciones para la operación del Puerto Industrial Aguadulce, tenía una entrada del mar. Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que la parte demandante celebró con mi representada un negocio jurídico de compraventa de un área de terreno de 15 hectáreas con 2.525 metros aproximadamente, mediante la citada Escritura Pública No. 998 del 30 abril del 2007, según la cual, la compra se realizó como **cuerpo cierto**, es decir, el terreno fue entregado a mi representada para que ejerciera el derecho de uso, goce y disposición sin exclusiones, sin determinar que hubiese un terreno adicional debidamente alinderado y delimitado de propiedad del demandante dentro o contigua al área adquirida. Por último, se debe advertir que, como ya se hizo notar, el supuesto derecho del demandante no puede ejercerse por motivos legales.

FRENTE A LA DECLARACIÓN CUARTA: Me opongo en su integridad, en atención a que no le asiste razón al Demandante, ya que no allega prueba que desvirtúe la titularidad y

supuesta posesión irregular que imprevistamente pudiere ejercer mi representada sobre la fracción de terreno solicitada en reivindicación. Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que no existe una identificación o caracterización efectiva, clara, precisa y plena del inmueble objeto del presente proceso, ya que, como se probará técnicamente, la porción reclamada está dentro de un polígono que antes de la adecuación de las instalaciones para la operación del Puerto Industrial Aguadulce S.A., tenía una entrada del mar.

FRENTE A LA CONDENA QUINTA: Me opongo en su integridad, en atención a que no existen pruebas que acrediten que mi representada es responsable de los hechos descritos en el líbello de la demanda y como consecuencia de esto no deben prosperar las declaraciones y condenas pretendidas por el demandante.

En síntesis, la sociedad Puerto Industrial Aguadulce S.A. es propietaria plena, completa y cabal de las áreas de terreno que adquirió del señor Silvio Rodríguez Jiménez. Esa calidad de propietario inscrito, en forma quieta, regular, pacífica y tranquila se probará dentro del plenario. Además, dicha sociedad no tiene ni ha tenido la calidad de poseedora de ninguna área o parte de inmueble que tenga relación directa o indirecta con este proceso.

III. FRENTE A LOS HECHOS Y CONSIDERACIONES

FRENTE AL HECHO PRIMERO: Es cierto, de acuerdo con los documentos aportados con la Demanda.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: Es cierto, de acuerdo con los documentos aportados con la Demanda.

FRENTE AL HECHO TERCERO: Es cierto, de acuerdo con los documentos aportados con la Demanda, pero es pertinente resaltar que de la lectura de estos, no es posible determinar e identificar e individualizar plenamente la ubicación del terreno objeto del proceso. Además, es muy importante resaltar que en este hecho tres no se indica expresa ni tácitamente la extensión del denominado lindero “*por detrás*”.

FRENTE AL HECHO CUARTO: Es cierto, de acuerdo con los documentos aportados con la Demanda.

FRENTE AL HECHO QUINTO: Es cierto, de acuerdo con los documentos aportados con la Demanda.

FRENTE AL HECHO SEXTO: Es cierto, de acuerdo con los documentos aportados con la Demanda.

FRENTE AL HECHO SÉPTIMO: Es parcialmente cierto, pero se requiere la siguiente aclaración:

Se debe tener en cuenta todo el contenido de la Escritura Pública No. 998 del 30 de abril de 2007- Se resalta especialmente aquella parte que hace relación a la compraventa de las 15 hectáreas más 2.525 en la que se afirma: que venta es como *“cuerpo cierto los cuales forman hoy un solo predio o fundo (...)”*.

Adicionalmente, en la descripción fáctica no se identificó ni individualizó plenamente el inmueble objeto del presente proceso, ya que, como se probará técnicamente, la porción reclamada está dentro de un polígono que antes de la adecuación de las instalaciones para la operación del Puerto Industrial Aguadulce, tenía una entrada del mar.

FRENTE AL HECHO OCTAVO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO NOVENO: Es cierto, pero, se aclara que en las respuestas no acredita ni se identifican o individualiza plenamente del inmueble.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO: Es cierto lo referente al trámite del derecho de petición, pero, enfatizo y repito que mi poderdante no ha reconocido no reconoce el inexistente derecho reclamado.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO PRIMERO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: Es cierto, sin embargo, es importante tener en cuenta que en la respuesta del IGAC no hizo una identificación plena del inmueble.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO TERCERO: Es cierto con esta aclaración: la Escritura Pública No. 998 del 30 de abril de 2007, que contiene la compraventa de las 15 hectáreas más 2.525 metros **aproximadamente**, se efectuó como *“cuerpo cierto los cuales forman hoy un solo predio o fundo (...)”*, es decir, el terreno fue entregado a mi representada para que ejerciera su derecho de uso, goce y disposición, sin que el demandante determinara o exceptuara tácita o expresamente, que hubiese un terreno adicional debidamente individualizado, alinderado y delimitado de su propiedad dentro o contigua al área adquirida por mi representada.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO CUARTO: Es cierto con esta necesaria aclaración: la Escritura Pública No. 998 del 30 de abril de 2007, que contiene la compraventa de las 15 hectáreas más 2.525 metros **aproximadamente**, se efectuó como ***“cuerpo cierto los cuales forman hoy un solo predio o fundo (...)”***, es decir, el terreno fue entregado a mi representada para que ejerciera su derecho de uso, goce y disposición, sin que el demandante determinara o exceptuara, tácita o expresamente, que hubiese un terreno adicional debidamente individualizado, alinderado y delimitado de su propiedad dentro o contigua al área adquirida por mi representada.

De igual forma es importante tener en cuenta de manera integral la respuesta del IGAC, pues en dicho documento no hay una identificación plena del inmueble.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO QUINTO: Es cierto el trámite del derecho de petición, sin embargo, se reitera que mi representada no se ha reconocido ni reconoce el inexistente derecho reclamado.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO SEXTO: Es cierto, sin embargo, se aclara que mi poderdante jamás ha reconocido el inexistente derecho reclamado, ya que, dentro del negocio jurídico contenido en la Escritura Pública No. 998 del 30 de abril de 2007, la compraventa de las 15 hectáreas más 2.525 metros **aproximadamente**, se efectuó como ***“cuerpo cierto los cuales forman hoy un solo predio o fundo (...)”***, es decir, el terreno fue entregado a mi representada para que ejerciera su derecho de uso, goce y disposición, sin que el demandante en forma expresa o tácita se hubiere reservado alguna porción o terreno adicional debidamente individualizado, alinderado y delimitado, como de su propiedad, dentro o contiguamente al área adquirida por mi representada.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO: Es cierto, sin embargo, se aclara que las respuestas dadas a los derechos de petición del demandante, que fueron resueltos de fondo, conforme con lo requerido, mi poderdante no reconoció el supuesto inexistente derecho pretendido.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO OCTAVO: Es cierto, sin embargo, se aclara que las respuestas dadas a los derechos de petición del demandante, que fueron resueltos de fondo, conforme con lo requerido, mi poderdante no reconoció el supuesto inexistente derecho pretendido.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO NOVENO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO VIGÉSIMO: Es cierto, de acuerdo con la documental allegada.

FRENTE AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO: Es cierto, de acuerdo con la documental allegada.

FRENTE AL HECHO VIGÉSIMO SEGUNDO: Es cierto, parcialmente.

FRENTE AL HECHO VIGÉSIMO TERCERO: No me consta.

FRENTE AL HECHO VIGÉSIMO CUARTO: No me consta.

IV. EXCEPCIONES DE MERITO

Para el caso bajo estudio, se proponen las siguientes excepciones de mérito:

4.1. INDEBIDA IDENTIFICACIÓN E INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PROCESO E IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE DOMINIO.

La presente excepción se fundamenta en los siguientes términos:

En primer lugar, la parte demandante aporta dentro del acervo probatorio la escritura pública No. 2.353 del 05 de agosto de 1983, de la Notaría Tercera del Círculo de Cali, donde se puede leer de los linderos, lo siguiente:

“(…) Por el Frente la Bahía de este Municipio, en extensión de siete (7,00 mts.); por el costado derecho, entrando con propiedad de la vendedora en extensión de veinticinco (25,00 mts.); por el costado izquierdo también entrando con propiedad de la misma vendedora, en extensión de veinticinco (25,00 mts.); y por detrás, también con con [sic] propiedad de la vendedora. Estos linderos han sido tomados del título de adquisición, y no obstante la mención de la cabida la venta se hace como cuerpo cierto (…)”

Los linderos son errados, dudosos y equívocos. Como se puede observar en la descripción de los linderos, los mismo son generales y no dan certeza para su identificación, no existen coordenadas para determinar la ubicación exacta del predio. Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que este predio, según documentos, fue segregado del predio de mayor extensión identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No 372-2762 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura.

Se menciona en la descripción de linderos, que los 175 metros cuadrados que conforman el área objeto del proceso, se entregó en cuerpo cierto, sin embargo, la parte demandante no tiene identificado o individualizado plenamente del predio tal y como se demostrará en la respectiva etapa procesal.

En segundo lugar, para la ubicación e identificación del predio la Resolución del IGAC No 620 de 2008, en su artículo séptimo, frente a temas valuatorios. expresa lo siguiente:

Artículo 7°. - Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- 1. Localización, dirección clara y suficiente del bien (...)*
- 2. Los linderos y colindancias del predio (...)*

Adicionalmente, la parte demandante en el dictamen pericial valuatorio allegado para respaldar la demanda, ubicó el predio en tres zonas diferentes, veamos:

1. El perito en la página 1 del Dictamen a través de una imagen, ubicó el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 372-7686 en una zona que para la fecha de adquisición por parte del señor Silvio Rodríguez Jiménez, es decir, para agosto de 1983, esa franja de terreno no existía, pues geográficamente era mar, tal y como se prueba con el Dictamen de Contradicción firmado por el Ingeniero ORLANDO SIERRA ZARATE y con el dictamen pericial firmado por el ingeniero OSCAR IVAN ORJUELA.
2. El perito del Demandante, en la página 5, ubicó el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 372-7686 en una zona diferente de la anterior. En efecto, lo determinó a través de coordenadas geográficas (LATITUD 3° 54' 16,29" N Y LONGITUD 77° 05' 00,23" O), tal y como se prueba con el Dictamen de Contradicción firmado por el Ingeniero ORLANDO SIERRA ZARATE y con el dictamen pericial firmado por el ingeniero OSCAR IVAN ORJUELA.
3. El perito del Demandante, en la página 13, determinó una tercera ubicación del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 372-7686, a través de coordenadas Magna – Sirgas, así:

6.1.2 UBICACIÓN GEOGRAFICA

El inmueble está ubicado en el Distrito de Buenaventura, sector sub urbano, Vía bajo Calima – Puerto agua dulce y Estero Aguacate, Coordenadas MAGNA-SIRGAS: Punto 1: (Norte 923322.1972) / (Este 998847.8004). Punto 2: (Norte 923324.0330) / (Este 998841.0455). Punto 3: (Norte 923347.7838) / (Este 998848.8494). Punto 4 (Norte 923345.9479) / (Este 998855.6043).

Como se prueba con el Dictamen de Contradicción firmado por el Ingeniero ORLANDO SIERRA ZARATE y con otro dictamen pericial firmado por el ingeniero OSCAR IVAN ORJUELA, las tres ubicaciones son absolutamente contradictorias, demostrando que es evidente que la parte demandante a través de su perito, desconoce totalmente la ubicación exacta del predio que se está reclamando, lo cual indica que no existe una plena identificación ni individualización del predio objeto de reivindicación.

Es pertinente resaltar que el perito del demandante afirmó que no recorrió el terreno. En efecto, manifiesta que no ingresó porque es propiedad privada de la sociedad Puerto Industrial Aguadulce S.A. Esta afirmación desconoce la Resolución IGAC 620 de 2008, la cual en el artículo sexto impone al perito la obligación de hacer reconocimiento físico del bien objeto de avalúo, donde se deberán tomar fotografías que permitan identificar las características mas importantes del bien.

4.2. DECLARATORIA E IMPLICACIÓN DEL CUERPO CIERTO EN EL NEGOCIO JURÍDICO CELEBRADO ENTRE EL DEMANDANTE Y LA SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S.A. EXISTENCIA DE PROPIEDAD PLENA, POSESION REGULAR Y EJERCICIO LÍCITO DE ESE CUERPO CIERTO.

La presente excepción se fundamenta en los siguientes términos:

El 30 abril del 2007, mi representada la Sociedad Puerto Industrial Aguadulce S.A., celebró un negocio jurídico de compraventa con el señor Silvio Rodríguez Jiménez, de un área de terreno de 15 hectáreas con 2.525 metros aproximadamente, mediante la Escritura Pública No. 998 de la Notaría Segunda del Círculo de Buenaventura, y según la demandante el predio que está reclamando de 175 metros cuadrados, está inmerso dentro de este predio de extensión de 15 hectáreas con 2.525 MTS, sin embargo, la compra se realizó como **cuervo cierto**, es decir, el terreno fue entregado a mi representada para que ejerciera el derecho de uso, goce y disposición sin determinar ni excepcionar tácita o expresamente que hubiese un terreno adicional debidamente alinderado, individualizado y delimitado de propiedad del demandante dentro o contiguo al área que él vendía.

La figura del cuerpo cierto se materializó de forma efectiva, tanto es así, que la parte demandante a través de sus peritos no logro identificar la ubicación y menos los linderos del predio objeto del litigio, como se demostrará dentro del proceso.

En este orden de ideas, la demandada es propietaria, poseedora regular y detentadora del derecho de propiedad pleno, completo y cabal de las áreas de terreno que adquirió del señor Silvio Rodríguez Jiménez. Por el contrario, dicha sociedad no es poseedora irregular ni de mala fe de ningún área de terreno, conforme se probará dentro del plenario.

4.3. INEXISTENCIA DEL ÁREA SOLICITADA EN REIVINDICACIÓN

La presente excepción se fundamenta en los siguientes términos:

De acuerdo con la descripción fáctica realizada por la parte demandante, y aunado con lo descrito en las excepciones denominadas “*INDEBIDA IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PROCESO*”, y *DECLARATORIA E IMPLICACIÓN DEL CUERPO CIERTO EN EL NEGOCIO JURÍDICO CELEBRADO ENTRE EL DEMANDANTE Y LA SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S.A.*, debidamente sustentadas, se puede determinar que el área solicitada en reivindicación, **NO EXISTE**, y el demandante no tiene la certeza del área que está reclamando ni su plena identificación o individualización, requisito sine qua non para la prosperidad de este tipo de procesos judiciales.

Respecto de esta excepción en menester tener en consideración que en el hecho tres de la demanda no se indica expresa ni tácitamente la extensión del denominado lindero “*por detrás*”.

4.4. ACTUACIONES LEGALES. AUSENCIA DE ERROR, FUERZA O DOLO. BUENA FE EXENTA DE CULPA

Pongo de presente, señor Juez, que en todas sus actuaciones la sociedad demandada actúa de acuerdo con la ley. En este caso particular, además de esa rigurosidad legal, de la ausencia de error, de fuerza o de dolo, la sociedad demandada ha actuado de buena fe, exenta de culpa. En el curso del proceso de reafirmarán estas premisas.

4.5. PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN JUDICIAL

Reitero, como se ha hecho a través de este escrito, que la parte demandada desconoce expresamente la existencia del inmueble objeto de reivindicación y por lo mismo, desconoce explícitamente la calidad de propietario del demandante.

Si a pesar de ello, hipotéticamente y con base en la descripción fáctica la parte demandante se llegare a pensar que un área de terreno de 15 hectáreas con 2.525 metros, no fue incluida la porción de terreno de 175 metros, el paso del tiempo si haber hecho uso de los mecanismos legales se impone el gravamen de la pérdida del derecho o acción judicial. Además, si se tomaren como ciertos, que no lo son, los hechos de la demanda, se concluiría que desde el año 2007 el demandante perdió la posesión material del supuesto terreno de 175 MTS., lo cual conlleva, también, la extinción de la acción civil.

El artículo 2535 del Código Civil, que define la Prescripción Extintiva, expresa lo siguiente:

*“La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones.
Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible”.*

De acuerdo con la ley 791 DE 2002, la prescripción ordinaria es de 10 años, y para efectos de computar términos para verifica la extinción de la acción judicial, es importante, tener en cuenta que, desde el año 2007 a la fecha de presentación de la demanda han pasado más de 16 años, circunstancia que evidencia que el demandante no tuvo un interés directo en reclamar la supuesta De esta forma dejo sustentada la presente excepción y solicito respetuosamente se sirva declararla probada.

4.6. GENÉRICA

Que se sustenta en los hechos de la demanda, la presente contestación y demás circunstancias que se lleguen a probar dentro del proceso, y que sirvan de fundamento a la defensa no alegada, conforme a lo estipulado en el artículo 306 del Código General del Proceso.

Es por lo anterior su señoría, que solicito respetuosamente a su Despacho tener como probadas las excepciones propuestas y denegar las pretensiones de la demanda.

V. IMPUGNACIÓN Y OBJECION DEL JURAMENTO ESTIMATORIO

La SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S.A., objeta el juramento estimatorio presentado por la parte demandante por ir en contravía de lo dispuesto en el artículo 206 del Código General del Proceso, tal como se demuestra a continuación

El texto del referido artículo es:

“Artículo 206. Juramento estimatorio. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, DEBERÁ ESTIMARLO RAZONADAMENTE bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, DISCRIMINANDO CADA UNO DE SUS CONCEPTOS. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.

Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.

Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) la que resulte probada, se condenará a quien la hizo a pagar a la otra parte una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia.

El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete.

Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.

El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.” (resaltado y negrillas fuera del texto)

El primer inciso del artículo transcrito impone a la parte demandante las siguientes obligaciones:

PRIMERO: Estimar razonadamente la indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras.

SEGUNDO: Discriminar cada uno de sus conceptos.

Sea lo primero señalar que la sociedad Demandada no reconoce que esté obligada al pago por los supuestos perjuicios alegados, pero en caso de que el Despacho considere que la entidad sí está obligada al pago de este, la SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S.A. se opone a la estimación pretendida por lo siguiente:

En particular la SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S.A. se opone al juramento en relación con las pretensiones dirigidas a que se pague a favor de la demandante por los supuestos frutos civiles del inmueble mencionado; donde manifiesta que no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiese podido percibir, como quiera que es imposible la ubicación física del predio cuya reivindicación se pretende, los frutos, rendimientos o cualquier otro emolumento o ingreso se derive de ese predio carece por completo de sustento y de validez. No es legalmente posible deducir un ingreso de un bien inexistente con el informe de contradicción de avalúo y dictamen técnico, que se adjuntan a la presente contestación de demanda y los cuales fueron elaborados por profesionales idóneos en la materia, razón por la cual desde este momento su señoría solicito que los mismos se han citados a la respectiva audiencia de instrucción y juzgamiento.

Toda vez que la cuantía estimada que no corresponde a la realidad y es a todas luces injusta, por lo cual se pide al Despacho que aplique el inciso tercero del artículo 206 del Código General del Proceso.

VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Téngase en cuenta con la presente contestación de la demanda las siguientes normas:

Código Civil artículo 946 y s.s. Código General del Proceso artículo 368 y s.s. Ley 1673 de 2013 (Ley del Avaluador), Resolución IGAC 620 de 2008., y demás normas concordantes.

VII. PRUEBAS

6.1. DOCUMENTALES

1. Las pruebas documentales allegadas con la demanda
2. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 372-7686 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura
3. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 372-2762 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura

4. Escritura pública No. 1.121 del 04-11-1974 de la Notaria Única de Buenaventura
5. Escritura pública No. 2.353 del 05-08-1983 de la Notaria Tercera de Cali.
6. Escritura Pública No. 998 del 30 abril del 2007 de la Notaría Segunda de Buenaventura.

6.2. INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito de manera respetuosa se sirva decretar y practicar el interrogatorio de parte a quien actúan como demandante, con el fin de que absuelva el interrogatorio que personalmente le formulare, sobre los hechos de la demanda:

SILVIO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ, persona mayor de edad e identificada con cedula de ciudadanía No. 6.452.613 de Sevilla Valle, quien reside en la Avenida Josep Tarradelles No. 103, Municipio de Amposta, Provincia de Tarragona, Reino de España. correo electrónico rodriguezsilvio110744@gmail.com.

6.3. PRUEBAS PERICIALES

1. Informe técnico elaborado por el ingeniero catastral y geodesta **OSCAR IVÁN ORJUELA MEDINA**.
2. Dictamen de contradicción elaborado por el ingeniero agrónomo especialista en avalúos **ORLANDO SIERRA ZARATE**, respecto del avalúo realizado por el perito **MARCO FIDEL CRUZ MARTÍNEZ** fechado enero 20 de 2023.
3. Dictamen de contradicción elaborado por el ingeniero agrónomo especialista en avalúos **ORLANDO SIERRA ZARATE**, respecto del avalúo realizado por el perito **GERMAN PEÑA ORDOÑEZ** fechado febrero 28 de 2023.

6.4. CONTRADICCIÓN DE DICTÁMENES PERICIALES ALLEGADOS CON LA DEMANDA

Solicito de forma respetuosa se cite a los siguientes peritos, a fin de realizar el correspondiente interrogatorio, en audiencia de instrucción y juzgamiento, de conformidad con lo establecido en el art. 228 del C.G. del P, así:

- Al señor **MARCO FIDEL CRUZ MARTÍNEZ**, quien elaboró dictamen pericial aportado con la demanda, esto con el fin de practicar el correspondiente interrogatorio en audiencia, en el cual se interrogará sobre su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen en general.
- Al **SEÑOR GERMAN PEÑA ORDOÑEZ**, quien elaboró dictamen pericial aportado con la demanda, esto con el fin de practicar el correspondiente interrogatorio en audiencia, en el cual se interrogará sobre su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen en general.

VIII. ANEXOS

Los documentos relacionado y allegados en el acápite de pruebas.

IX. NOTIFICACIONES

- **ÁLVARO ERNESTO OTERO HERNÁNDEZ**, en calidad de representante legal de la Sociedad Puerto Industrial Aguadulce S.A., podrá ser notificado en la calle 3ª No. 1-07, oficina 404, Edificio Cosmos Pacífico, de la ciudad de Buenaventura email: aguadulce@puertoaguadulce.com.
- La parte demanda, esto es, la **SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S.A.**, puede ser notificada en la Secretaría de su Despacho y en la Calle 3 No. 1-07, oficina 404, Edificio Cosmos Pacífico, en la ciudad de Buenaventura (Valle del Cauca), email: aguadulce@puertoaguadulce.com.
- **ARCE ROJAS CONSULTORES & COMPAÑÍA S.A.S.**, en calidad de apoderado de la Sociedad Puerto Industrial Aguadulce S.A., cuenta con el siguiente correo electrónico: notificacionesjudiciales@arcerojas.com Así como los abogados inscritos en el certificado de existencia y representación legal, cuentan con los siguientes correos electrónicos, debidamente inscritos en el Registro Nacional de Abogados: alvarezfierroabogado@gmail.com, coygranadosfreddymartin@gmail.com.

Atentamente,





FREDDY MARTÍN COY GRANADOS

C.C. No. 74.360.344 de Paipa

T.P. No. 228.714 del C.S.J

25
Años



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

Certificado generado con el Pin No: 230412302475113575

Nro Matrícula: 372-7686

Pagina 1 TURNO: 2023-372-1-4632

Impreso el 12 de Abril de 2023 a las 11:51:31 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: 372 - BUENAVENTURA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: BUENAVENTURA VEREDA: BUENAVENTURA

FECHA APERTURA: 18-08-1983 RADICACIÓN: 83-01093 CON: ESCRITURA DE: 18-08-1983

CODIGO CATASTRAL: 761090001000000605290000000000 COD CATASTRAL ANT: 76109000100060529000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO, SITUADO EN EL PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS FRENTE A LA BAHIA DE BUENAVENTURA, DISTINGUIDO CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: Y DIMENSIONES: POR EL FRENTE LA BAHIA DE ESTE MUNICIPIO, EN EXTENSIO DE 7,00 METROS; POR EL COSTADO DERECHO ENTRANDO CON PROPIEDAD DE LA VENDEDORA EN EXTENSION DE 25,00 METROS; POR EL COSTADO IZQUERDO TAMBIEN ENTRANDO CON PROPIEDAD DE LA MISMA VENDEDORA, EN EXTENSION DE X5,00 METROS, Y POR ATRAS CON PROPIEDAD DE LA VENDEDORA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION. 01. REGISTRO DE FECHA 17-06-69. RESOLUCION. #00490 DE FECHA 30-04-69. INCORA DE BUENAVENTURA. CODIGO 170.

MODO ADQUISICION. ADJUDI CACION. DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) A: ARANGO MUÑOZ, CARMEN. 02.- REGISTRO DE FECHA 30-12-69. ESCRITURA # 821 DE FECHA 19-12-69. NOTARIA UNICA DE BUENAVENTURA. MODO ADQUISICION. PROTOCOLIZA RESOLUCION. DE: ARAN GO MUÑOZ, CARMEN.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-12-1974 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 1.121 DEL 04-11-1974 NOTARIA UNICA DE BUENAVENTURA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRA- VENTA PARCIAL 7,00X25,00 M

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

DE: ARANGO MUÑOZ CARMEN

A: BUENO DE AVALOS TERESA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-03-1983 Radicación: 1093

Doc: ESCRITURA 2.353 DEL 05-08-1983 NOTARIA 3 DE CALI

VALOR ACTO: \$8,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRA- VENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 230412302475113575

Nro Matrícula: 372-7686

Pagina 2 TURNO: 2023-372-1-4632

Impreso el 12 de Abril de 2023 a las 11:51:31 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)

DE: BUENO DE AVALOS TERESA

A: RODRIGUEZ JIMENEZ SILVIO

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-372-3-171 Fecha: 16-07-2011
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: ICARE-2015 Fecha: 21-12-2015
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA 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: 2023-372-1-4632

FECHA: 12-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

[Handwritten signature of Anyela Prado Lopez]

El Registrador: ANYELA PRADO LOPEZ



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

Certificado generado con el Pin No: 230412498975113578

Nro Matrícula: 372-2762

Pagina 1 TURNO: 2023-372-1-4635

Impreso el 12 de Abril de 2023 a las 11:51:33 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: 372 - BUENAVENTURA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: BUENAVENTURA VEREDA: BUENAVENTURA

FECHA APERTURA: 06-04-1979 RADICACIÓN: 79-00450 CON: SUCESION DE: 05-04-1979

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN PREDIO RURAL DENOMINADO LAS DELICIAS, UBICADO EN EL PARAJE DE LAS DELICIAS, MUNICIPIO DE BUENAVENTURA, DEPARTAMENTO DEL VA LLE DEL CAUCA, CUYA EXTENSION HA SIDO CALCULADA APROXIMADAMENTE EN 19 HECTAREAS 3.700 METROS CUADRADOS E INDIVIDUALIZADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: PUNTO DE PARTIDA. SE TOMO COMO TAL EL NO.13 EN EL CUAL CONCURREN LAS COLINDANCIAS DE EMIRO GONZALEZ, ESTERO DE AGUA DULCE Y LA INTERESADA. COLINDA ASI: NORTE, EN 1.082 METROS, CON ESTERO DE AGUA DULCE, PUNTOS 13 AL 6; ESTE, EN 82.00 METROS, CON EDUARDO BUENO; PUNTOS 6 AL 5; SUR, EN 851 METROS, CON BA HIA DE BUENAVENTURA, PUNTOS 5 AL 14; OESTE, EN 120 METROS, CON EMIRO GONZALEZ, PUNTOS 14 AL 13 Y ENCIERRA.

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: SIN INFORMACIÓN

1) LAS DELICIAS PARAJE DE LAS DELICIAS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-06-1969 Radicación: S/N

Doc: RESOLUCION 049 DEL 03-04-1969 INCORA DE BUENAVENTURA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 170 ADJUDICACION DE BALDIOS.

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.

A: ARANGO MUÑOZ CARMEN

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-12-1969 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 821 DEL 19-12-1969 NOTARIA UNICA DE BUENAVENTURA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 100 PROTOCOLIZACION RESOLUCION 0490/69.

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230412498975113578

Nro Matrícula: 372-2762

Pagina 2 TURNO: 2023-372-1-4635

Impreso el 12 de Abril de 2023 a las 11:51:33 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: ARANGO MUÑOZ CARMEN

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-07-1972 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 265 DEL 17-04-1972 NOTARIA UNICA DE BUENAVENTURA VALOR ACTO: \$5,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL 40.000 M2

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

DE: ARANGO MUÑOZ CARMEN

A: QUIÑONES HERNAN

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-12-1974 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 1121 DEL 04-11-1974 NOTARIA UNICA DE BUENAVENTURA VALOR ACTO: \$8,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL 175.00 M2

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

DE: ARANGO MUÑOZ CARMEN

A: BUENO DE AVALOS TERESA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-04-1979 Radicación: S/N

Doc: SUCESION S/N DEL 05-04-1974 JUZGADO 1 C. CTO. DE BUENAVENTURA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION

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

DE: ARANGO MUÑOZ O LADINO CARMEN EMILIA

A: JATIVA DE NARVAEZ HEDY

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-05-1980 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 979 DEL 29-05-1980 NOTARIA 7 DE CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA Y ENGLOBE. ESTE PREDIO Y MATRICULADO CON EL #372-0002763.

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

DE: JATIVA DE NARVAEZ HEDY

A: JANARDIAZ LTDA.

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-05-1982 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 700 DEL 19-12-1981 NOTARIA UNICA DE DAGUA VALOR ACTO: \$10,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL 1.000 M2

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

DE: SOCIEDAD JANARDIAZ LTDA

A: CAICEDO CARVAJAL ALFREDO

X



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

Certificado generado con el Pin No: 230412498975113578

Nro Matrícula: 372-2762

Pagina 3 TURNO: 2023-372-1-4635

Impreso el 12 de Abril de 2023 a las 11:51:33 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 008 Fecha: 30-05-1980 Radicación: 00604

Doc: ESCRITURA 979 DEL 29-05-1980 NOTARIA 7 DE CALI VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: JATIVA DE NARVAEZ HEDY

A: JANARDIAZ LTDA.

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-08-1983 Radicación: 01094

Doc: ESCRITURA 2427 DEL 11-08-1983 NOTARIA 3 DE CALI VALOR ACTO: \$210,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: JANARDIAZ LTDA.

A: RODRIGUEZ JIMENEZ SILVIO

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-11-1989 Radicación: 02871

Doc: ESCRITURA 3397 DEL 10-11-1989 NOTARIA 6 DE CALI VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: RODRIGUEZ JIMENEZ SILVIO

A: PROMOCIONES S.A. PROSA

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-03-1990 Radicación: 0636

Doc: ESCRITURA 855 DEL 16-03-1990 NOTARIA 6 DE CALI VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 AMPLIACION HIPOTECA.

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

DE: RODRIGUEZ JIMENEZ SILVIO

A: PROMOCIONES S.A. PROSA.

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 19-07-1990 Radicación: 01473

Doc: ESCRITURA 2360 DEL 18-07-1990 NOTARIA 6 DE CALI VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 AMPLIACION HIPOTECA.

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

DE: RODRIGUEZ JIMENEZ SILVIO

A: PROMOCIONES S.A. PROSA.

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 19-07-1990 Radicación: 01474



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUENAVENTURA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230412498975113578

Nro Matrícula: 372-2762

Pagina 4 TURNO: 2023-372-1-4635

Impreso el 12 de Abril de 2023 a las 11:51:33 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

Doc: ESCRITURA 2373

DEL 19-07-1990 NOTARIA 6 DE CALI

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 AMPLIACION HIPOTECA.

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

DE: RODRIGUEZ JIMENEZ SILVIO

X

A: PROMOCIONES S.A. PROSA.

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 31-07-1990 Radicación: 01559

Doc: OFICIO 1574

DEL 07-12-1989 JUZGADO 10 C. CTO. DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO

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

DE: BANCO CAFETERO.

A: RODRIGUEZ JIMENEZ SILVIO

X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 10-12-1991 Radicación: 02433

Doc: OFICIO 1516

DEL 08-11-1991 JUZGADO 6 C. CTO. DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO

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

DE: PROMOCIONES S.A. PROSA

A: RODRIGUEZ JIMENEZ SILVIO

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 10-12-1991 Radicación: 02434

Doc: OFICIO 1664

DEL 06-12-1991 JUZGADO 6 C. CTO. DE CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 ACLARACION OF.1516 DE NOV.8/91 EN CUANTO A QUE EL EMBARGO ES EN PROCESO EJECUTIVO MIXTO.SE CANCELA EMBARGO OF. 1574 DE DIC.7/89.

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

DE: PROMOCIONES S.A. PROSA

A: RODRIGUEZ JIMENEZ SILVIO

X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 23-07-2007 Radicación: 2311

Doc: CERTIFICADO 384

DEL 13-07-2007 NOTARIA 6 DE CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0775 CANCELACION HIPOT

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

DE: PROMOCIONES S.A. PROSA

A: RODRIGUEZ JIMENEZ SILVIO

X



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

Certificado generado con el Pin No: 230412498975113578

Nro Matrícula: 372-2762

Pagina 5 TURNO: 2023-372-1-4635

Impreso el 12 de Abril de 2023 a las 11:51:33 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 018 Fecha: 16-08-2007 Radicación: 02620

Doc: ESCRITURA 998 DEL 30-04-2007 NOTARIA 2 DE BUENAVENTURA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL

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

DE: RODRIGUEZ JIMENEZ SILVIO.

A: SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S. A.

NIT# 8350001498 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 02-02-2010 Radicación: 2010-372-6-212

Doc: RESOLUCION 121 DEL 14-03-2009 MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO POR LAL CUAL SE CLARIFICAN DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU PROPIEDAD LOA TERRENO DENOMINADOS AGUADULCE, UBICADOS EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE BUENAVENTURA, DEPTO DEL VALLE DEL CAUCA.

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

DE: UNIDAD NACIONAL DE TIERRAS RURALES-UNAT.

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 29-06-2010 Radicación: 2010-372-6-1610

Doc: DOCUMENTO AGB-301-10 DEL 22-06-2010 INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES INCO DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0404 DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA

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

DE: NACIONAL DE CONCESIONES - INCO Y LA SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S.A.

X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 14-10-2010 Radicación: 2010-372-6-2635

Doc: OFICIO 1001 DEL 09-09-2010 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA

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

DE: RODRIGUEZ JIMENEZ SILVIO

X

A: SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUA DULCE S. A.

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 14-08-2012 Radicación: 2012-372-6-1883

Doc: RESOLUCION 004744 DEL 26-06-2012 DIAN DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0356 DECLARATORIA DE ZONA FRANCA SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE.

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

A: ZONA FRANCA PALMASECA S.A. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA PERMANENTE ESPECIAL



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUENAVENTURA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230412498975113578

Nro Matrícula: 372-2762

Pagina 6 TURNO: 2023-372-1-4635

Impreso el 12 de Abril de 2023 a las 11:51:33 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 023 Fecha: 28-10-2013 Radicación: 2013-372-6-2973

Doc: OFICIO 352 DEL 04-10-2012 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACION DEMANDA, ANOTACION.#22

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

DE: LA SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S.A.

A: RODRIGUEZ JIMENEZ SILVIO

X

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 07-10-2016 Radicación: 2016-372-6-2842

Doc: OFICIO 1630 DEL 29-09-2016 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL SINGULAR DE MAYOR CUANTÍA. - RADICACIÓN: 76-109-31-03-001-001-2016-00070-00

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

DE: CONALVIA CONSTRUCCIONES S.A.S

NIT# 8903182786

A: SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S. A.

NIT# 8350001498 X

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 11-11-2016 Radicación: 2016-372-6-3113

Doc: OFICIO 1834 DEL 10-11-2016 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 24

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO OFICIO 1630 DEL 29-09-2016.

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

DE: CONALVIA CONSTRUCCIONES S.A.S

NIT# 8903182786

A: SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S. A.

NIT# 8350001498 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *25*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

18 -> 43769

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha:
DE ACUERDO CON LA RESOLUCION #001 DE FEBRO 11/2002 SE UNIFICO ESTE FOLIO CON EL FOLIO 4168, QUEDANDO ESTE COMO GLOBAL.			
Anotación Nro: 18	Nro corrección: 1	Radicación: 2008-372-3-224	Fecha: 12-06-2008
SE HACE LA SALVEDA EN CUANTO A LA VENTA QUE ES VENTA PARCIAL DE (15.2525HCT). LA CUAL NO SE LE HABIA DADO MATRICULA PARCIAL.			
Anotación Nro: 22	Nro corrección: 1	Radicación: 2013-372-3-50	Fecha: 13-02-2013



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

Certificado generado con el Pin No: 230412498975113578

Nro Matrícula: 372-2762

Pagina 7 TURNO: 2023-372-1-4635

Impreso el 12 de Abril de 2023 a las 11:51:33 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

TODO LO CORREGIDO VALE. ART 35. DCTO 1250/70.

Anotación Nro: 22 Nro corrección: 2 Radicación: 2014-372-3-480 Fecha: 17-10-2014

TODO LO CORREGIDO VALE. ART. 59 LEY 1579/2012. SE CORRIGE NOMBRE DEL USUARIO OPERADOR DE LA ZONA FRANCA PERMANENTE SOCIEDAD PUERTO AGUADULCE.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2013-372-3-50 Fecha: 13-02-2013

TODO LO CORREIGOD VALE. ART 35. DCTO 1250/70.

Anotación Nro: 18 Nro corrección: 2 Radicación: 2008-372-3-255 Fecha: 04-07-2008

se hace la correcion al folio de matricula 372-2762; en razon de que al calificar el documento en la anotacion # 18 se registro como venta total, siendo lo correcto venta parcial. lo corregido vale. marsa.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-372-1-4635

FECHA: 12-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: ANYELA PRADO LOPEZ

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



NUMERO MIL CIENTO VEINTIUNO (1.121) En el Distrito Municipal de Buenaventura, Cabecera del Circuito del mismo nombre, Departamento del Valle del Cauca-República de Colombia a los nueve (9) días del mes de NOVIEMBRE de mil novecientos setenta y cuatro (1.974) ante

al SEÑOR JOSÉ FELIX RODRIGUEZ RODRIGUEZ-Notario Unico del Circuito, compareció la señora CARMEN AFANGO MUÑOZ, mujer colombiana, mayor y vecina de Buenaventura, portadora de la cédula de ciudadanía número 29.204.487 expedida en esta ciudad, personas hábil para contratar y obligarse a quien personalmente conozco de todo lo cual yo el Notario doy fé y dijo: PRIMERO: Que por medio del presente público instrumento dá en venta real y enajenación perpetua a la señora TERESA BUENO DE AVALOS, un lote de terreno con su correspondiente casa de habitación, situada en el paraje denominado LAS DELICIAS frente a la Bahía de Buenaventura, distinguido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Por el frente la Bahía de este Municipio, en extensión de siete metros (7.00); por el costado derecho, entrando con propiedad de la vendedora en extensión de veinticinco metros (25.00); por el costado izquierdo también entrando con propiedad de la misma vendedora, en extensión de veinticinco metros (25.00); y por detrás, también con propiedad de la vendedora, siendo en esta forma una venta parcial. SEGUNDO: Que el valor de la venta es por la cantidad de OCHO MIL PESOS (\$8.000.00) moneda corriente, valor que declara la vendedora haber recibido de manos de la compradora a su entera satisfacción. TERCERO: Que el derecho de dominio y posesión lo adquirió la vendedora por adjudicación que le hiciera Incora, de conformidad a lo prescrito en la Resolución No. 0490 de fecha abril 30 de 1969. Resolución que se encuentra debidamente registrada en la oficina de instrumentos públicos y privados de esta localidad, según partida No. 151 Libro 1o. tomo 50 folio 132. CUARTO: Que el inmueble que hoy vende se encuentra libre de embargos, hipotecas, pleitos pen-

diantes, censos, antifresis, arrendamientos por escritura pública, patrimonio familiar no embargable, encontrándose libre al comercio.

Q U I N T O: Que saldrá al saneamiento en caso de evicción. Presente la señora TERESA BUENO DE AVALOS, mujer colombiana, mayor y vecina de este Municipio, portadora de la cédula de ciudadanía número 29.64L.648 expedida en Palmira, persona hábil para contratar y obligarse a quien personalmente conozco de todo lo cual yo el Notario doy fé y dijo: Acepto la presente venta y la escritura y las cláusulas en ella contenida, que ha recibido el inmueble a su entera satisfacción de manos de la vendedora. Se acompañan los documentos de rigor. Leída la presente escritura a las comparecientes la aprobaron y la firman en unidad de acto por ante mí el Notario que doy fé.

Derechos \$45.00 Ley la./62-

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

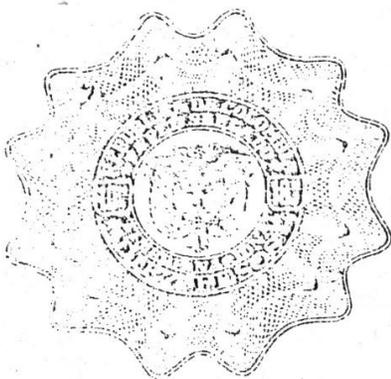
José Félix Rodríguez Rodríguez
 NOTARIO UNICO DEL CIRCUITO



22 JUN 2016

REPUBLICA DE COLOMBIA
 Lo suscrita Notario Certifica:
 Que la presente fotocopia concuerda
 con el original que ha tenido a la vista
 y que reposa en esta oficina.

HERCILIA CANABALLA SANCHEZ
 Notaria Encargada



ESCRITURA NUMERO DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y
TRES (# 2.353). En la ciudad de Cali,
Capital del Departamento del Valle del Cauca,
República de Colombia, a los CINCO
(5) días del mes de AGOSTO
de mil novecientos ochenta y tres (1983) ante

HENRY HERNANDEZ COPETE, Notario Público Número Tercero Encargado
de éste Circulo, Compareció la señora TERESA BUENO DE AVALOS, -
mujer mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la
cédula de ciudadanía Número 29.641.648 expedida en Palmira, de-
estado civil casada sociedad conyugal vigente, hábil para contra-
tar y obligarse y expuso: PRIMERO.- Que por medio del presente
público instrumento transfiere a título de venta real y enajena-
ción perpetua en favor del señor SILVIO RODRIGUEZ JIMENEZ, el -
derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el -
siguiente inmueble de su exclusiva propiedad: Un lote de terre-
no, situado en el paraje denominado LAS DELICIAS frente a la -
Bahía de Buenaventura, distinguido con los siguientes linderos
y dimensiones: Por el Frente la Bahía de este Municipio, en ex-
tensión de siete metros (7,00 mts.); por el costado derecho, en-
trando con propiedad de la vendedora en extensión de veinticin-
co metros (25,00 mts.); por el costado izquierdo también entran-
do con propiedad de la misma vendedora, en extensión de veinti-
cinco metros (25,00 mts.); y por detrás, también con con propie-
dad de la vendedora. Estos linderos han sido tomados del título
de adquisición, y no obstante la mención de la cabida la venta
se hace como cuerpo cierto.- SEGUNDO.- Que la exponente ven-
dora adquirió éste inmueble por compra a la señora CARMEN ARA-
GO MUÑOZ, por medio de la Escritura Pública Número 1.121 de fe-
cha 9 de noviembre de 1.974 otorgada en la Notaría Unica de Bue-
naventura, y debidamente registrada en la Oficina de Registro
de Buenaventura el 12 de diciembre de 1.974, bajo partida No.
616, libro lo tomo 62 folios 28/29, matricula No. 229, tomo 39

VIVIANA E. YUSTI G.

SERVICIOS P. J. S. A. S.A.
 PUNTO DE VENTA - UNICENTRO S.A.
 COPIA COTEJADA CON ORIGINAL

REPUBLICA DE
 NOTARIA
 del Circulo
 Notario 3º
 HENRY HER

folios 29.- TERCERO.- Que el precio de esta venta es la suma de OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 8.000.00) los cuales manifiesta la exponente vendedora tener recibidos a entera satisfacción en dinero efectivo de manos del comprador. CUARTO.- Garantiza la exponente que el inmueble que vende se encuentra libre de embargos, demandas, hipotecas, censos, anticresis y limitaciones al dominio y en general de todo gravámen y que saldrá al saneamiento en los casos previstos por la Ley.- QUINTO.- Que en la fecha hace entrega real y material del inmueble vendido a su comprador con todos sus usos, anexidades y dependencias propias del mismo, sin reservarse nada para sí, y lo autoriza para que obtenga copia de ésta escritura y proceda al registro de la misma. - Presente el señor SILVIO RODRIGUEZ JIMENEZ, varón mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía - Número 6.452.613 expedida en Sevilla, -----

----- hábil para contratar y obligarse y expuso: Que acepta la presente escritura y la venta en ella contenida por estar en un todo de acuerdo con lo pactado; que tiene recibido el inmueble a entera satisfacción y ha pagado el precio total convenido por él.- Se agregan comprobantes. Leída la presente escritura a los comparecientes la aprobaron y en constancia la firman por ante mi el Notario que de lo expuesto doy fé, advertidos del registro. Se otorgó en las hojas de papel sellado Números AH 01576387 y AH01576388. Derechos \$ 200.00 ----- decreto 1772 de julio 27 de 1.979. Presentaron paz y salvos nacionales Números: 0387390 ----- de fecha: 2 Agosto de 1983 ----- valido hasta el: 10 de septiembre de 1983 de Teresa Bueno de Avalos; Número 439500 ----- de fecha: 26 de julio de 1983 -- valido hasta el: 31- de diciembre de 1983- de Silvio Rodriguez Jimenez.-

AH-01576388



CONTINUACION DE LA HOJA AH01576387.-----

PAZ Y SALVO MUNICIPAL DE BUENAVENTURA No. 4810

A favor de BUENO DE AVALOS TERESA

Precio No. 9126 Las Delicias

Fecha julio 26 de 1.983 Valido hasta diciembre 31 de 1.983

Teresa de Avalos
TERESA BUENO DE AVALOS

Servicios Postales Nacionales S.A.
PUNTO DE VENTA - VICENTINO CALI
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL

Silvio Rodriguez Jimenez
SILVIO RODRIGUEZ JIMENEZ

cc 76452-013-241100 L.M. B 564600

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA TERCERA
del Circulo de Cali
Notaria 3o, Encargado
HENRY HERNANDEZ CORTEZ

COLOMBIA
TERCERA
de Cali
Encargado
VANDEZ CO



VIVIANA E. YUSTI B.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUENAVENTURA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230302806373080162

Nro Matrícula: 372-7686

Pagina 1 TURNO: 2023-372-1-2794

Impreso el 2 de Marzo de 2023 a las 09:10:37 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: 372 - BUENAVENTURA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: BUENAVENTURA VEREDA: BUENAVENTURA

FECHA APERTURA: 18-08-1983 RADICACIÓN: 83-01093 CON: ESCRITURA DE: 18-08-1983

CODIGO CATASTRAL: 761090001000000605290000000000 COD CATASTRAL ANT: 76109000100060529000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO, SITUADO EN EL PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS FRENTE A LA BAHIA DE BUENAVENTURA, DISTINGUIDO CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: Y DIMENSIONES: POR EL FRENTE LA BAHIA DE ESTE MUNICIPIO, EN EXTENSIO DE 7,00 METROS; POR EL COSTADO DERECHO ENTRANDO CON PROPIEDAD DE LA VENDEDORA EN EXTENSION DE 25,00 METROS; POR EL COSTADO IZQUERDO TAMBIEN ENTRANDO CON PROPIEDAD DE LA MISMA VENDEDORA, EN EXTENSION DE X5,00 METROS, Y POR ATRAS CON PROPIEDAD DE LA VENDEDORA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION. 01. REGISTRO DE FECHA 17-06-69. RESOLUCION. #00490 DE FECHA 30-04-69. INCORA DE BUENAVENTURA. CODIGO 170.

MODO ADQUISICION. ADJUDI CACION. DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) A: ARANGO MUÑOZ, CARMEN. 02.-

REGISTRO DE FECHA 30-12-69. ESCRITURA # 821 DE FECHA 19-12-69. NOTARIA UNICA DE BUENAVENTURA. MODO ADQUISICION. PROTOCOLIZA RESOLUCION. DE: ARAN GO MUÑOZ, CARMEN.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-12-1974 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 1.121 DEL 04-11-1974 NOTARIA UNICA DE BUENAVENTURA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRA- VENTA PARCIAL 7,00X25,00 M

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

DE: ARANGO MUÑOZ CARMEN

A: BUENO DE AVALOS TERESA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-03-1983 Radicación: 1093

Doc: ESCRITURA 2.353 DEL 05-08-1983 NOTARIA 3 DE CALI

VALOR ACTO: \$8,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRA- VENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 230302806373080162

Nro Matrícula: 372-7686

Pagina 2 TURNO: 2023-372-1-2794

Impreso el 2 de Marzo de 2023 a las 09:10:37 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)

DE: BUENO DE AVALOS TERESA

A: RODRIGUEZ JIMENEZ SILVIO

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-372-3-171 Fecha: 16-07-2011
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: ICARE-2015 Fecha: 21-12-2015
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA 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: 2023-372-1-2794

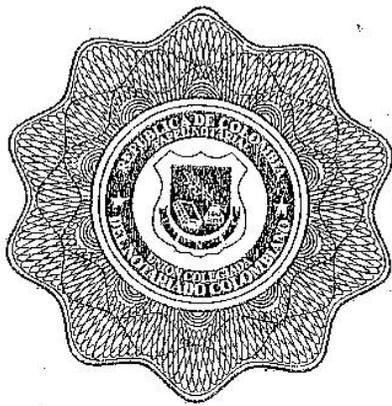
FECHA: 02-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

[Handwritten signature of Anyela Prado Lopez]

El Registrador: ANYELA PRADO LOPEZ

00 0000 IAA 29347018



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
FORMATO DE CALIFICACION
MATRICULA INMOBILIARIA: No. 372-0002.762* * * * *
FICHA CATASTRAL: No. 00-01-0006

0509-000

MUNICIPIO: BUENAVENTURA* * * * *
DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA * * * * *
ZONA: SUBURBANA PARA DESARROLLO PORTUARIO E INDUSTRIAL * * * * *
DIRECCION: LAS DELICIAS, LA CUARENTENA O AGUADULCE * * * * *

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

NUMERO DE LA ESCRITURA: NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO (998)

DIA: TREINTA (30)

MES: ABRIL * * * * *

AÑO: DOS MIL SIETE 2.007 * * * * *

NOTARIA DE ORIGEN: SEGUNDA DEL CIRCULO DE BUENAVENTURA * * * * *

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO O NEGOCIO

ACTO O CONTRATO: COMPRAVENTA * * * * *

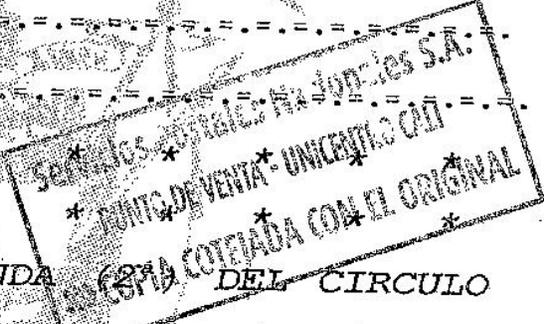
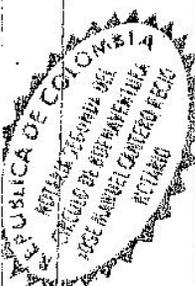
VALOR VENTA: \$762.625.000.00 * * * * *

AVALUÓ CATASTRAL: \$ 228.455.000.00

VENDEDOR (A): SILVIO RODRIGUEZ JIMENEZ * * * * *

COMPRADORES (A): SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S.A. * * * * *

Las anteriores anotaciones se ajustan a la Resolución No. 1.156 de 1.996, emanada de la Superintendencia de Notariado y Registro En la ciudad de Buenaventura, Departamento del Valle del Cauca, Republica de Colombia,

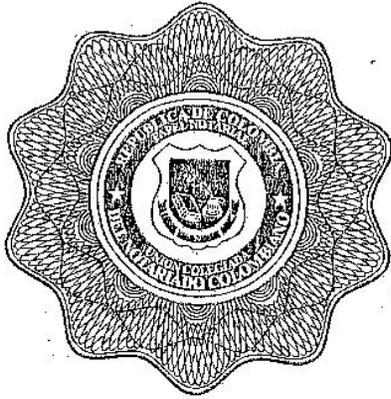


a los TREINTA .-.-. (30) días del mes de **ABRIL** del año de Dos Mil Siete (2.007), ante el Despacho del doctor **JOSE MANUEL CANTERO RECIO, NOTARIO SEGUNDO DEL CIRCULO DE BUENAVENTURA.** Compareció el Señor **SILVIO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ,** mayor de edad, vecino y domiciliado en Santiago de Cali Valle, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.452.613 expedida en Sevilla Valle, con sociedad conyugal vigente, obrando en nombre y representación propios, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL VENDEDOR,** por una parte, y **JOSE PABLO CASTILLO SALAZAR,** también mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.159.600 expedida en Buenaventura Valle, obrando en calidad de Gerente y Representante Legal de la **SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S.A.,** con Nit. 835.000.149-8, calidad que se acredita mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio que presenta para su protocolización, debidamente autorizado por la Junta Directiva de la misma sociedad para realizar el acto objeto de este instrumento, mediante Acta No. 094 de Febrero primero (01) de 2007, por la otra parte, y quiénes en adelante y para los efectos legales del presente documento se denominará **EL COMPRADOR,** por la otra,

7 DE COY


00 00002

AA 29347019



manifiestan que han celebrado un contrato de compraventa el cual se registrará por las normas aplicables a la materia y especialmente por las

siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA:**

OBJETO : La parte **VENDEDORA** en el otorgamiento de la presente escritura actúa y contrata en nombre y representación propios y que transfiere a título de venta real-efectiva y enajenación perpetua a favor de la **SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S.A.**, con Nit 835.000.149-8, el derecho de dominio y la posesión quieta y pacífica que tiene y que ejerce sobre un lote de terreno de su propiedad ubicada en la "Península de Aguadulce" en Bahía de Buenaventura, frente al Terminal Marítimo administrado por la Sociedad Portuaria Regional de Buenaventura S.A., con una extensión superficial aproximada de 15,2525 hectáreas, así: Predio Rural No. 8474 conocido con el nombre de "LAS DELICIAS, LA CUARENTENA O AGUA DULCE, venta que se hace como cuerpo cierto, los cuales forman hoy un solo predio o fundo con casa de habitación, ramales y cabañas con todas sus dependencias y anexidades. **CLÁUSULA SEGUNDA. LINDEROS:** El inmueble objeto de este instrumento tiene una extensión de quince punto dos mil quinientas veinticinco (15.2525) hectáreas, le corresponde el

REPUBLICA DE COLOMBIA
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
CARRANDELLA, CALDAS
10 de Agosto de 2011

SERVICIO NACIONAL DE REGISTRO
PUNTO VENTA / PUNTO DE REGISTRO
CARRANDELLA, CALDAS
COTEJADA CON EL ORIGINAL

REPUBLICA DE COLOMBIA
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
CARRANDELLA, CALDAS
10 de Agosto de 2011

Registro Catastral No. 60509 y el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 372-0002.762, los LINDEROS según títulos que anteceden son los siguientes: **NORTE**, en longitud de 1.082 metros, con el estero de Agua Dulce; por el **SUR**, en longitud de 851 metros, con la Bahía de Buenaventura; **ORIENTE**, en longitud de 82 metros, con predio que es o fue de HERNÁN QUIÑÓNEZQUIÑONEZ/ADALBERTO QUIÑONEZ AGUIRRE hoy de la SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S.A., y **OCCIDENTE**, en longitud de 120 metros, predio que es o fue de EMIRO GONZALEZ PAZ hoy de la SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S.A.

PARÁGRAFO 1: Las partes aclaran que de acuerdo a lo dispuesto en el numeral segundo, artículo 99 de la Ley 388 de 1997, y que a continuación se transcribe; no se acompaña la Licencia de Urbanismo para la subdivisión o venta parcial del terreno objeto de esta compraventa, porque la norma no lo requiere, es decir, no lo exige.

"Artículo 99 de la Ley 388 de 1997.

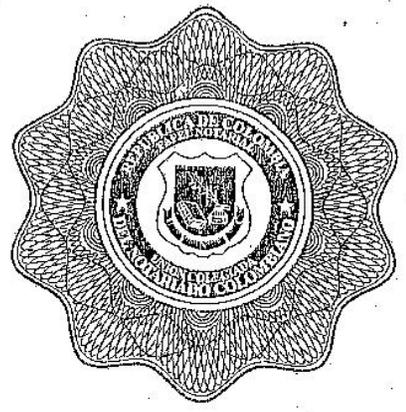
Licencias: Se introducen las siguientes modificaciones y adiciones a las normas contenidas en la Ley 9° de 1989 y el Decreto Ley 2150 de 1995 en materia de Licencias Urbanísticas. Numeral 2.-

"Dichas Licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que las desarrollan y complementan y de acuerdo

COLO


00 00003

AA 29347020



con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento, no se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el plan haya sido expedido de

conformidad con lo dispuesto en esta Ley"

PARÁGRAFO 2: El Plan de Ordenamiento Territorial de Buenaventura, fue aprobado mediante acuerdo 03 de Mayo de 2001, y en el se contempla que, el área que comprende los terrenos que por este instrumento se transfieren y que son objeto de la presente negociación, es Zona Suburbana para desarrollo Portuario e Industrial, se adjunta para su protocolización el Acuerdo 03 de 2001 en su parte pertinente, correspondiente al Libro I del Título I, Disposiciones Iniciales; páginas 1 a 8 y Libro II del Título IV correspondiente a las páginas 67 a 88 del P.O.T..

CLÁUSULA TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio del inmueble que por este instrumento se vende, es la suma de SETECIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS (\$762.625.000) MCTE, valor liquidado de la resultante del metro cuadrado a cinco mil (\$5.000) pesos metro cuadrado; EL COMPRADOR ha pagado a EL VENDEDOR dicho valor de la siguiente manera: 1) Una primera cuota en calidad de anticipo por CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES

COLOMBIA

SECRETARÍA DE VENTA DE BIENES NACIONALES S.A.

SECRETARÍA DE VENTA DE BIENES NACIONALES S.A.

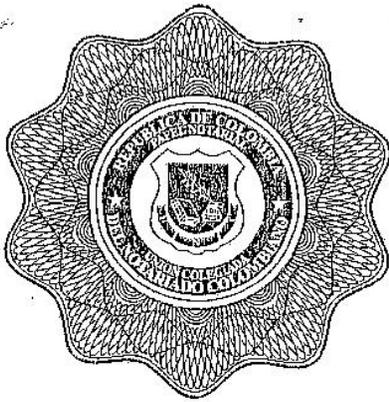
DOSCIENTOS CATORCE MIL SEISCIENTOS CINCO PESOS (\$476.214.605) MCTE, que EL COMPRADOR pagó y que se encuentran representados así :

- a) Cincuenta Millones (\$50.000.000) de Pesos Mcte pagados en Septiembre diecinueve (19) de 2006, Y EL VENDEDOR declara haber recibido a satisfacción. EL VENDEDOR autorizó AL COMPRADOR para que a su cargo pague las siguientes acreencias que él adeudaba a las siguientes personas naturales y jurídicas, así :
- b) Promociones Prosa S.A., trescientos diez millones de pesos (\$310.000.000) mcte, correspondiente al proceso ejecutivo No. 91-9937 juzgado sexto civil del circuito de Cali, pagado en Enero treinta uno (31) de 2007;
- c) Oclides Prieto, cinco millones de pesos (\$5.000.000) mcte., proceso ejecutivo No. 89-11318 acumulada del banco cafetero, juzgado diez civil del circuito de Cali, pagado en Marzo veintitrés (23) de 2007;
- d) Banco Cafetero deuda cedida a Victor Eduardo Mera Mosquera, veinte millones de pesos (\$20.000.000), proceso ejecutivo No. 89-11318, juzgado diez civil del circuito de Cali, pagado en Marzo 26 de 2007;
- e) Carlos Julio Guzmán Aristizábal, trece millones quinientos mil pesos (\$13.500.000) mcte., proceso ejecutivo del juzgado doce civil del circuito de Cali, pagado en Marzo quince (15) de 2007 a su Apoderado Jairo Perdomo Ospina;
- f) Jaime Jaramillo Serna, siete millones de pesos (\$7.000.000) mcte.,

COLOMBIA
 REPUBLICA DE
 DEPARTAMENTO DE
 CALI
 OFICINA DE REGISTRO Y
 CONTROL DE INSTRUMENTOS
 PUBLICOS

00 00004

AA 29347021



proceso ejecutivo en el juzgado tercero civil del circuito de Cali, pagado en Marzo quince (15) de 2007; g) **Jaime Edmundo Millán Ballesteros**, dos millones

quinientos mil pesos (\$2.500.000) mcte., proceso ejecutivo en el juzgado sexto civil del circuito de Cali, pagados en Febrero dos (02) de 2007; h) **Gustavo Robledo Campo**, dos millones quinientos mil pesos (\$2.500.000) mcte., proceso ejecutivo en el juzgado sexto civil del circuito de Cali, pagado en Febrero dos (02) de 2007; i)

Javier Quintero Rodríguez, cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) mcte., proceso ejecutivo laboral con Radicación No. -2005-0044, juzgado segundo del circuito de Buenaventura, pagado en Febrero 26 de 2007. j) Quince millones setecientos

catorce mil seiscientos cinco pesos (\$15.714.605) Mcte, pagado al Municipio de Buenaventura en Abril 24 de 2007 por concepto de Impuesto Predial del lote de terreno objeto de esta compraventa. Para un total pagado por **EL COMPRADOR** por cuenta de

EL VENDEDOR de: CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CATORCE MIL SEISCIENTOS CINCO PESOS (\$476.214.605) MCTE , valores que **EL COMPRADOR** ya pagó a la fecha de la expedición de este instrumento, documentos que se anexan a este instrumento para su protocolización

COLOMBIA
SECRETARÍA DE JUSTICIA Y DEL DERECHO
BOGOTÁ

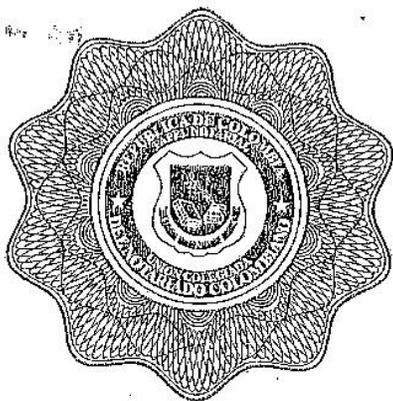
SE
PUNTO DE VENTA
COPIA AUTÉNTICA CON EL ORIGINAL

COLOMBIA
SECRETARÍA DE JUSTICIA Y DEL DERECHO
BOGOTÁ

como prueba del respectivo pago. 2) Una segunda cuota de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) Mcte, que EL COMPRADOR pagará a EL VENDEDOR a la firma de la presente escritura. 3) Una tercera cuota a los noventa (90) días contados a partir de la firma de la escritura por valor de CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS (\$186.410.395) MCTE.

PARÁGRAFO 1 : Para el saldo de la tercera cuota, después de descontar los gastos notariales y retenciones legales, se firmará un Pagaré; de igual manera, las Partes han pactado que de la última cuota, es decir la tercera, se descontarán los gastos a cargo de EL VENDEDOR representados en el cincuenta por ciento (50%) del total de los gastos notariales de la presente escritura, los honorarios de escritura pública y por el paz y salvo al ciento por ciento (100%) de toda clase de impuestos nacionales, tasas, contribuciones, etc. Para el saldo de la tercera cuota, el comprador entregara como garantía un pagare por valor de CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS DOS PESOS M/CTE (\$177.428.602.00), valor que no causará intereses durante los noventa días del plazo a pagar, contados a partir de la fecha de la escritura; a partir de esta fecha el comprador pagara a el vendedor

AA 29347022



intereses de ley por este valor. PARAGRAFO 2: No obstante la forma de pago, se otorga este título firme e irresoluble, renunciando, en

consecuencia EL VENDEDOR a cualquier condición resolutoria que puede derivarse.

PARAGRAFO 3: Las partes acuerdan a) Que los saldos por pagos no generarán ningún tipo de interés. b) A todos los pagos se les hará las respectivas retenciones de ley, las cuales serán asumidas por EL VENDEDOR c) Las partes establecen un plazo máximo de quince (15) días para que EL COMPRADOR realice las diligencias de traspaso de la propiedad.

CLAUSSULA CUARTA: TRADICIÓN: El inmueble de mayor extensión descrito en las cláusulas primera y segunda de este instrumento registra la siguiente tradición: 1) Mediante Resolución No. 0490 del treinta (30) de Abril de 1.969, el INCORA adjudica el baldío a la señora CARMEN ARANGO MUÑOZ, la cual fue protocolizada mediante la Escritura Pública No. 821 de Diciembre diecinueve (19) de 1.969, Notaría Única de Buenaventura. 2) Mediante Escritura Pública No. 265 de Abril diecisiete (17) de 1.972, Notaría Única de Buenaventura, la señora CARMEN ARANGO MUÑOZ vende 40.000 metros cuadrados del predio al señor HERNÁN QUIÑONEZ. 3) Mediante la Escritura Pública No. 1121 de Noviembre

COLOMBIA
SERVICIO NACIONAL DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD
BOGOTÁ

ESCUELA DE COLOMBIA
SERVICIO NACIONAL DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD
BOGOTÁ

SERVICIO NACIONAL DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD
BOGOTÁ
CLAUSSULA CUARTA: TRADICIÓN
EL PAPEL COTEJADO CON EL ORIGINAL



GRAFICAS LTD

cuatro (04) de 1.974, la señora CARMEN ARANGO MUÑOZ vende 175 metros cuadrados del predio a la señora TERESA BUENO DE AVALOS.

4) Mediante fallo de Sucesión de Abril cinco (05) de 1.974 proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Buenaventura, se adjudica el predio a HEDY JATIVA DE NARVÁEZ.

5) Mediante Escritura Pública No. 979 de Mayo veintinueve (29) de 1.980, Notaría Séptima de Cali, la señora HEDY JATIVA DE NARVÁEZ vende el predio total a la empresa JANARDÍAZ LTDA; acto consistente en compraventa y englobe del predio y matriculado con el No. 372-0002763 como consta en el certificado de tradición el cual se anexa a este instrumento para su protocolización.

6) Mediante Escritura Pública No. 700 de Diciembre diecinueve (19) de 1.981, Notaría de Dagua Valle, la SOCIEDAD JANARDÍAZ LTDA vende 1.000 metros cuadrados del predio al señor ALFREDO CAICEDO CARVAJAL.

7) Nuevamente se registra el asiento de la Escritura Pública No. 979 de Mayo veintinueve (29) de 1,980, Notaría Séptima de Cali, para legalizar el acto de compraventa de HEDY JATIVA DE NARVÁEZ a la SOCIEDAD JANARDÍAZ LTDA.

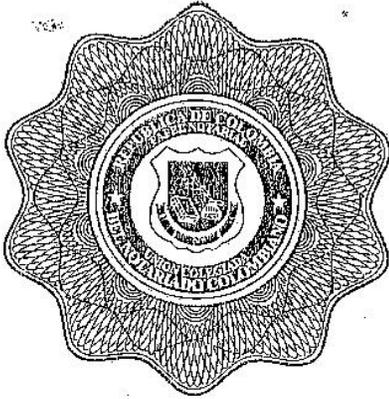
8) **EL VENDEDOR** adquirió el predio por compra hecha a la SOCIEDAD JANARDÍAZ LTDA, mediante Escritura Pública No. 2.427 de Agosto 11 de 1.983 otorgada en la Notaría Tercera de Cali Valle, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos

COLOMBIA
 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
 CALI - VALLE
 1983



00 00006

AA 29347023



Públicos de Buenaventura, bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 372-0004.168. PARÁGRAFO: De conformidad con la Resolución No. 001 de

Febrero de 2002, emanada de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura, se unificó el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 372-0004.168 con el folio No. 372-0002.762 y se hizo el traslado de las Anotaciones a éste último, quedando como global, como consta en el certificado de tradición, el cual se anexa a este instrumento para su protocolización.

CLÁUSULA QUINTA: GARANTÍA: Garantiza EL VENDEDOR que el inmueble que por medio de este instrumento se enajena es de su exclusiva propiedad, que antes de ahora no lo había vendido a ninguna persona alguna, que sobre el predio pesan dos (02) embargos: BANCO CAFETERO, proceso ejecutivo No. 1989-11318, juzgado diez civil del circuito de Cali, PROMOCIONES PROSA S.A., juzgado sexto civil del circuito de Cali, y se obliga y compromete a levantarlos; declara que no pesa sobre el inmueble objeto de esta compraventa, ningún otro gravamen, y que se obliga a amparar a EL COMPRADOR en dominio y la posesión pacífica del inmueble vendido y, a responder por los defectos ocultos de éste y a entregar el inmueble a que este contrato se contrae libre de pleitos,

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

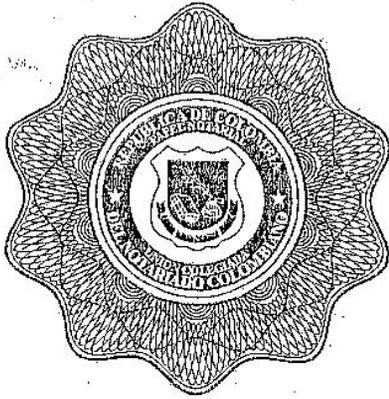
COLOMBIA
REPUBLICA DE COLOMBIA
BOGOTÁ D.C.
1958

REPUBLICA DE COLOMBIA
BOGOTÁ D.C.
1958

demandas, anticresis, censo, arrendamiento y patrimonio de familia consignado por escritura pública, ni ha sido desmembrado, ni movilizado, condiciones resolutorias dominio, limitaciones del mismo y, en general libre de toda situación de carácter legal, responsabilizándose desde ya sobre cualquier situación que pueda poner en entredicho la situación legal del predio, es decir, en todo caso se obliga al saneamiento de la venta conforme a la ley; igualmente declara que una vez se levanten los dos embargos ya citados, el inmueble se encuentra libre de todo gravamen, como también a paz y salvo por todas clase de impuestos nacionales, tasas, contribuciones, etc., incluso lo relacionado con el impuesto predial y complementarios; que la libertad de derecho de dominio de la propiedad que transfiere, conste en el certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Buenaventura, Valle del Cauca; no obstante lo anterior, el presente inmueble se entrega como cuerpo cierto. **CLÁUSULA SEXTA: ACEPTACIÓN:** Presente **EL COMPRADOR** SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S. A., representada legalmente por el Señor JOSÉ PABLO CASTILLO SALAZAR de condiciones civiles ya indicadas declara: a) Que acepta esta escritura, sus declaraciones y consecuentemente la venta en ella

00 00007

AA. 29347024



contenida a favor de la empresa que representa por encontrarla a su satisfacción, que ya se encuentra en posesión quieta y pacífica del

inmueble que adquiere; b) Presente **EL VENDEDOR**, manifiesta que acepta la venta que se constituye en este acto por estar a su satisfacción. **EL VENDEDOR** declara que ya hizo entrega real y material del inmueble a **EL COMPRADOR**. c) Las Partes en forma conjunta expresan su asentimiento a lo estipulado, manifiestan expresamente que aceptan, entienden y comprenden cada una de las cláusulas del presente instrumento, firman y suscriben como aparece en señal de aceptación. d) Igualmente **EL**

VENDEDOR declara recibido el valor del pago de que habla la Cláusula Tercera. **CLÁUSULA SÉPTIMA: CLÁUSULA PENAL:** Las Partes establecemos que, para el caso de incumplimiento se aplicarán multas, así: 1) **EL COMPRADOR**, perderá el valor de lo entregado en calidad de anticipo. 2) **EL VENDEDOR**, pagará el valor de tres (03) veces lo recibido como anticipo; adicionalmente pagará un interés tasado al interés bancario corriente, contados desde la fecha en que recibió el valor del anticipo, sobre este valor. **CLÁUSULA OCTAVA:** Las Partes han acordado lo siguiente : 1) **EL VENDEDOR** manifiesta tener unas deudas a

COPIA ESTAMPADA CON EL ORIGINAL
VENIDA UNICOM S.A.
VENIDA UNICOM S.A.

COLOMBIA
VENIDA UNICOM S.A.
VENIDA UNICOM S.A.

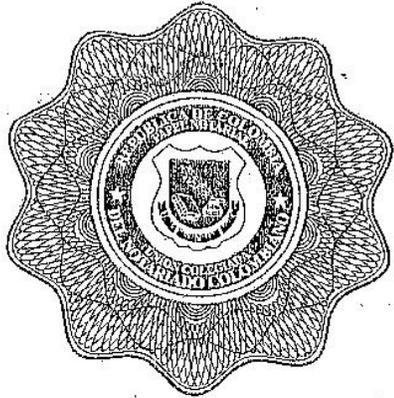
COLOMBIA
VENIDA UNICOM S.A.
VENIDA UNICOM S.A.

la fecha del presente instrumento, así: a) Promociones Prosa S.A., trescientos diez millones de pesos (\$310.000.000) mcte, proceso ejecutivo No. 91-9937 juzgado sexto civil del circuito de Cali; b) Oclides Prieto, cinco millones de pesos (\$5.000.000) mcte., proceso ejecutivo No. 89-11318 acumulada del banco cafetero, juzgado diez civil del circuito de Cali; c) Banco Cafetero, veinte millones de pesos (\$20.000.000), proceso ejecutivo No. 89-11318, juzgado diez civil del circuito de Cali; d) Carlos Julio Guzmán Aristizábal, trece millones quinientos mil pesos (\$13.500.000) mcte., proceso ejecutivo del juzgado doce civil del circuito de Cali; e) Jaime Jaramillo Serna, siete millones de pesos (\$7.000.000) mcte., proceso ejecutivo en el juzgado tercero civil del circuito de Cali; f) Jaime E. Millán, dos millones quinientos mil pesos (\$2.500.000) mcte., proceso ejecutivo en el juzgado sexto civil del circuito de Cali; g) Gustavo Robledo, dos millones quinientos mil pesos (\$2.500.000) mcte., proceso ejecutivo en el juzgado sexto civil del circuito de Cali; h) Javier Quintero Rodríguez, cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) mcte., proceso ejecutivo laboral con Radicación No. 2005-0044, juzgado segundo laboral del circuito de Buenaventura. 2) **EL COMPRADOR** acepta la presente negociación en las condiciones citadas en esta cláusula, y



00 00003

AA 29347025



declara que ha pagado todas las deudas relacionadas en el numeral anterior de este instrumento, valores que serán deducidos o descontados del valor total

de la compraventa del inmueble. 3) **COMPRADOR** y **VENDEDOR** manifiestan expresamente su consentimiento y aceptación a lo pactado en los numerales 1 y 2 de la presente cláusula, y teniendo en cuenta que **EL COMPRADOR** ha pagado todas las deudas, queda legitimado por **EL VENDEDOR** para solicitar la terminación de los procesos ejecutivos que cursan en contra de **EL VENDEDOR** y que por ello el predio se encuentra afectado de medidas cautelares. Por este instrumento **EL VENDEDOR** faculta a **EL COMPRADOR** para realizar los pagos a sus acreedores en su nombre y gestionar el levantamiento de las medidas cautelares que afectan el inmueble objeto de venta, para que éste último pueda proceder a registrar la propiedad en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura Valle. **CLÁUSULA NOVENA: GASTOS:** Los gastos que origine este instrumento, se cubrirán por parte de **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR** por partes iguales; los gastos que demande la tradición del inmueble correrán por cuenta de **EL COMPRADOR**. Lo correspondiente a la retención en la fuente causada por la enajenación del presente inmueble será a

COLOMBIA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
BUENAVENTURA VALLE

OFICINA DE COLOMBIA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
BUENAVENTURA VALLE

cargo de **EL VENDEDOR.** Presente el Representante Legal de **EL COMPRADOR,** Señor **JOSÉ PABLO CASTILLO SALAZAR,** obrando en nombre y representación de la **SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S.A.,** manifestó que acepta en todas sus partes esta escritura por encontrarla conforme a lo pactado, que recibió real y materialmente el inmueble objeto del presente contrato con sus anexidades, usos, costumbre, servidumbres y dependencias. (HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA).- **NOTA: EL NOTARIO INDAGO A EL (LA) COMPRADOR (A) BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO SOBRE SI POSEÍA BIEN CON AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR DIJO: QUE COMO LO QUE ADQUIERE ES PARA UNA SOCIEDAD NO LO SOMETA A AFECTACION A VIVIEDA FAMILIAR.**

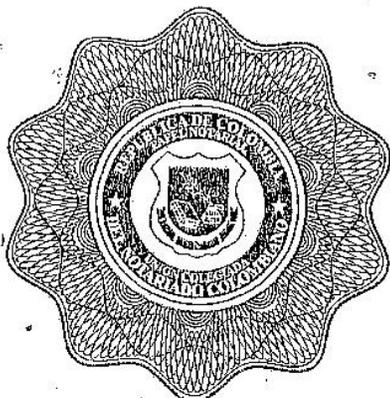
Ley 258 de 1,996.

.....**ADVERTENCIA**.....

El notario deja constancia de que se advirtió a los comparecientes: 1 Que las declaraciones emitidas por los comparecientes deben corresponder a la verdad; 2 Que son responsables penal y civilmente en el evento de que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales; 3. Que el Notario se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los comparecientes que no se ha expresado en este documento; 4) Que, igualmente, deja expresa constancia sobre la importancia de la inscripción de la escritura en el evento

COLOMBIA
 NOTARIO
 [Handwritten signature and stamp]

AA. 29347026



de ser necesario, a la mayor brevedad posible, en la entidad competente.- Se agrega Certificación expedida por la Tesorería Municipal del predio No.

00-01-0006-0509-000
válido hasta 31 de DICIEMBRE de 2.007.- Se agrega Paz y salvo de valorización municipal No. 14369 DE Abril 25 DEL 2.007 válido por 30 días ley.-DERECHOS \$2.071.504.00 Recaudos \$6.350.00 RESOLUCIÓN 7870 de DICIEMBRE 27 de 2.006. La presente escritura se corrió en las hojas de papel notarial Nos. AA 29347018 7019 7020 7021 7022 7023 7024 7025, 7026

Se leyó el presente instrumento a los otorgantes quienes después de leído lo aprueba por ante mí el Notario quien de lo actuado da fe, declarando los comparecientes estar enterado de que un error corregido en esta escritura antes de ser firmada, da lugar a una Escritura Pública Aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes, conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1.970, de todo lo cual se dan por enterados y firman en constancia.-

Notario Nacional
SERVICIO DE VENTA
VINCENTE GUIL
CORREGIDA CON EL CRISTIANO

COLOMBIA
NOTARÍA GENERAL DEL
DEPARTAMENTO DE
CUNDINAMARCA
CALLE CENTENARIO
1250000

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA GENERAL DEL
DEPARTAMENTO DE
CUNDINAMARCA
CALLE CENTENARIO
1250000
NOTARIO

.....
.....
.....

Esta hoja hace parte de la escritura publica No. NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO (998) DE ABRIL 30 DE 2.007

LOS OTORGANTES:



X

[Handwritten signature]

JOSE PABLO CASTILLO SALAZAR
C.C. 6.159.600 DE *[Handwritten]*
ESTADO CIVIL

QUIEN OBRA EN CALIDAD DE GERENTE Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S.A.



X

[Handwritten signature]

SILVIO RODRIGUEZ JIMENEZ
C.C. 6'452.673 DE *[Handwritten]*
ESTADO CIVIL SOLTERO

El Notario

[Handwritten signature]
JOSE MANUEL CANTERO RECIO
NOTARIO SEGUNDO DEL CIRCULO DE BUENAVENTURA



Elaborado Por Jan Carlos

Qu
di
de
cit
lla
bu
lo
L
G
P
d

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18



DICTAMÉN TÉCNICO

PROCESO VERBAL

REINVINDICATORIO DE DOMINIO

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA- VALLE DEL CAUCA

PROCESO: VERBAL REINVINDICATORIO DEL DOMINIO

RADICADO: 76-109-31-03-003-2023-00017-00

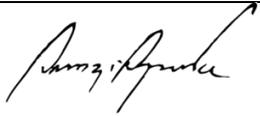
DEMANDANTE: SILVIO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ

DEMANDADO: SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL “AGUADULCE” S.A.

SOLICITADO POR: SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL “AGUADULCE” S.A.

CATEGORIA: ESTUDIO TECNICO ESPECIAL

FECHA: 31 de julio de 2023

ELABORÓ	
Firma:	
Nombre: Oscar Ivan Orjuela Medina	
Cargo: Coordinador operativo	

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA	4
1.1 ALCANCE.....	4
2. DECLARACIONES.....	4
3. MARCO LEGAL O NORMATIVO.....	9
4. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.....	10
5. FECHA DE RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN.....	10
6. FECHA DEL INFORME.....	10
7. METODOLOGÍA.....	10
8. DICTAMEN	11
8.1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO “PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS” 11	
8.2 ANÁLISIS DE UBICACIÓN ESPACIAL DEL PREDIO.....	11
8.3 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL.....	20
9. CONCLUSIONES.....	22
10. NEXOS.....	25

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Linderos tomados de la escritura publica No. 1.121 DEL 04-11-1974 NOTARIA UNICA DE BUENAVENTURA.	12
Figura 2. Ubicación del predio PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS, sobre el remanente del matriz	13
Figura 3. Tomado del expediente, en la página 119	15
Figura 4. Coordenadas geográficas LATITUD 3°54'16.29"N Y LONGITUD 77°05'00.23"O sobre imagen Google 2009	16
Figura 5. Plano adjunto al avaluo, pagina 121 del expediente	16
Figura 6. Vectorizacion de coordenadas plasmadas en el plano del expediente pagina 121, sobre imagen Google 2009	17
Figura 7. del expediente en la página 131.	18
Figura 8. Localizacion del predio tasado sobre imagen Googl de 2009.....	19
Figura 9. Localizacion del predio tasado sobre imagen Googl de diciembre de 2022.....	19
Figura 10. Consulta geoportal del Igac.....	20
Figura 11. Ficha predial Igac 761090001000000060529000000000, pagina 147 del expediente	21
Figura 12. Ficha predial Igac 761090001000000060509000000000.....	21
Figura 13. Tres ubicaciones del predio PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS, identificado catastralmente con NPN 761090001000000060529000000000	22

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18

Respetado Juez Tercero Civil del Circuito de Buenaventura Valle del Cauca

ARCE ROJAS CONSULTORES & CIA SAS, con 25 años en el mercado y habiendo ejercido defensa en más de 1000 procesos de restitución de tierras, de los cuales cuenta con 500 activos a nivel nacional, declarando que este dictamen fue realizado de forma independiente y como único resultado de una real convicción profesional, el cual es elaborado y presentado a través del ingeniero Oscar Iván Orjuela, quien es Ingeniero catastral y geodesta, Coordinador Operativo de esta compañía desde el 04 de Noviembre de 2014, con más de 34 años de experiencia profesional y quien a su vez a asesorado diversas compañías en estos temas.

OSCAR IVÁN ORJUELA MEDINA, identificado con cédula de ciudadanía **79106349** mayor de edad, con domicilio en la calle 81 No. 115 – 15 Ap 310 Bogotá D.C., en mi calidad de perito, Ingeniero Catastral y Geodesta con matrícula profesional No. 25222-23125 del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería - COPNIA, atentamente me permito aportar dictamen pericial, en los siguientes términos:

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 ALCANCE

Con base en estudios técnicos multitemporales minuciosos con apoyo de la documentación jurídica, cartográfica, e información oficial que recae sobre el predio **PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS** desde su nacimiento a la vida jurídica, se determinará técnica y jurídicamente la ubicación exacta del predio identificado catastralmente con NPN 761090001000000060529000000000 y folio de matricula No. 372-7686

2. DECLARACIONES

- De acuerdo con el artículo 226 se Informó que he realizado, en los últimos diez años, publicaciones relacionadas con la materia.

- **EXPERIECIA LABORAL:**

ARCE ROJAS CONSULTORES & CIA SAS

Coordinador operativo

Periodo 11 de noviembre de 2014 a la actualidad.

Calle 112 No. 14B – 12, Bogotá D. C. Colombia

PBX. 57 1 7435810

E mail- info@arcerojas.com

www.arcerojas.com

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18

- **EXPERIENCIA COMO PERITO:**

Informo al despacho que he participado como perito en los últimos cuatro años, en los siguientes procesos:

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL BUENAVENTURA

PROCESO: PERTENENCIA.

DEMANDANTE: AMPARO GRUESO OROBIO.

DEMANDADA: SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUA DULCE S.A., Y PERSONAS INDETERMINADAS.

RADICACIÓN: 76-109-40-03-006-2018-00275-00

Se practicó Inspección Judicial al inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria N° 372-37693 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura, con el fin de identificar la totalidad del predio ya descrito, y se pueda identificar los 189.200 Mts que aduce la demandante tener en posesión.

Peritaje: consistió en determinar a partir de información documental contenida en expediente (Plano de la demandante), plano topográfico del predio de propiedad SPIA identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 372-37693, GPS navegador, imágenes satelitales obtenidas en GOOGLE, programa especializado Avenza Maps es un software gratuito para Android, que pertenece a la categoría 'Mapas y GPS', se realiza el deslinde de las porciones de terreno entre el predio de propiedad SPIA identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 372-37693 y la porción de terreno pretendida en la prescripción adquisitiva adelantada por la señora AMPARO GRUESO OROBIO

Proceso Judicial activo a la fecha.

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT

La Agencia Nacional de Tierras - ANT bajo la resolución No. 3740 de 20 mayo 2020 por la cual se corrige, modifica y subsana el procedimiento administrativo especial agrario de clarificación de la propiedad adelantado sobre los terrenos de Arroyo grande, y se dictan otras disposiciones incluyo los predios PALERMO con folio de matrícula No. 060-6630, COPACABANA con folio de matrícula No 060-4238 y LA

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18

PONDEROSA con folio de matrícula No 060-9413, de propiedad de Hacienda la Reserva Costera S.A.

Peritaje: DETERMINACIÓN GEOGRÁFICA Y JURÍDICA DE LOS PREDIOS PALERMO, COPACABANA Y LA PONDEROSA DE PROPIEDAD DE HACIENDA LA RESERVA COSTERA S.A.S.

Para realizar este peritaje fue necesario la adquisición de información jurídica como escrituras públicas, títulos con origen de la Colonia “MERCEDES DE TIERRAS”, folios de matrícula inmobiliaria, sentencias, etc., además de información del IGAC como planchas catastrales, planos topográficos particulares, imágenes satelitales y consulta a portales web, además de visitas a campo.

Coordinador operativo

Proceso con sentencia: 5 de abril de 2022

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT

En virtud del Auto 2671 del 20 de septiembre de 2019 de la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT , dentro de la fase administrativa del Procedimiento Único, contemplado en el Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio Terrenos conocidos como Isla del Covado, ubicado en jurisdicción de los municipios de Turbana y Arjona en el departamento de Bolívar y San Onofre, departamento de Sucre, se realizó un dictamen técnico catastral con el objetivo de establecer la ubicación espacial y geográfica de los títulos con origen de la Colonia “MERCEDES DE TIERRAS” que contendrían los predios de propiedad de Manuelita y Océanos en el sector conocido como Isla El Covado o El Cobado.

Peritaje: INFORME PERICIAL MERCEDES DE TIERRAS CONTENIDAS EN EL PREDIO DENOMINADO ISLA DEL COBADO

Para realizar este peritaje fue necesario la adquisición de información jurídica como escrituras públicas, mercedes de tierra, folios de matrícula inmobiliaria, sentencias, etc., además de información del IGAC como planchas catastrales, planos topográficos particulares, imágenes satelitales y consulta a portales web, además de visitas a campo.

Coordinador operativo

10 de octubre de 2021

Calle 112 No. 14B – 12, Bogotá D. C. Colombia

PBX. 57 1 7435810

E mail- info@arcerojas.com

www.arcerojas.com

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO BUENAVENTURA VALLE DEL CAUCA

PROCESO: RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL.

DEMANDANTES: KIDYE URREA MORIBE y LUIS ALFONSO RAMIREZ GARCIA.

DEMANDADA: SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S.A.

RADICADO: 76-109-31-03-002-2021-00019-00

Peritaje: REALIZAR UN ESTUDIO MULTITEMPORAL A FIN DE DETERMINAR TÉCNICAMENTE SI HUBO DAÑO SOBRE EL PREDIO DE PROPIEDAD DE KIDYE URREA MORIBE, POR LA PAVIMENTACIÓN DE LA VÍA DE ACCESO AL PUERTO AGUADULCE.

Este peritaje consistió en determinar históricamente el nacimiento de la vía, así como el carácter que tenía para el 27 de junio de 1978, fecha en la cual el INCORA adjudicó un baldío a García Escobar Octavio, mediante la Resolución No. 189, el predio denominado El Cábulo, con una cabida superficial de 45 hectáreas 9.250 metros cuadrados, a hoy el predio es de propiedad de KIDYE URREA MORIBE. 7 de abril de 2020.

El proceso se encuentra vigente.

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANCABERMEJA

Estudio de colindancias entre los predios La Esperancita 303-0004779, Bufaleria Oro Negro 303-0050145 y la Esmeralda 303-0025405 de Propiedad de la Familia Henao con el predio el Rosario 303-0001123 de propiedad de la Familia Díaz

Peritaje: Este peritaje consistió en la identificación de linderos entre las propiedades de las Familias Henao y Díaz, el alcance total de la gestión se define en los siguientes puntos:

- Análisis de la información Jurídica Catastral existente.
- Adquisición de la documentación jurídica.
- Determinación de los linderos desde el nacimiento de los predios a la vida jurídica.
- Verificación de las segregaciones realizadas al folio matriz en caso de existir.

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18

Para garantizar la correcta georreferenciación de los planos soporte y la determinación de los linderos descritos en las Resoluciones de Adjudicación de Baldíos y las Escrituras Públicas estudiadas, se consultó la cartografía oficial del IGAC de la época, logrando obtener unos planos a escala 1:10.000 del año de 1959.

REFERENCIA: DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

DEMANDANTE: JOSE ALEJANDRO HENAO ARANGO

DEMANDADOS: JUAN FRANCISCO DIAZ CARRILLO Y OTRO

RADICADO: 2016-00024

REFERENCIA: DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

DEMANDANTE: JOSE ALEJANDRO HENAO ARANGO

DEMANDADOS: JUAN FRANCISCO DIAZ CARRILLO Y OTRO

RADICADO: 2016-00024

PROCESO RESTITUCIÓN DE DERECHOS TERRITORIALES SOLICITADO POR EL CONSEJO COMUNITARIO CITRONELA DEL RIO DAGUA (BUENAVENTURA) QUE SE LLEVA A CABO EN EL JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCIÓN DE TIERRAS DE SANTIAGO DE CALI, VALLE DEL CAUCA

REFERENCIA: RESTITUCIÓN DE DERECHOS TERRITORIALES

DEMANDANTE: CONSEJO COMUNITARIO CITRONELA DEL RIO DAGUA

DEMANDADOS: PORTAGRANELES S.A.S.

RADICADO: 760013121003-2020-00100-00

El informe técnico tuvo como objetivo determinar de manera técnica, con los respectivos estudios técnicos, jurídicos, cartográficos, topográficos, cruces y cotejo de información, lo siguiente:

1. Determinar si en la forma y localización del predio matriz adjudicado por medio de la Resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura contienen los predios de propiedad de Portagranales S.A.S.
2. Determinar si los predios propiedad de Portagranales S.A.S. son de propiedad privada.

Calle 112 No. 14B – 12, Bogotá D. C. Colombia

PBX. 57 1 7435810

E mail- info@arcerojas.com

www.arcerojas.com

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18

3. Comparar la información catastral que tiene el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC con la realidad material del predio adjudicado por medio de la Resolución No. 344 del 20 de abril de 1960, y de los predios que resultaron de su división, Lote No. 1 con folio de matrícula No. 372-24829, e identificación catastral los predios 761090001000000021875000000000 y Lote No. 2, con folio de matrícula No. 372-24830, e identificación catastral 761090001000000021874000000000.
4. Verificar si los globos de terreno solicitados en la demanda de restitución de derechos territoriales del Consejo comunitario Citronela se traslapan con los predios identificados como Lote No. 1 con folio de matrícula No. 372-24829, e identificación catastral los predios 761090001000000021875000000000 y Lote No. 2, con folio de matrícula No. 372-24830, e identificación catastral 761090001000000021874000000000.

El proceso se encuentra vigente.

- Declaro que, con anterioridad a la fecha en que se realiza la presente pericia, he participado y he rendido diferentes pericias La Sociedad Puerto Aguadulce SPIA.
- Declaro que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P.
- Declaro que los métodos y fórmulas utilizados para realizar esta pericia son los mismos, respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos, que han versado sobre la materia de este asunto.
- Declaro que los métodos y fórmulas utilizados para realizar esta pericia son los mismos, respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.
- Finalmente, manifiesto bajo la gravedad de juramento que esta pericia se entiende prestada por la firma del dictamen; que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional. Así mismo este dictamen no versa sobre puntos de derecho.

3. MARCO LEGAL O NORMATIVO

Calle 112 No. 14B – 12, Bogotá D. C. Colombia
PBX. 57 1 7435810
E mail- info@arcerojas.com
www.arcerojas.com

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18

El presente informe pericial, se realiza teniendo en cuenta los parámetros establecidos en el artículo 226 del Código General del Proceso, el cual, regula requisitos mínimos de la prueba pericial.

4. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

El dictamen pericial fue requerido por La Sociedad Puerto Aguadulce S.A.

FECHA DE RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN

Agosto 11 de 2018 a la fecha

5. FECHA DEL INFORME

Julio 31 de 2023

6. METODOLOGÍA

Este informe pericial se sustenta en estudios técnicos multitemporales minuciosos con apoyo de la documentación jurídica, cartográfica, y oficial que recae sobre el predio PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS desde su nacimiento a la vida jurídica, el principal objetivo fue el siguiente:

Determinar técnica y jurídicamente la ubicación exacta del predio denominado PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS, identificado catastralmente con NPN 761090001000000060529000000000 y folio de matrícula No. 372-7686.

Se realizaron las consultas al geoportal del IGAC, se analizaron las ubicaciones espaciales que propone el demandante al predio, se validaron virtualmente los linderos y colindancias, descritos en los documentos jurídicos, estos trabajos se realizaron bajo los lineamientos de la Resolución conjunta IGAC No, 1101 y SNR No. 11344 del 31 de diciembre de 2020, la resolución 643 del IGAC del 30 de mayo de 2018, y el artículo 7 de la resolución conjunta No 1732 IGAC y SNR No 221 del 21 de febrero de 2018, empleando el software especializado autorizado por el IGAC y la ANT como AutoCAD y ArcMap.

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18

Para el análisis cartográfico espacial del predio DENOMINADO LAS DELICIAS, de propiedad de SILVIO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ, se utilizaron los siguientes documentos técnicos, oficiales y jurídicos:

- Información ficha predial del IGAC del predio 761090001000000060529000000000.
- Escritura pública ESCRITURA 1.121 DEL 04-11-1974 NOTARIA UNICA DE BUENAVENTURA
- Escritura pública No. ESCRITURA 2.353 DEL 05-08-1983 NOTARIA 3 DE CALI.
- Avalúo comercial realizado por CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DEL PACIFICO del 20 de enero del 2.023
- Dictamen pericial con el fin de determinar los frutos dejados de percibir por el señor Silvio Rodríguez Jiménez sobre el predio de matrícula inmobiliaria No 372-7686 ubicado en el paraje denominado las Delicias frente a la bahía de Buenaventura (Valle del Cauca) usufructuado por la Sociedad Puerto Industrial Aguadulce S.A. por contrato de concesión que le entregara la hoy Agencia Nacional de Infraestructura antes Instituto Nacional de Concesiones INCO, elaborado por German Peña Ordoñez Economista – Perito Avaluador , elaborado febrero 28 de 2023
- FMI No. 372-7686 predio en estudio
- FMI No. 372-2762, folio matriz

7. DICTAMEN

8.1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO “PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS”

El inmueble denominado PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS objeto de esta pericia, se encuentra ubicado en la vereda Las Delicias, del Municipio de Buenaventura, Departamento de Valle del Cauca, este inmueble está identificado en catastro IGAC (con el número predial nacional NPN 761090001000000060529000000000, y FMI 372-7686.

8.2 ANÁLISIS DE UBICACIÓN ESPACIAL DEL PREDIO

Para precisar a hoy la ubicación espacial del predio PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS, realizamos un análisis jurídico y cartográfico multitemporal desde su nacimiento a la vida jurídica, la cual data de 1974, según escritura pública No. 1.121 DEL 04-11-1974 NOTARIA ÚNICA DE BUENAVENTURA.

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18

Los linderos del predio, tomados de la escritura No. 1.121 DEL 04-11-1974 NOTARIA UNICA DE BUENAVENTURA, son:

pendiente casa de habitación, situada en el paraje denominado LAS DELICIAS" frente a la Bahía de Buenaventura, distinguido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Por el frente la Bahía de este Municipio, en extensión de siete metros (7.00); por el costado derecho, entrando con propiedad de la vendedora en extensión de veinticinco metros (25.00); por el costado izquierdo también entrando con propiedad de la misma vendedora, en extensión de veinticinco metros (25.00); y por detrás, también con propiedad de la vendedora, siendo en esta forma una venta parcial. S E G U N D O: Que

Figura 1. Linderos tomados de la escritura publica No. 1.121 DEL 04-11-1974 NOTARIA UNICA DE BUENAVENTURA.

Dado que los linderos no describen coordenadas de ubicación, **no** es posible realizar un análisis cartográfico de la ubicación de los linderos del predio, en el texto de los linderos se destaca que tiene frente a la bahía de Buenaventura, si analizamos el predio remanente del matriz, donde está inmerso el predio PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS, destacamos que este predio se puede mover en un rango de 800 metros sobre la bahía de Buenaventura

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18



Figura 2. Ubicación del predio PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS, sobre el remanente del matriz, sobre imagen google 2009

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18



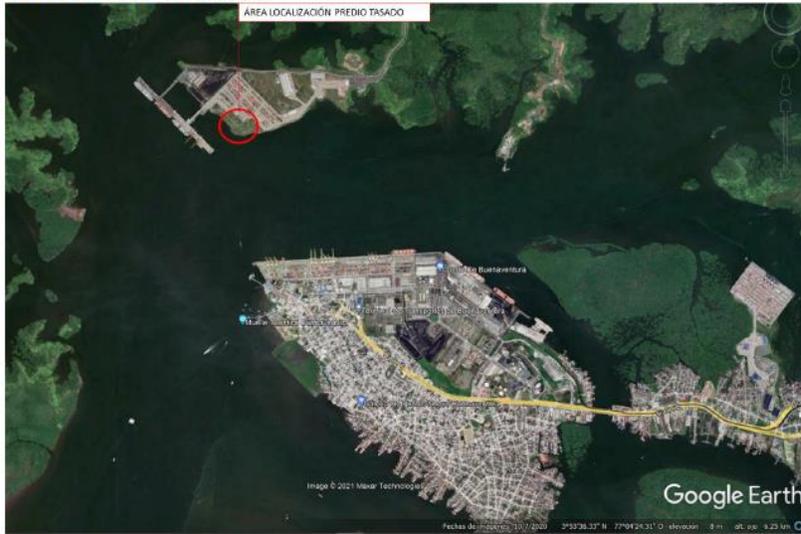
Figura 3. Ubicación del predio PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS, sobre el remanente del matriz, sobre imagen google 2020

Por otra parte, si tomamos la información aportada por el demandante, específicamente en los avalúos “Avalúo comercial realizado por CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DEL PACIFICO del 20 de enero del 2.023” y “Dictamen pericial con el fin de determinar los frutos dejados de percibir por el señor Silvio Rodríguez Jiménez sobre el predio de matrícula inmobiliaria no 372-7686 ubicado en el paraje denominado las Delicias frente a la bahía de Buenaventura (Valle del Cauca) usufructuado por la Sociedad Puerto Industrial Aguadulce S.A. por contrato de concesión que le entregara la hoy Agencia Nacional de Infraestructura antes Instituto Nacional de Concesiones INCO, elaborado por German Peña Ordoñez Economista – Perito Avaluador, elaborado febrero 28 de 2023”, tenemos que presentan tres (3) ubicaciones para el mismo predio, tal como veremos a continuación:

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18

Primero: Del expediente en el “Avalúo comercial realizado por CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DEL PACIFICO del 20 de enero del 2.023”, en la pagina 119, presentan una ubicación resaltada en un círculo rojo y coordenadas geográficas LATITUD 3°54'16.29"N Y LONGITUD 77°05'00.23"O de la ubicación del predio PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS

4.10 UBICACIÓN GEOGRAFICA



Sector (marca roja inmueble avaluado) 3°54'16.29"N Y LONGITUD 77°05'00.23"O.

Fuente de las imágenes: Google Earth.

Figura 4. Tomado del expediente, en la página 119

Al vectorizar las coordenadas geográficas LATITUD 3°54'16.29"N Y LONGITUD 77°05'00.23"O de la ubicación del predio PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS, nos dan esta posición, en el centro de gravedad del predio matriz



Calle 112 No. 14B – 12, Bogotá D. C. Colombia
 PBX. 57 1 7435810
 E mail- info@arcerojas.com
www.arcerojas.com

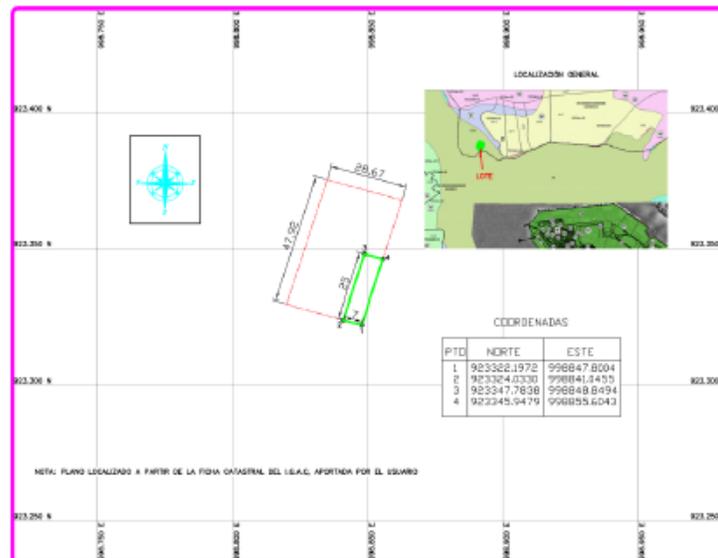
CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18

Figura 5. Coordenadas geográficas LATITUD 3°54'16.29"N Y LONGITUD 77°05'00.23"O sobre imagen Google 2009

Segundo: Del expediente en el “Avalúo comercial realizado por CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DEL PACIFICO del 20 de enero del 2.023”, en la página 121, presenta un plano de la ubicación del predio PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS en coordenadas MAGNA SIRGAS,

6.1.2 UBICACIÓN GEOGRAFICA

El inmueble está ubicado en el Distrito de Buenaventura, sector sub urbano, Vía bajo Calima – Puerto agua dulce y Estero Aguacate, Coordenadas MAGNA-SIRGAS: Punto 1: (Norte 923322.1972) / (Este 998847.8004). Punto 2: (Norte 923324.0330) / (Este 998841.0455). Punto 3: (Norte 923347.7838) / (Este 998848.8494). Punto 4 (Norte 923345.9479) / (Este 998855.6043).



Mapa 1. Plano de localización a partir de la ficha catastral del IGAC, aportada por el solicitante.

Figura 6. Plano adjunto al avaluo, pagina 121 del expediente

Con base en esas coordenadas, procedemos a ubicar el predio con ayuda de un programa especializado ArcMap y lo traemos a GOOGLE, obteniendo esta ubicación poligonal achurado en amarillo y contenido en el círculo en color azul.

Notamos en esta ubicación, que el predio se encuentra sobre el mar, bahía de Buenaventura

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18



Figura 7. Vectorizacion de coordenadas plasmadas en el plano del expediente pagina 121, sobre imagen Google 2009



Figura 8. Vectorizacion de coordenadas plasmadas en el plano del expediente pagina 121, sobre imagen Google 2020

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18

Tercero: del expediente en la página 131, ubican el predio tasado, en un círculo rojo



Figura 9. del expediente en la página 131.

Al traer esta ubicación del predio tasado sobre imagen Google del 2009, evidenciamos esta georreferenciación.



Image © 2023 Maxar Technologies

Fechas de imágenes: 8/13/2009 3°54'33.04" N 77°05'19.90" O

Calle 112 No. 14B – 12, Bogotá D. C. Colombia

PBX. 57 1 7435810

E mail- info@arcerojas.com

www.arcerojas.com

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18

Figura 10. Localizacion del predio tasado sobre imagen Googl de 2009.

Notamos en esta ubicación para el 2009, que el predio se encuentra sobre el mar, bahía de Buenaventura.



Figura 11. Localizacion del predio tasado sobre imagen Googl de diciembre de 2022

Nótese que la ubicación del predio tasado PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS, se ubica a hoy sobre un área que fue condicionada por un relleno, no es tierra firme como se supone al nacimiento a la vida jurídica en el año de 1974.

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18

8.3 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL.

Para este análisis catastral tratamos de obtener información en el geoportal del IGAC, sin ningún resultado

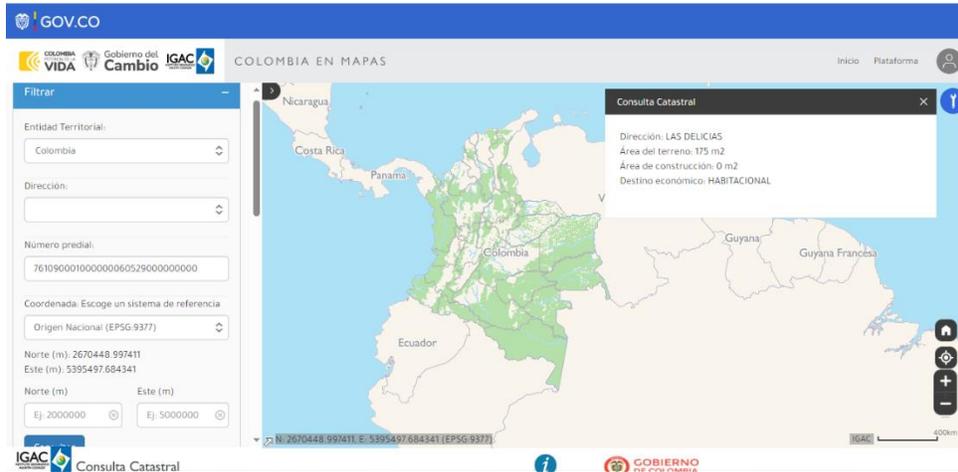
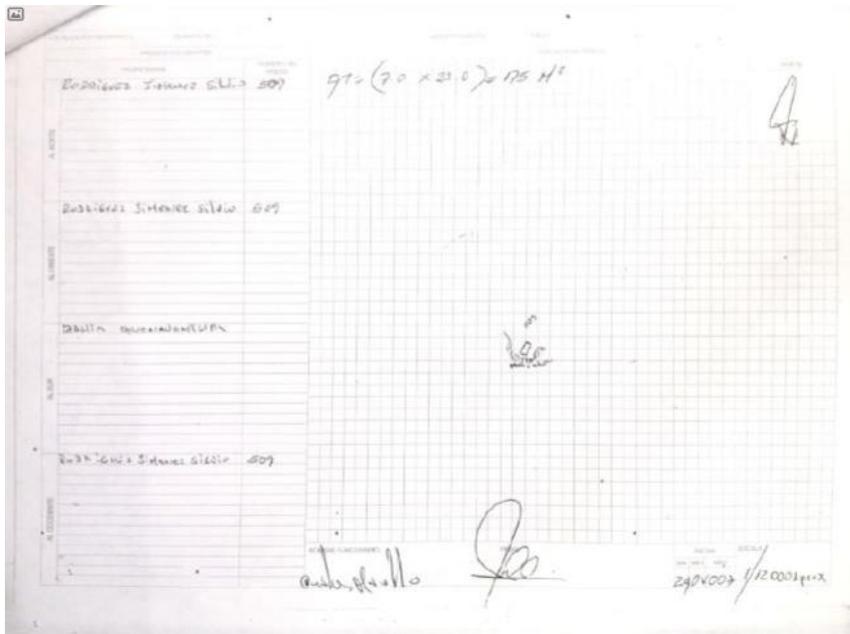


Figura 12. Consulta geoportal del Igac.

Según ficha predial, se obtiene el siguiente gráfico, sin coordenadas que permitan ubicar técnicamente el predio (predio formado en el año 2007)



Calle 112 No. 14B – 12, Bogotá D. C. Colombia
 PBX. 57 1 7435810
 E mail- info@arcerojas.com
www.arcerojas.com

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18

9. CONCLUSIONES

No se pudo determinar técnicamente la ubicación exacta del predio denominado PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS, identificado catastralmente con NPN 761090001000000060529000000000 y folio de matrícula No. 372-7686, ya que el predio de acuerdo con la información oficial no trae coordenadas en MAGNA SIRGAS.

En el expediente, en las paginas 119, 121 y 131 Avalúo comercial realizado por CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DEL PACIFICO del 20 de enero del 2023, el demandante presenta tres ubicaciones del predio, evidenciando que nunca realizó actos de dueño y señor sobre el predio PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS.



Figura 15. Tres ubicaciones del predio PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS, identificado catastralmente con NPN 761090001000000060529000000000 sobre imagen google 2009

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18



Figura 16. Tres ubicaciones del predio PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS, identificado catastralmente con NPN 761090001000000060529000000000 sobre imagen google 2020

Nótese que la ubicación 3 del predio tasado PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS, se georreferencia a hoy sobre un área que fue acondicionada por un relleno, no es tierra firme como se supone al nacimiento a la vida jurídica en el año de 1974.

Las fichas prediales tanto del predio de mayor extensión 761090001000000060509000000000, como el predio PARAJE DENOMINADO LAS DELICIAS, identificado catastralmente con NPN 761090001000000060529000000000, no contienen coordenadas en MAGNA SIRGAS que permitan la ubicación exacta del predio.

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18

Sin otro particular



OSCAR IVAN ORJUELA MEDINA

Matrícula profesional No. 25222-23125 del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería

DATOS DE CONTACTO DEL PERITO:

Dirección: Calle 112 # 14B- 12, Bogotá D.C.

Teléfono: 3216441170, **Correo Electrónico:** oscar.orjuela@arcerojas.com

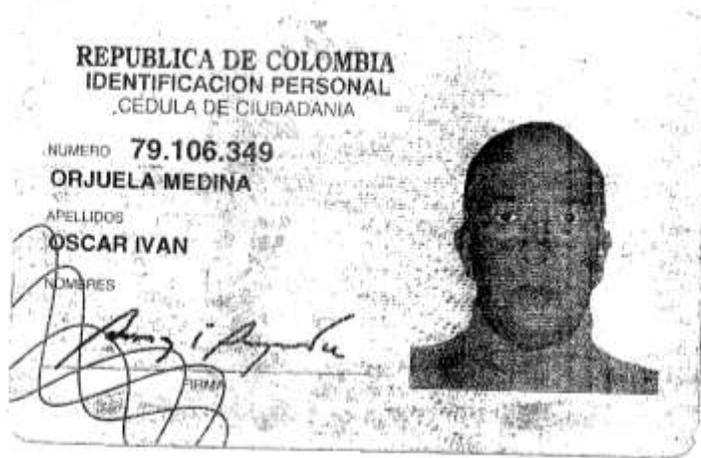
CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-18

10. NEXOS

- Información del Geportal del IGAC del predio 761090001000000060529000000000.
- Información ficha predial del IGAC del predio 761090001000000060529000000000.
- Información ficha predial del IGAC del predio 761090001000000060509000000000
- Escritura pública ESCRITURA 1.121 DEL 04-11-1974 NOTARIA UNICA DE BUENAVENTURA
- Escritura pública No. ESCRITURA 2.353 DEL 05-08-1983 NOTARIA 3 DE CALI.
- Avalúo comercial realizado por CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DEL PACIFICO del 20 de enero del 2.023
- Dictamen pericial con el fin de determinar los frutos dejados de percibir por el señor Silvio Rodríguez Jiménez sobre el predio de matrícula inmobiliaria no 372-7686 ubicado en el paraje denominado las Delicias frente a la bahía de Buenaventura (Valle del Cauca) usufructuado por la Sociedad Puerto Industrial Aguadulce S.A. por contrato de concesión que le entregara la hoy Agencia Nacional de Infraestructura antes Instituto Nacional de Concesiones INCO, elaborado por German Peña Ordoñez Economista – Perito Avaluador , elaborado febrero 28 de 2023
- FMI No. 372-7686 predio en estudio
- FMI No. 372-2762, folio matriz
- Cedula de ciudadanía
- GH-F-001 Oscar Orjuela (1)
- Diploma
- Certificación de Matricula Profesional de vigencia emanada por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería COPNIA

	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1

2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN



Bogotá D.C., 13 de febrero de 2023,

CERTIFICACIÓN DE PROCESOS JUDICIALES

ARCE ROJAS CONSULTORES & CIA S.A., por medio del presente documento, una vez consultadas las bases de datos de la compañía (Arkandha, FileStation y la herramienta Share Point o “nube” de Arce Rojas Consultores), así como la historia contractual y litigiosa que reposa en las mismas, acredita su experiencia en materia de procesos judiciales desarrollada a lo largo de sus 25 años de existencia, encauzada en el conocimiento y gestión del territorio en beneficio de sus clientes.

A lo largo de su trayectoria, la compañía ha ejercido diligentemente el apoderamiento ante los despachos judiciales, confiado contractualmente por los clientes, para efectos de ejercer su representación judicial al interior de mas de 1.500 procesos de naturaleza jurídica diversa. Principalmente los siguientes, sin perjuicio de otro tipo de litigios consagrados en la ley 1564 de 2012 Código General del Proceso – C.G.P., así como en otras normas especiales que regulan dichos procesos:

- Procesos de Avalúo de Servidumbre de Hidrocarburos
- Procesos de Imposición de Servidumbre Eléctrica
- Procesos de Servidumbre de Gasoducto y Tránsito
- Procesos Declarativos de Imposición de Servidumbre Civil
- Procesos Ejecutivos
- Procesos de Restitucion y Formalización de Tierras
- Acciones Constitucionales
- Procesos de Expropiación Administrativa y Judicial
- Procesos de Pertinencia
- Proceso Reivindicatorio de Derechos reales
- Incidentes de Nulidad
- Procesos de Reparación Directa
- Resoluciones de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI
- Controversias Contractuales
- Procesos de Nulidad y restablecimiento del Derecho

Algunos de los principales clientes de la compañía, están compuestos por personas jurídicas de orden público, mixto y privado, de carácter nacional como internacional, como lo es la Agencia Nacional de Hidrocarburos – ANH, Ecopetrol, Petrobras, Frontera Energy Group, Equion, ExxonMobil, Perenco, Grupo Energía Bogotá, Cenit Transporte y Logística de Hidrocarburos, Oensa y Oleoducto de Colombia entre otros.

Certifica;

DAVID ARCE ROJAS
PRESIDENTE
ARCE ROJAS CONSULTORES & CIA S.A.S.



JHORMAN ALEXIS ÁLVAREZ FIERRO
COORDINADOR PROCESOS
ARCE ROJAS CONSULTORES & CIA S.A.S.

	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1

3. EDUCACIÓN

3.1 Diploma de pregrado



y por autorización del Ministerio de Educación Nacional

LA UNIVERSIDAD DISTRITAL
"FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS"

Confiera el título de

Ingeniero Catastral y Geodesta

En atención a que el Sr.

Oscar Iván Orjuela Medina

Identificado con C.C. No 79.106.349 expedida en Bogotá, terminó satisfactoriamente los estudios correspondientes y que llena las condiciones académicas necesarias.

En testimonio de lo anterior se firma y se refrenda con el respectivo sello en Bogotá, D. E. a los 22 días del mes de agosto de 1986


RECTOR


SECRETARIO FACULTAD


RECTOR


SECRETARIO GENERAL

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D. E.
ANOTADO AL FOLIO DEL LIBRO DE DIPLOMAS

SECRETARIO DE EDUCACION



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL
DE ESTADÍSTICA - DAE
INSTRUMENTO DE COORDINACIÓN
"AGUADUCE COORDINADO"

FICHA PREDIAL

PRENO
 URBANO
 RURAL

IMPUNTAATIVO: Valle del Cauca
MUNICIPIO: Buenavista
CORREGIMIENTO: GIMBODA
VALOR: AGUADUCE
FORMA O DERECHO: LRS Pericias

LIBRO	FOLIO	SECCION	VALOR	FECHA	OTRO
332	0004148				

DESTINO ECONOMICO
 NACIONAL
 INDUSTRIAL
 COMERCIAL
 AGRICULTARIO
 NUMERO CULTURAL
 RECREACIONAL
 SALUBRIDAD
 INSTITUCIONAL
 MIXTO

PROPIETARIO O PROPIETARIAS SUCCESORES
 NOMBRE (S) DEL (S) PROPIETARIO (S)
 PRIMER APELLIDO: RODRIGUEZ
 SEGUNDO APELLIDO: Jimenez
 NOMBRES: SITIO

CLASE DEL TITULO	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRES	D.V.	T.O.	DOCUMENTO DE IDENTIFICACION	NUMERO	NUMERO DE IDENTIFICACION	FECHA	LIBRO	FOLIO	VALOR	FECHA	OTRO
1	RODRIGUEZ	JIMENEZ	SITIO			6452.613	200	200	11/07/08	332	0004148	200	11/07/08	

MODELO DE ADQUISICION	VALOR DE COMPRA	REGISTRO ANTERIOR	CLAVE	NOTARIA	TITULO	NUMERO	DIA	MES	AÑO	ORIGINA	LIBRO	FOLIO	VALOR	FECHA	OTRO
1	50000	SIN REGISTRO	1	34	1	2427	11	08	08	2000					

1. INDIOS	2. 99% INDIOS	3. AGUADUCE	4. FRIOLTEROS	5. COLETO

JUN. 24 2008 11:53AM PS

PHONE NO. : 922417818

FROM : RAFAELUCES SA. BUENA

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA: MANCHA No 259		AEROFOTOGRAFIA VUEL: 2055		No 097	
PRECIOS COLINDANTES		CROQUIS DEL PRECIO			
PROPIETARIOS	NÚMERO DEL PRECIO	CROQUIS DEL PRECIO			
ESTERO Agua dulce		<p>Este terreno es planimétrico = las tres lecturas de la cinta en forma de 11.00.80 Ha</p> <p>41-7160</p> <p>40-7280</p> <p>13-7500 Ha</p> <p>12-9200</p> <p>13-7500</p> <p>19.8250 Ha</p>			
La Nación	007-006-0210-000				
Bahia de Buenaventura					
Emiro Gonzalez	007-006-0203-000				
		NOMBRE FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA	ESCALA
		Miguel A. Correa	MARCO	23/10/2000	1/12000 Aprox.

6509.00

CALIFICACION DE EDIFICACIONES

CONSERVACION	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL			RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL												
		A	B	C															
1. ESTRUCTURA																			
MARCA																			
ARMAZON																			
MURAS																			
CUBIERTA																			
2. ACABADOS PRINCIPALES																			
3. BANO																			
4. COCINA																			
5. COMPLEMENTO INDUSTRIA																			
6. GENERALES																			
<p>RESERVACIONES: Construcción de 2 pisos semi-almacenada en concreto y 1 de concreto - de 6 x 11 = 66 m² = 68 m² un primer piso construido por privados 6 x 7 = 42 m² y un primer piso construido por privados en estado avanzado. <i>M. del Centro Oct. del 2000</i></p>																			
<p>EDIFICACIONES VARIAS</p>																			
<p>DESTINO DESCRIPCION</p>																			
<p>SUBTOTAL</p>																			
<p>TOTAL RESIDENCIAL: 541.234</p>																			
<p>TOTAL INDUSTRIAL: 23</p>																			
<p>SUBTOTAL</p>																			
<p>FECHA</p>																			
<p>DIA MES AÑO</p>																			

* EVALUACION PREVIA PARA EDIFICACIONES INDUSTRIALES



CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DEL PACIFICO

Afiliados a ASOLONJAS - "Asociación Nacional de Lonjas Inmobiliarias" con registro del Ministerio de Desarrollo Económico y Registro Nacional de Avaluadores - sic no. 1050816 / sic no. 2019660 m.d.e. NIT. 900.283.628-3

REGISTRO FOTOGRÁFICO ANEXOS (FICHA CATASTRAL PREDIO TASADO)

FICHA PREDIAL		PRECIO		MUNICIPIO		MUNICIPIO		MUNICIPIO	
URBANO		RURAL		VALLE DEL CAUCA		BUENAVENTURA		VALLE DEL CAUCA	
DESTINACIÓN ECONÓMICA		MUNICIPIO		MUNICIPIO		MUNICIPIO		MUNICIPIO	
A HABITACIONAL B INDUSTRIAL C COMERCIAL D AGRICOLA E SERVIDOS F CULTURAL G RECREACIONAL H SALUBRIDAD I INSTITUCIONAL J EDUCATIVO K RELIGIOSO L AGRICOLA M PRECARIO N AGROINDUSTRIAL O FORESTAL P USO PUBLICO Q LOTE URBANIZABLE NO EDIFICADO R LOTE URBANIZABLE NO EDIFICADO S LOTE NO URBANIZABLE T SERVICIOS ESPECIALES		VALLE DEL CAUCA BUENAVENTURA VALLE DEL CAUCA BUENAVENTURA							
PROPIETARIOS O POSEEDORES SUCESSIONOS NOMBRE (S) DEL (LOS) PROPIETARIO (S) RODRIGUEZ SINEZ SILVIO		DOCUMENTO DE IDENTIDAD 6.462.613		TRAMITE DE MUTACIONES 372-0007686		PROVENIENCIA DEL NUMERO 559 9		FUNCIONARIO	
CLAVE DEL TITULO 1		TIPO DE PREDIO URBANO		TITULO 2353		DIA MES AÑO 05 08 83		LIBRO TOMAZONA 10399	
MODO DE ADQUISICION A TRADICION B OCUPACION C SUCESSION D PRESESION E ACCESION		JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION DEL PREDIO CLAVE PROPIETARIO BUENAVENTURA 1 CALI(3)		NOTARIA 2353		DIA MES AÑO 05 08 83		LIBRO TOMAZONA 10399	
PLANIFICACION - ORGANIZACION Y METODOS A - Nacional B - Departamental M - Municipal P - Particular		PLANIFICACION - ORGANIZACION Y METODOS A - Nacional B - Departamental M - Municipal P - Particular		PLANIFICACION - ORGANIZACION Y METODOS A - Nacional B - Departamental M - Municipal P - Particular		PLANIFICACION - ORGANIZACION Y METODOS A - Nacional B - Departamental M - Municipal P - Particular		PLANIFICACION - ORGANIZACION Y METODOS A - Nacional B - Departamental M - Municipal P - Particular	



Calle 8 No 3-86 Barrio Las Mercedes
 TEL. 244 33 18 - 3156305493- email corpolygonasdelapacifico01@gmail.com
 Buenaventura Valle del Cauca.





CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ Y AVALUADORES DEL PACIFICO

Afiliados a ASOLONJAS - "Asociación Nacional del Lonjas Inmobiliarias" con registro del Ministerio de Desarrollo Económico y Registro Nacional de Avaluadores -sic no. 1050816 / sic no. 2019660 m.d.e. NIT. 900.283.628-3

REGISTRO FOTOGRÁFICO
ANEXOS (FICHA CATASTRAL PREDIO TASADO)

775 (70 x 23,0) = 175 H²

24/0007 / 12 0001 pro X

RODRIGUEZ SIMONEZ SILDIO 509

RODRIGUEZ SIMONEZ SILDIO 509

DAHLIN GONZALEZ SILDIO

RODRIGUEZ SIMONEZ SILDIO 509

AL NOROCCIDENTE

AL ORIENTE

AL SUR

AL OCCIDENTE

RECIBI FULGORANDO

Andrés Bello

24/0007 / 12 0001 pro X



Calle 8 No 3-86 Barrio Las Mercedes
TEL. 244 33 18 - 3156305493- email corpolygonasdelapacifico01@gmail.com
Buenaventura Valle del Cauca.



	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1

ARCE ROJAS CONSULTORES

Hoja de vida y registros de soporte

Cargo:

Coordinador operativo

Nombre:

Oscar Iván Orjuela Medina

Fecha de actualización de la hoja de vida: 13/02/2023

	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1

TABLA DE CONTENIDO

1. HOJA DE VIDA	3
2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	5
3. EDUCACIÓN	6
3.1 Diploma de pregrado	6
3.2 Tarjeta profesional (si aplica)	7
4. CERTIFICADOS DE EXPERIENCIA	8
5. FORMACIÓN – OTROS ESTUDIOS Y SOPORTES	21

	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1

1. HOJA DE VIDA

DATOS PERSONALES			
<i>Primer apellido:</i>	<i>Segundo apellido:</i>	<i>Nombres:</i>	
Orjuela	Medina	Oscar Iván	
<i>Documento de identificación:</i>	<i>Fecha de nacimiento:</i>	<i>Ciudad (actual):</i>	
79.106.349	17/03/1957	Bogotá	
<i>Dirección:</i>	<i>Teléfono:</i>	<i>Celular:</i>	<i>E-Mail:</i>
Calle 81 # 115 – 15	4404431	3133917066	Oscar.orjuela@arcerojas.com

EDUCACIÓN				
<i>Nivel máximo de educación finalizada:</i>				
<i>Primaria</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Bachillerato</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Tecnología</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Pregrado</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Postgrado</i> <input type="checkbox"/>
<i>Títulos obtenidos:</i>				
<i>Título</i>	<i>Institución</i>	<i>Año</i>		
Ingeniero catastral y Geodesta	Universidad Distrital Francisco José de Caldas	1986		

EXPERIENCIA LABORAL				
Iniciando con el último empleo				
<i>Empresa:</i>	<i>Cargo(s):</i>	<i>Fecha de inicio:</i>	<i>Fecha de Terminación:</i>	<i>Tiempo laborado:</i>
Arce Rojas Consultores & CIA SA.	Coordinador operativo.	4/11/2014	A la fecha	8 años, 3 meses, y 9 días
PSINTERNATIONAL SAS	Ingeniero catastral y Geodesta.	1/10/2014	30/11/2014	2 meses

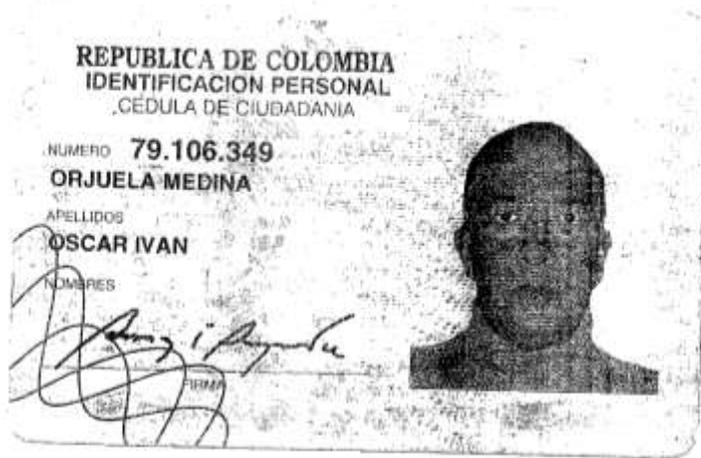
	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1

PSINTERNATIONAL SAS	Coordinador de proyectos.	5/03/2014	30/9/2014	6 meses y 25 días
Arce Rojas Consultores & CIA SA.	Coordinador del control integral del proyecto.	7/10/2011	4/03/2014	2 años, 4 meses y 25 días
Arce Rojas Consultores & CIA SA.	Coordinador del control integral del proyecto.	7/10/2010	6/10/2011	11 mes y 27 días
Compañía de proyectos técnicos SA.	Ingeniero catastral y Geodesta.	14/09/2007	15/10/2007	1 mes y 1 días
Compañía de proyectos técnicos SA.	Ingeniero catastral y Geodesta.	22/05/2007	23/06/2007	1 mes y 1 día.
GEOS Consultores Ltda.	Coordinador General	1/01/2006	30/06/2006	6 meses
GEOS Consultores Ltda.	Coordinador General	1/03/2005	1/07/2005	4 meses
GEOS Consultores Ltda.	Coordinador General	1/02/2004	30/07/2004	6 meses
GEOS Consultores Ltda.	Ingeniero coordinador	1/02/2003	30/07/2003	6 meses
GEOS Consultores Ltda.	Ingeniero coordinador	3/03/2002	30/07/2002	4 meses y 27 días
GEOS Consultores Ltda.	Ingeniero coordinador	1/06/2001	1/03/2002	9 meses
Tiempo de experiencia:				14 años, 8 meses y 3 días

FORMACIÓN Y OTRAS CERTIFICACIONES		
<i>Título/Certificación</i>	<i>Institución</i>	<i>Año</i>
Intelligent Training	Project Management	2014

	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1

2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN



	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1

3. EDUCACIÓN

3.1 Diploma de pregrado



y por autorización del Ministerio de Educación Nacional

LA UNIVERSIDAD DISTRITAL
"FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS"

Confiera el título de

Ingeniero Catastral y Geodesta

En atención a que el Sr.

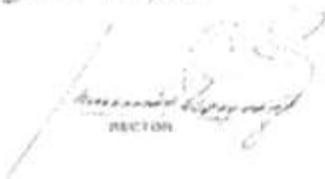
Oscar Iván Orjuela Medina

Identificado con C.C. No 79.106.349 expedida en Bogotá, terminó satisfactoriamente los estudios correspondientes y que llena las condiciones académicas necesarias.

En testimonio de lo anterior se firma y se refrenda con el respectivo sello en Bogotá, D. E. a los 22 días del mes de agosto de 1986


RECTOR


SECRETARIO FACULTAD


RECTOR


SECRETARIO GENERAL

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D. E.
ANOTADO AL FOLIO DEL LIBRO DE DIPLOMAS

SECRETARIO DE EDUCACION

	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1

3.2 Tarjeta profesional (si aplica)



Certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios
CVAD-2020-113210

**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA
COPNIA**

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que OSCAR IVAN ORJUELA MEDINA, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 79106349, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CATASTRAL Y GEODESTA con MATRICULA PROFESIONAL 25222-23125 desde el 20 de Noviembre de 1986, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 876.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los veintiuno (21) días del mes de Febrero del año dos mil veinte (2020).

Rubén Darío Ochoa Arbeláez

Firma del titular (*)

(*) Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado.
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento, consulte en el sitio web https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Micrositio/CertificadoGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA - COPNIA
Calle 78 N° 9 - 57 - Teléfono: 322 0191 - Bogotá D.C.
e-mail: contactenos@copnia.gov.co
www.copnia.gov.co

	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1

4. CERTIFICADOS DE EXPERIENCIA



AR-244-23-GTH

LA SUSCRITA LÍDER GESTIÓN TALENTO HUMANO DE ARCE ROJAS
CONSULTORES & CIA. S.A.S

NIT. No. 830036858-9

CERTIFICA

Que el(a) Señor(a) **OSCAR IVAN ORJUELA MEDINA**, identificado (a) con Cédula de ciudadanía número **79.106.349** de Bogotá, labora con nuestra Compañía desde el 04 de noviembre de 2014 a la fecha, con un contrato de trabajo a término indefinido. El(a) señor(a) **ORJUELA** desempeña el cargo de **COORDINADOR OPERATIVO**.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado (a), a los 06 días del mes de febrero de 2023 en la ciudad de BOGOTÁ, D.C.


ANGELA DEL PILAR RUEDA CAMARGO
 Líder Gestión Talento Humano

Elaboró: Yibeth Parra

c.c. Hoja de Vida No. 79.106.349

Ruta: [https://filestation.arcerojas.com/5005/Administrativa+y/Financiera/GESTION TALENTO HUMANO/CONSECUTIVO TALENTO HUMANO/CONSECUTIVO ASO 2022](https://filestation.arcerojas.com/5005/Administrativa+y/Financiera/GESTION%20TALENTO%20HUMANO/CONSECUTIVO%20TALENTO%20HUMANO/CONSECUTIVO%20ASO%202022)

Calle 112 # 14B - 12 Bogotá D. C. Colombia PBX. 57 (1) 743 5810
E mail: info@arcerojas.com - Web: www.arcerojas.com

	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1



NIT. 900.318.599-1
Registro Comercio

PSI-GRH-COM-0404

La Compañía
PSINTERNATIONAL SAS
NIT. 900.318.599-1

HACE CONSTAR QUE:

El Sr. Oscar Iván Orjuela Medina, identificado con C.C N° 79.106.349 de Bogotá, prestó sus servicios profesionales como Ingeniero Catastral y Geodesta, coordinando el proyecto, 'Gestión Inmobiliaria con Oleoducto Bicentenario' desde el 01 de Octubre de 2014 hasta el 30 de Noviembre de 2014, demostrando un alto compromiso y experiencia en su campo.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado, a los Treinta (30) días del mes de Noviembre de 2014.

Cordialmente,


 María Paula Suarez F.
 Analista de Recursos Humanos.
 Piping Specialists International S.A.S

Transversal 58 N° 104B-32 Puente Largo Bogotá, Colombia
Teléfonos: (57 1) 271 5500- 226 9584 www.psi-sas.com



	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1



NIT. 900.316.599-1
Regimen Común

PSI-GRH-COM-0378

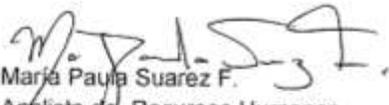
La Compañía
PSINTERNATIONAL SAS
NIT. 900.316.599-1

HACE CONSTAR QUE:

El Sr. Oscar Iván Orjuela Medina, identificado con C.C N° 79.106.349 de Bogotá, laboro en nuestra compañía, desde el día 05 de Marzo de 2014 hasta el día 30 de Septiembre de 2014, desempeñándose como Coordinador de Proyectos, para el proyecto **"Gestión Inmobiliaria con Oleoducto Bicentenario"**.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado, a los Treinta (30) días del mes de Septiembre de 2014.

Cordialmente,


 María Paula Suárez F.
 Analista de Recursos Humanos
 Piping Specialists International S.A.S

ansversal 58 N° 104B-32 Puente Largo Bogotá, Colombia
 teléfonos: (57 1) 271 5500- 226 9584 www.psi-sas.com



	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1



AR-1138-17-GTH

LA SUSCRITA LÍDER GESTIÓN TALENTO HUMANO DE ARCE ROJAS CONSULTORES & CIA. S.A.

NIT. No. 830036858-9

CERTIFICA

Que el(a) Señor(a) **OSCAR IVÁN ORJUELA MEDINA**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía número 73.106.349 de Bogotá, laboró con nuestra Compañía en el siguiente periodo:

Tipo de Contrato	Fecha de inicio	Fecha terminación	Cargo	Salario
Contrato de trabajo a término indefinido.	7 de octubre de 2011.	4 de marzo de 2014.	Coordinador del control integral del proyecto.	\$4.500.000.00

La presente certificación se expide a solicitud del interesado (a), con destino a QUIEN INTERESE, a los 6 días del mes de diciembre de 2017 en la ciudad de Bogotá, D.C.


ANGELA DEL PILAR RUEDA CAMARGO
 Líder Gestión Talento Humano

Elaboró: Carolina Teguá,
c.c. Hoja de Vida No. 73.106.349

Calle 112 # 14B - 12 Bogotá D. C. Colombia PBX. 57 (1) 743 5810
E mail: info@arcerojas.com - Web: www.arcerojas.com

	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1



AR-1137-17-GTH

LA SUSCRITA LÍDER GESTIÓN TALENTO HUMANO DE ARCE ROJAS CONSULTORES & CIA. S.A.

NIT. No. 830036858-9

CERTIFICA

Que el(a) Señor(a) **OSCAR IVÁN ORJUELA MEDINA**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía número 73.106.349 de Bogotá, laboró con nuestra Compañía en el siguiente periodo:

Tipo de Contrato	Fecha de inicio	Fecha terminación	Cargo	Salario
Contrato de trabajo a término fijo.	7 de octubre de 2010.	6 de octubre de 2011.	Coordinador del control integral del proyecto.	\$3.000.000.00

La presente certificación se expide a solicitud del interesado (a), con destino a QUIEN INTERESE, a los 6 días del mes de diciembre de 2017 en la ciudad de Bogotá, D.C.


ANGELA DEL PILAR RUEDA CAMARGO
 Líder Gestión Talento Humano

Elaboró: Carolina Tegua.
c.c. Hoja de Vida No. 13.106.349

	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1



Carrera 18 No. 116 - 24
Tels.: 214 51 98 - 213 64 02
612 66 38 Fax: 214 25 96
e-mail: cpts@cabla.net.co
Apartado Aéreo: 057969
Bogotá, D.C. - Colombia

CERTIFICACIÓN

El suscrito Representante Legal de COMPAÑÍA DE PROYECTOS TÉCNICOS CPT S.A. con NIT 860.041.968-1 certifica que OSCAR IVÁN ORJUELA MEDINA identificado con Cédula de Ciudadanía No 79.106.349, suscribió contrato de prestación con el objeto de: "Elaborar los trabajos Topográficos que forman parte del Contrato No 183 del 2006 que CPT suscribió con el INCODER para la Revisión y actualización de la factibilidad y primera fase de los diseños detallados y estudios complementarios del proyecto de adecuación de tierras en el sector Caño Guataca Municipio de Mompox en el Departamento de Bolívar".

PRODUCTOS O SERVICIOS:

Se realizarán los levantamientos topobatrímétricos de secciones transversales y de poligonales de conexión entre la sección, el caño y la poligonal materializada en terreno, distanciada en promedio unos 300 m con estación topográfica y nivelada geoméricamente del caño Guataca en una longitud de 20.8 kilómetros, el amarre al NPs más cercano y la determinación de cota geométrica, en total cuarenta y dos (42) secciones separadas cada cinco (5) metros.

VALOR DEL CONTRATO: \$ 26.825.240.00 sin IVA

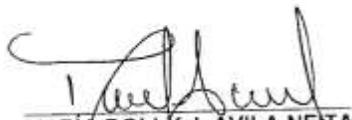
PLAZO DEL CONTRATO: Un (1) mes

FECHA INICIACIÓN: 14 de septiembre de 2007

FECHA TERMINACIÓN: 15 de octubre de 2007

Los trabajos fueron entregados y recibidos a satisfacción durante la ejecución del Contrato presentando un buen desempeño.

En constancia de lo anterior se expide en Bogotá, a los treinta y un (31) días del mes de Julio de 2009.


MARÍA DOLLY J. ÁVILA NETA
Representante Legal

	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1



Carrera 18 No. 116 - 24
Tels.: 214 51 98 - 213 64 02
612 58 38 Fax: 214 25 96
e-mail: cpta@cable.net.co
Apartado Aéreo: 057869
Bogotá, D.C. - Colombia

CERTIFICACIÓN

El suscrito Representante Legal de COMPAÑÍA DE PROYECTOS TÉCNICOS CPT S.A. con NIT 860.041.968-1 certifica que OSCAR IVÁN ORJUELA MEDINA identificado con Cédula de Ciudadanía No 79.106.349, suscribió contrato de prestación de servicios con el objeto de "Elaborar los trabajos Topográficos que forman parte del Contrato No 100 del 2007 que CPT S.A. suscribió con el INCODER para el Diagnóstico del distrito y estudios complementarios, análisis de alternativas y diseños detallados de las obras requeridas para la implementación de cultivos de Tilapia, en el distrito de adecuación de tierras de la Doctrina, municipio de Lorica, departamento de Córdoba, Oficina de Enlace Territorial No 2 del INCODER".

PRODUCTOS O SERVICIOS:

- Levantamiento estación de Bombeo existente – a escala dimensionado y acotado
- Levantamiento secciones transversales, canales principales BK y BE
- Levantamiento estructura de participación de canales BK y BE (esquema dimensionado y acotado)
- Levantamiento selectivo de algunas estructuras importantes (una o dos a definir con especialista hidráulico y ingeniero residente)

VALOR DEL CONTRATO: \$18.440.000.00 pesos sin IVA.

PLAZO DEL CONTRATO: (Un) 1 mes calendario.

FECHA INICIACIÓN: Agosto 28 de 2007.

FECHA TERMINACIÓN: Septiembre 27 de 2007.

Los trabajos fueron recibidos a satisfacción durante la ejecución del Contrato presentando un buen desempeño.

Se expide en Bogotá D.C., a los treinta y un (31) días del mes de Julio de 2009.


MARIA DOLLY J. AVILA NEITA
Representante Legal

	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1



Carrera 18 No. 116 - 24
Tels.: 214 51 98 - 213 64 02
612 58 38 Fax: 214 25 98
e-mail: cpts@cabla.net.co
Apartado Aéreo: 057969
Bogotá, D.C. - Colombia

CERTIFICACIÓN

El suscrito Representante Legal de COMPAÑÍA DE PROYECTOS TÉCNICOS CPT S.A. con NIT 860.041.968-1 certifica que OSCAR IVÁN ORJUELA MEDINA identificado con Cédula de Ciudadanía No 79.106.349, suscribió contrato de prestación de servicios con el objeto de "Elaborar los trabajos Topográficos que forman parte del Contrato No 183 del 2006 que CPT suscribió con el INCODER para la Revisión y actualización de la factibilidad y primera fase de los diseños detallados y estudios complementarios del proyecto de adecuación de tierras en el sector Caño Guataca Municipio de Mompox en el Departamento de Bolívar".

PRODUCTOS O SERVICIOS:

Poligonales con estación total y niveladas geoméricamente del Caño Guacamayo en una longitud de 13.6 kilómetros, Caño Guataca 19 Kilómetros y Caño el Palmar 8.1 kilómetros, 7 kilómetros de nivelación de amarre a NPs cercano 2 kilómetros de nivelación a la ciénagas y la nivelación geométrica a la mira de Palenquito, aproximadamente 5 kilómetros.

En total son 41 kilómetros de poligonal con estación topográfica y 55 kilómetros de nivelación geométrica que incluye amarre a NPs y nivelación a ciénagas.

Todos los trabajos se amarraron al sistema oficial de coordenadas IGAC, metodología GPS doble frecuencia; el levantamiento se llevó a cabo con el detalle requerido para obtener una nube de puntos que permitió validar la restitución y posteriormente amarrar las secciones transversales a estos caños.

VALOR DEL CONTRATO: \$ 36.612.000 sin IVA

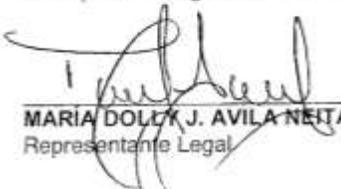
PLAZO DEL CONTRATO: Un (1) mes

FECHA INICIACIÓN: 22 de mayo de 2007

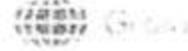
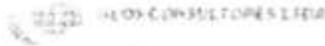
FECHA TERMINACIÓN: 23 de junio de 2007

Los trabajos fueron entregados y recibidos a satisfacción presentando un buen desempeño durante la ejecución del Contrato.

Se expide en Bogotá D.C., a los treinta y un (31) días del mes de Julio de 2009.


MARIA DOLIX J. AVILA NEITA
Representante Legal

	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1



Bogota, D.C., Diciembre de 2006

CERTIFICACION

El suscrito gerente de las firmas GEOS E.U con Nit. 830.114.422-6 y GEOS CONSULTORES Ltda. Con Nit. 830.026.440-1, hace constar que el señor Oscar Iván Orjuela Medina, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.106.349 y Matricula Profesional No. 25222-23125, se desempeñó como Coordinador General para la ejecución de los siguientes Proyectos.

GEOS E.U
 CONSORCIO CPT CONDESA
 ACTUALIZACIÓN DEL INVENTARIO PREDIAL Y ESTUDIO DE TITULOS PARA EL DISTRITO DE RIEGO CAÑO SCHILLER - INCODER
 Georreferenciación, alinderación, de 1300 predios para un área de 34.000 hectáreas, en los municipios de Salamina, Piñón, Pivijay, Cerro San Antonio en el departamento del Magdalena
 Mayo de 2006 a la Noviembre de 2006

GEOS CONSULTORES LTDA
 GEOINGENIERIA LTDA.
 INTERCONEXIÓN GASIFERA VENEZUELA COLOMBIA, PDVSA
 Levantamiento topográfico en detalle del corredor del gasoducto en una longitud de 90 kilómetros, cruces especiales para obtener curvas de nivel cada 0.50 metros, predicción y detección de tubería 62 kilómetros, metodología GPS, Estación total
 Enero de 2.006 a Junio de 2.006

GEOS CONSULTORES LTDA
 CPT, S.A
 ACTUALIZACION DEL INVENTARIO PREDIAL Y ESTUDIO DE TITULOS PARA EL DISTRITO DE RIEGO TRIANGULO DEL TOLIMA - INCODER
 Levantamiento topográfico canal conducción 10 kilómetros, Batimetría del río Saldana sector bocatoma, topografía en detalle para generar curvas de nivel cada 0.20 metros área plato, de 350 hectáreas, en los municipio de Coyama TOLIMA, metodología GPS, Estación total
 Febrero de 2.005 a Julio de 2.005

	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1

GEOS CONSULTORES LTDA
CPT S A
ACTUALIZACION DEL INVENTARIO PREDIAL Y ESTUDIO DE TITULOS PARA EL DISTRITO DE RIEGO TRIANGULO DEL TOLIMA - INCODER
Georeferenciación, alinderación, de 340 predios para un área de 350 hectáreas en el municipio de Coyama TOLIMA, metodología GPS. Estación total INCODER
Febrero de 2004 a Julio de 2004

GEOS CONSULTORES LTDA.
BETANIA S.A. ESP
Identificación plena de los inmuebles objeto de las demandas de particulares a la Central Hidroeléctrica de Betania – CHB, con motivo de eventuales crecientes del río Magdalena, en el tramo comprendido entre la Central y el municipio de Purificación, se obtendrá un mapa predial actualizado con el terreno afectado, debidamente georeferenciado y con toda la información alfanumérica necesaria y estructurada para su manejo en un sistema de información geográfica ARC/INFO, conectando cada predio con su base de datos alfanumérica.
Marzo 3 de 2004 a la fecha Enero de 2007

GEOS CONSULTORES LTDA
CPT S A
ACTUALIZACION DEL INVENTARIO PREDIAL Y ESTUDIO DE TITULOS PARA EL DISTRITO DE RIEGO ARIARI META INAT
Georeferenciación, alinderación, de 2 197 predios para un área de 36.000 hectáreas, en los municipios de Lejanias, Granada, Fuente de Oro Departamento del META, metodología GPS. Estación total
Febrero de 2 003 a Julio de 2003

GEOS E U
EMGESA S A ESP
INGENIERO COORDINADOR
Levantamiento batimétrico embalse Muña, metodología ecosonda GPS tiempo real
Marzo de 2002 a Julio de 2002

GEOS E U
CPT S A
DISTRITO DE RIEGO ARIARI META INAT
Levantamiento topográfico detallado para generar curvas de nivel cada 0.20m en un área de 36 000 hectáreas, en los municipios de Lejanias, Granada, Fuente de Oro Departamento del META, metodología GPS. Estación total.
Junio de 2 001 a Marzo de 2002
Julio a Noviembre 2 001

EGOS EU
HIDROESTUDIOS

	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1

Catastro de redes. Georeferenciación, inspección, medición y calificación de 1250 pozos, del alcantarillado de Bogotá, cuenca el Salitre.
Septiembre 2.000 a noviembre de 2000

GEOS E.U.
UNIDAD DE PREVENCIÓN DE DESASTRES - UPES
Georeferenciación de 800 predios en zonas de alto riesgo, en diferentes localidades de Bogotá, metodología GPS. Estación total
Enero a Junio del 2.000

GEOS E.U.
UNIDAD DE PREVENCIÓN DE DESASTRES - UPES
Monitoreo topográfico urbanización San Luis, La Roca, para determinar los desplazamientos e implementar obras de contención, metodología GPS. Estación total.
Octubre a Enero de 2000

GEOS E.U.
UNIDAD DE PREVENCIÓN DE DESASTRES - UPES
Georeferenciación de predios en zonas de alto riesgo, metodología GPS.
Estación total
Septiembre 10 de 1998 a Marzo 17 de 1999

GEOS E.U.
UNIÓN TEMPORAL SAN JUAN
PROYECTO DISTRITO DE RIEGO SAN JUAN DEL CESAR. INAT
Validación y/o actualización predial, para 230 predios beneficiados por el proyecto, estudio de títulos, actualización predial en medio magnético, sobre restitución, manipulación y edición en AUTO/CAD, para procesos en ARC/INFO.
Abril 4 a Julio 4 de 1998

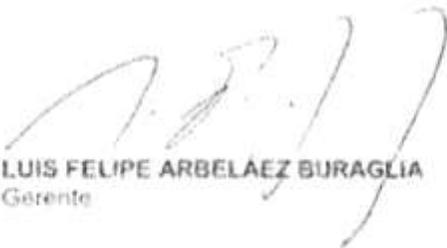
GEOS E.U.
SNC LAVALIN Internacional.
PROYECTO TRIANGULO DEL TOLIMA. INAT
Validación y/o actualización predial para 8.200 predios beneficiados por el proyecto, estudio de títulos, actualización predial en medio magnético, sobre restitución, manipulación y edición en AUTO/CAD, para procesos en ARC/INFO
Marzo 10 a Noviembre 30 de 1997

GEOS E.U.
SNC LAVALIN Internacional
PROYECTO TRIANGULO DEL TOLIMA INAT
inventario predial, avalúos y estudio de títulos de los predios afectados por las obras del embalse
Noviembre 10 a Marzo 01 de 1997

	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1

- Restitución fotogramétrica digital de 5.000 hectáreas para el estudio y diseño para el Distrito de Riego de Remigio Rojas en la República de Panamá durante el periodo comprendido entre el 30 de Abril de 2.003 y el 30 Junio de 2.003
- Restitución fotogramétrica digital de 10.000 hectáreas para el estudio y diseño del Distrito de Riego de Tonosi en la República de Panamá, durante el periodo comprendido entre el 15 de Diciembre de 2.003 y el 26 de Febrero de 2.004
- Restitución fotogramétrica digital de 8.600 hectáreas para el estudio y diseño del Distrito de Riego de Barú en la República de Panamá, durante el periodo comprendido entre el 26 de Enero de 2.004 y el 31 de Marzo de 2.004

Cordialmente,



LUIS FELIPE ARBELÁEZ BURAGLIA
Gerente

	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1

Bogotá D.C., enero 22 de 2005.



G-2005-001-33

Señores:
UNION TEMPORAL CAND SCHILLER
 (smba)

Estimados Señores:

El suscrito gerente de GEOS CONSULTORES LTDA. NIT 830 114 422-6 hace constar que el señor Oscar Iván Orjuela Medina, identificado con cédula de ciudadanía 79 106 349 de Engativá, se desempeñó como Coordinador General para la ejecución de los siguientes Proyectos:

- Actualización del inventario predial y estudio de títulos para 2 157 predios para un área de 36 000 hectáreas, en los municipios de Lejanías, Granada, Fuente de Oro, Departamento del META, para los ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS Y DISEÑO DETALLADO DEL PROYECTO DE ADECUACION DE TIERRAS EN LA REGION DEL RIO ARIARI, DEPARTAMENTO DEL META REGIONAL No.6, durante el periodo comprendido entre Febrero 2 003 a Julio de 2 003.
- Actualización del inventario predial y estudio de títulos para 315 predios para un área de 300 hectáreas, en el Municipio de Coyaima, Departamento del TOLIMA, en el PROYECTO TRIANGULO DEL TOLIMA ZONA PILOTO, durante el periodo comprendido entre Marzo 2 005 a Julio de 2 005.

Cordialmente,


LUIS FELIPE ARBELÁEZ BURAGLIA
 Gerente

GEOS CONSULTORES LTDA.
 Calle 112 # 14B - 12 Bogotá D.C. Colombia
 Teléfono: (57) 310 743 5810

	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1

5. FORMACIÓN – OTROS ESTUDIOS Y SOPORTES



	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADA	Código	GH-F-001
	HOJA DE VIDA Y REGISTROS DE SOPORTE	Fecha	13/12/2017
		Versión	1

OBSERVACIONES DE TALENTO HUMANO		
<i>Nombre</i>	<i>Cargo</i>	<i>Fecha</i>

DICTAMEN DE CONTRADICCIÓN MEDIANTE REVISIÓN Y ANÁLISIS AL AVALÚO ELABORADO Y PRESENTADO POR EL PERITO MARCO FIDEL CRUZ MARTÍNEZ PARA DETERMINAR EL VALOR DEL PREDIO IDENTIFICADO CON EL CÓDIGO CATASTRAL 761090001000000060529000000000, UBICADO EN EL PARAJE LAS DELICIAS, FECHADO ENERO 20 DE 2023.

Leído el Dictamen al que se hace referencia el párrafo anterior, se encuentra y advierte la existencia de inconsistencias y error grave, los cuales llevan de manera directa a afectar el valor real, objetivo y veraz del resultado final, es decir, el valor del terreno objeto de análisis. Igualmente, se advierten serias contravenciones a lo expresado en la Ley 1673 (Ley del Avaluador) y en la Resolución IGAC 620 de 2008. A saber:

1

1. IDENTIFICACIÓN Y UBICACIÓN DEL PREDIO.

Respecto a este importantísimo punto, como es la identificación y ubicación del inmueble que se va a valorar, la Resolución IGAC 620 de 2008 de manera clara y concisa expresa:

Artículo 7°.- Identificación física del predio. *Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:*

1. *Localización, dirección clara y suficiente del bien. [...].*
2. *Los linderos y colindancias del predio. [...].*

En el texto del Dictamen el perito presenta tres ubicaciones para el terreno en cuestión, las cuales tras localizarlas resultan totalmente diferentes entre sí, a saber:

- 1.1 En la página 1 de su Dictamen, el perito indica sobre una fotografía aérea la ubicación del predio (Ver imagen 1 de este documento).
- 1.2 En la página 5 de su Dictamen, el perito afirma:

“La presentación del avalúo comercial estimado **del terreno urbano** identificado con la matrícula inmobiliaria No. 372-7686 de su inspección, en la zona continental del Distrito de Buenaventura, con acceso principal por la vía del Bajo Calima-Puerto de Agua Dulce, **ubicado en las coordenadas geográficas: LATITUD 3° 54' 16,29” N Y LONGITUD 77° 05' 00,23” O**, terreno de propiedad de SILVIO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ [...]” Sic (Negrilla de “terreno urbano y coordenadas” fuera de texto)

La ubicación del predio de acuerdo con las citadas coordenadas puede verse en la Imagen 4 de este escrito.

1.3 En la página 13 del Dictamen, referencia la tercera ubicación:

6.1.2 UBICACIÓN GEOGRAFICA

El inmueble está ubicado en el Distrito de Buenaventura, sector sub urbano, Vía bajo Calima – Puerto agua dulce y Estero Aguacate, Coordenadas MAGNA-SIRGAS: Punto 1: (Norte 923322.1972) / (Este 998847.8004). Punto 2: (Norte 923324.0330) / (Este 998841.0455). Punto 3: (Norte 923347.7838) / (Este 998848.8494). Punto 4 (Norte 923345.9479) / (Este 998855.6043).

2

Ésta última localización se aprecia en la imagen 5 de este escrito.

Pero como perfectamente se deduce de las anteriores citas y de las 3 imágenes, la 1 y la 2, ambas tomadas del Dictamen y la 3 construida por el departamento técnico de ARCEROJAS con base en las coordenadas citadas, es evidente que el perito desconoce totalmente la ubicación exacta del predio que aduce estar evaluando.



Imagen 1. Localización del predio según imagen inserta por el perito en página 1 de su Dictamen

En cuanto al rotulo “Localización predio tasado” a que hace referencia el perito en la página 1 del Dictamen (imagen 1 en este documento) y ajustándose a la realidad de los hechos, su afirmación es totalmente imposible de ser cierta. Para la fecha en que los 175 m² fueron comprados por el Sr. Silvio Rodríguez Jiménez, es decir, agosto de 1983, esa franja de terreno que el perito señala como lugar donde la misma se encuentra, no existía, era mar, tal y como se aprecia en la siguiente fotografía satelital (imagen 2) de 2009.



Imagen 2. Lugar en el que el perito ubica los 175 m². Fuente: Google Earth Año 2009



Imagen 3. Lugar en el que el perito ubica los 175 m². Fuente: Google Earth Año 2022

Como perfectamente se observa en la imagen 4, las coordenadas suministradas en la página 5 de su Dictamen ubican a los 175 m² en el centro de la actual zona de bodegaje, a más de 100 m. de la línea costera, es decir, bastante retirado de la bahía y por consiguiente del punto donde debe estar el lindero sur del predio.



4

Imagen 4. Ubicación del predio según coordenadas citadas por el perito en página 5 de su Dictamen



Imagen 5. Localización del predio de acuerdo con coordenadas tomadas de la página 13 de su Dictamen

Adicional a lo anterior, en la página 8 de su Dictamen, el perito hace la siguiente anotación:

“Nota 3: Para la toma de registros fotográficos al terreno del presente avalúo se hizo por vía marítima únicamente en razón de no ser posible el acceso por tierra a esta área privada del puerto de Agua Dulce por la situación especial del caso en el proceso del inmueble a tasar.” (Negrilla fuera de texto)

Respecto al reconocimiento de un terreno, la resolución IGAC 620 de 2008 expresa lo siguiente:

Artículo 6°.- Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos [...] deben realizarse las siguientes etapas:

4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. [...].

6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías **que permitan identificar las características más importantes del bien**, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo. (Negrilla fuera de texto)

Y en la página 15 del Dictamen asegura:

“El predio en la actualidad está siendo explotado como zona logística portuaria marítima”

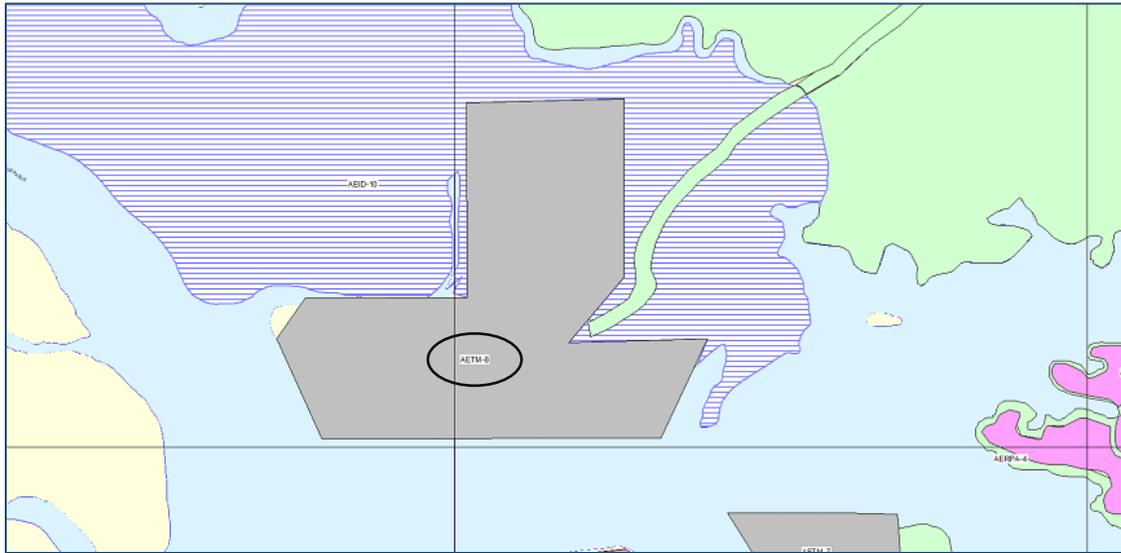
Y en la página 17, afirma lo siguiente:

“El inmueble en cuestión goza de la calidad y características necesarias y suficientes para garantizar la transacción comercial que se pretenda realizar, dentro de los parámetros correspondientes al presente avalúo.”

En ese orden de ideas, es indudable que el perito no conoce la ubicación exacta del terreno que afirma estar avaluando, que a pesar de que en las páginas 10 y 13 afirma que lo inspeccionó, nunca lo recorrió y, por lo tanto, tampoco efectuó reconocimiento de sus linderos, pues como el mismo afirma y deja entrever en sus imágenes (pág. 24 a 30), la tarea de “inspección” y la toma del registro fotográfico la realizó desde una embarcación a larga distancia, contraviniendo lo indicado en la Resolución IGAC 620 de 2008, igualmente, las afirmaciones contenidas en las páginas 15 y 17 de su Dictamen son totalmente incongruentes, que distorsionan el objeto de la Ley 1673 de 2013.

2. CATEGORÍA DEL SUELO DE LA ZONA EN QUE SE ENCUENTRA EL PREDIO OBJETO DE ANÁLISIS.

De acuerdo con el POT, el suelo de Expansión para actividad industrial portuaria Aguadulce presenta la siguiente ubicación:



6

Imagen 7. Zona AETM-8 Fuente: Plano PU-07 del POT Buenaventura

Localización en el extremo sur occidental de la isla, bahía de por medio en la península de Aguadulce.

Referencia: Norte: Zona de Actividad Industrial AEID-10
Sur: Bahía de Buenaventura
Occidente: Estero Aguadulce
Oriente: Zona de Actividad Industrial AEISD-10 (Expansión)

AETM-8 se localiza frente al extremo occidental de la isla, Bahía de por medio en el área de expansión.

(Negrilla fuera de texto)

La imagen 6 permite corroborar los linderos descritos en la página 30 del Acuerdo 03 de 2001 por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Buenaventura y transcritos al inicio de este numeral, correspondientes a la Zona AETM-8 o Zona Especial de los Terminales Internacional Privado.

En cuanto a las Zonas Suburbanas, de acuerdo con lo consignado en el numeral 75 del Anexo 7 (Usos del Suelo Urbano) que hace parte del Acuerdo 03 de 2001 - POT, se encuentran localizadas en el sector costero y circundante del continente, por fuera del perímetro urbano y próximo al mismo. Así:

La zona AEID-10 y AETM-8 se sitúan en frente de la parte insular de la ciudad, bahía de por medio, y comprende el sector donde se ubicó la antigua base naval y sus alrededores inmediatos, entre los esteros Gamboa al oriente y Crucesitas al occidente y en inmediaciones de la quebrada Papagallo al norte.

7

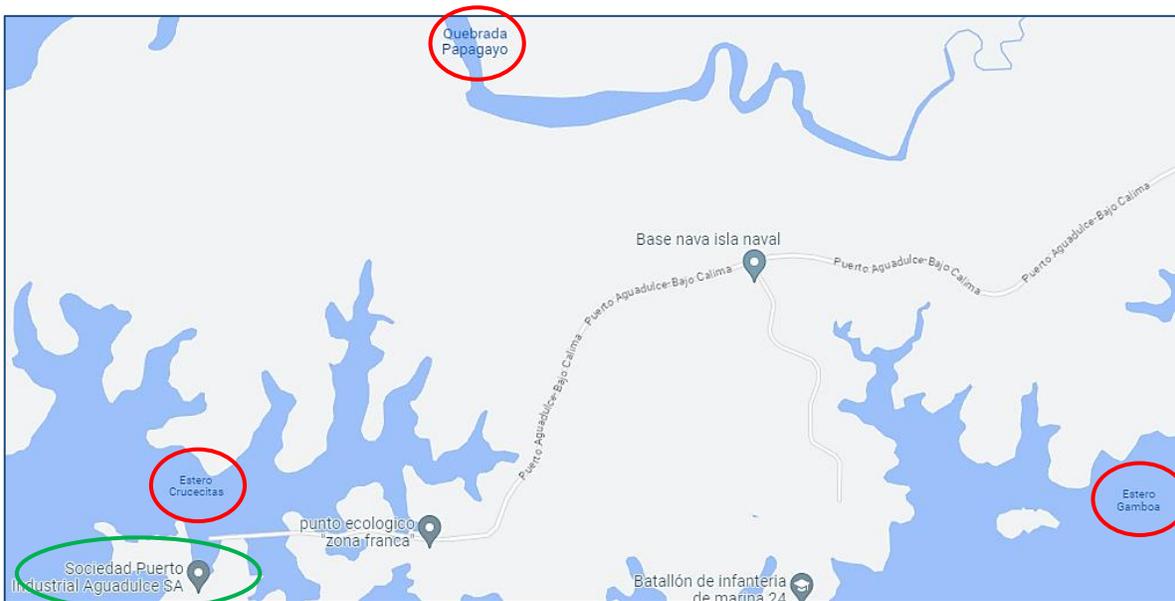


Imagen 7. Localización de la Zona Suburbana respecto al puerto Agua Dulce, con base en las indicaciones consignadas en el Anexo 7 del POT

En consecuencia con lo anterior, el uso del suelo del sector donde se hallan localizados los 175 m² según lo antes anotado, corresponde a suelo de Expansión y no a suelo Suburbano como afirma el perito en su Dictamen, pues este último suelo está al norte del primero, tal y como se ilustra en la imagen anterior (7). Sin embargo, para total claridad es conveniente e importante obtener dicho documento, toda vez que entre los mencionados suelos existe una gran diferencia en su valor.

NOTA: El perito en su Dictamen no aporta Certificado de Uso de Suelo.

3. CATEGORÍA DEL SUELO EN QUE SE ENCUENTRAN LAS CUATRO OFERTAS DE MERCADO.

Con referencia a este insumo utilizado por el perito para determinar el valor de la unidad de superficie y por ende el valor del terreno, se detecta un error grave, que se explica a continuación:

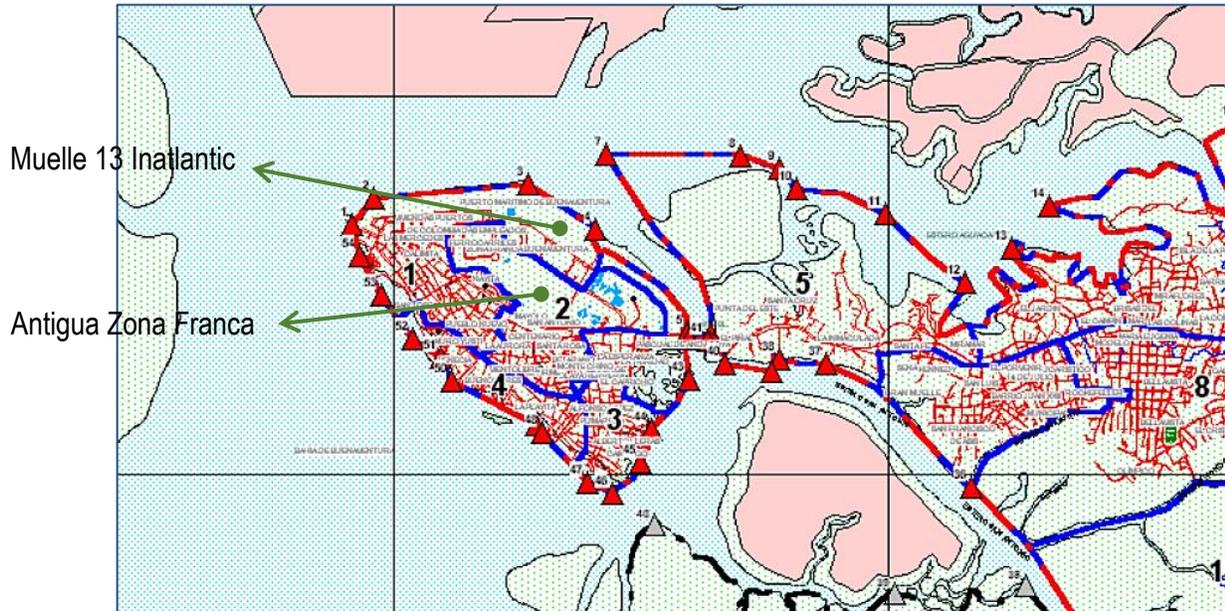


Imagen 8. Lindero Zona Urbana (línea azul-roja con triángulos rojos).

Fuente: Plano PU-01 del POT Buenaventura

Independientemente de que la zona donde se encuentran ubicados los 175 m² sea Suburbana o de Expansión, de lo que no cabe la menor duda, es que las cuatro ofertas presentadas por el perito y utilizadas en sus cálculos para determinar el valor del precitado terreno deben considerarse improcedentes pues todas ellas se encuentran ubicadas en suelo urbano, siendo por lo tanto, totalmente incompatibles con el terreno objeto de avalúo yendo en contravía de lo establecido en el objeto de la Ley 1673 de 2013 y en la Resolución IGAC 620 de 2008:

*Artículo 1º.- Método de comparación o 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**. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. (Negrilla fuera de texto)*

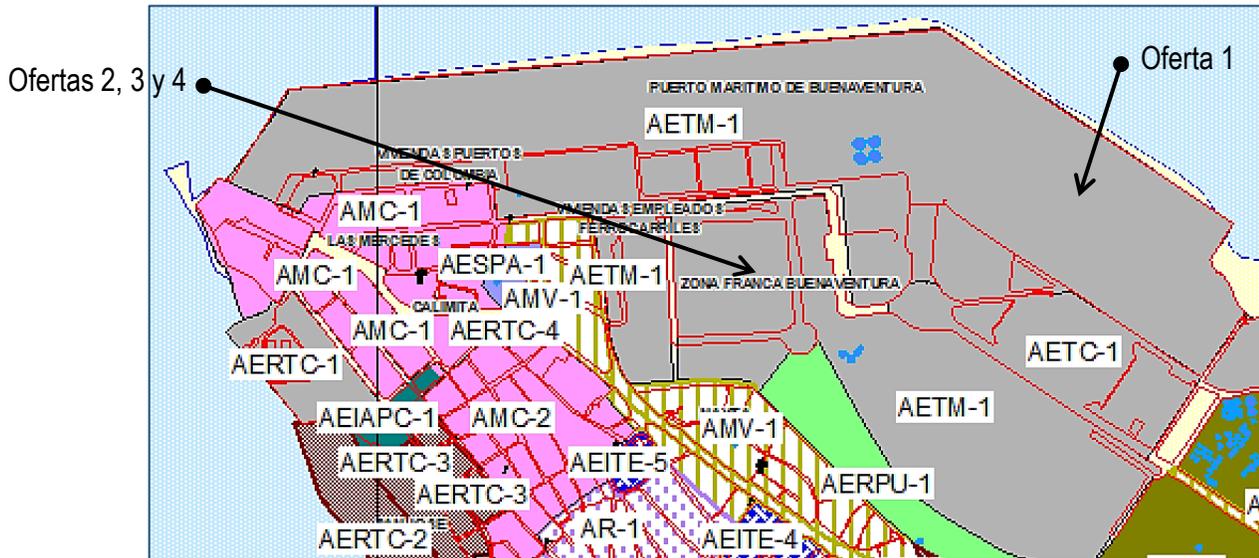


Imagen 9. Área Urbana_Zona AETM-1 y AETC-1 Fuente: Plano PU-07 del POT Buenaventura

Como claramente se lee en el cuadro “INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS DE VALORES DE MERCADO” inserto en el numeral 9.2 (página 19 del Dictamen), las ofertas 2, 3 y 4 se encuentran ubicadas en la antigua zona franca, y la oferta 1, en el Muelle 13, todas localizadas en zona urbana, tal y como se aprecia en las imágenes 8 y 9, que muestran la delimitación del casco urbano de Buenaventura y la zona de la antigua zona franca.

4. RESPECTO A LA TITULARIDAD DEL TERRENO.

En las páginas 4, 5 y 8 de su Dictamen el perito afirma que el propietario de los 175 m² es un particular, sin embargo, en la página 8 asevera que el metraje en cuestión se halla en área privada del puerto de Agua Dulce:

“Nota 3: [...] únicamente en razón de no ser posible el acceso por tierra a esta área privada del puerto de Agua Dulce por la situación especial del caso en el proceso del inmueble a tasar. (Negrilla fuera de texto)

Y aunque afirma que el acceso por tierra no fue posible, no explica las razones de dicha situación, así como tampoco aporta ningún documento que pruebe el haber solicitado el ingreso y mucho menos, que este haya sido negado.

CONCLUSIÓN.

En conclusión, y en términos generales, el informe presentado por el perito MARCO FIDEL CRUZ MARTÍNEZ para determinar el valor de un terreno de 175 m² objeto de su Dictamen, presenta una serie de errores y desatinos que conducen de manera directa a adoptar para el terreno un valor improcedente que no se ajusta a la realidad. Pues como se ha demostrado y se explica en líneas precedentes, desconoce totalmente la ubicación exacta del terreno, por lo tanto, no lo identificó en campo ni tampoco lo recorrió, y, además, utilizó ofertas de inmuebles urbanos para determinar el valor del predio objeto de su avalúo que tiene un Uso aprobado diferente. Errores que atentan contra el objeto de la Ley 1673 de 2013.

10

Julio 31 de 2023

ORLANDO SIERRA ZÁRATE

Supervisor de Tierras ArceRojas Consultores

Ingeniero Agrónomo UPTC

Especialista en Avalúos Universidad Distrital de Bogotá

RAA AVAL-17314706

DICTAMEN DE CONTRADICCIÓN MEDIANTE REVISIÓN Y ANÁLISIS AL INFORME ELABORADO Y PRESENTADO POR EL PERITO GERMAN PEÑA ORDOÑEZ PARA DETERMINAR FRUTOS CIVILES GENERADOS SOBRE EL PREDIO IDENTIFICADO CON EL CÓDIGO CATASTRAL 761090001000000060529000000000, UBICADO EN EL PARAJE LAS DELICIAS, SEGÚN ENCARGO VALUATORIO, FECHADO FEBRERO 28 DE 2023.

Leído el Dictamen al que hace referencia el párrafo anterior, se encuentra y advierte la existencia de falencias las cuales llevan directamente a errores graves, que a su vez desvirtúan totalmente el valor determinado por el perito en su ejercicio de valoración. Igualmente, se advierten serias contravenciones a lo expresado en la Ley 1673 (Ley del Avaluador) y en la Resolución IGAC 620 de 2008. Entre ellas, tenemos:

Para el desarrollo de la actividad valuatoria existen diversos lineamientos contenidos en el Decreto 1420 de 1998 y en la resolución IGAC 620 de 2008, entre los cuales se deben tener en cuenta aspectos del predio que permitan caracterizarlo, tales como, identificación del inmueble por su dirección, descripción de linderos y copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo; además de procedimientos para establecer el valor comercial del bien, como por ejemplo el Método de Comparación o de Mercado, el cual permite establecer el valor comercial del bien, **a partir de ofertas de bienes semejantes y comparables** al del objeto de avalúo. Además de lo anterior, dichos documentos relacionan algunas etapas que deben ser cumplidas sin falta, como por ejemplo:

- Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo y,
- Toma de fotografías en la visita de reconocimiento que permitan identificar las características más importantes del bien.

Por las anteriores razones, independientemente de que el encargo valuatorio que aduce haber recibido se refería a calcular solamente “Frutos Civiles”, el perito estaba en la obligación de llevar a cabo las mencionadas labores, máxime si su ejercicio iba a estar basado en el valor del terreno como afirma en su Dictamen (Folios 168 y 172). Pero no llevó a cabo nada de lo indicado en las normas:

- No determinó su ubicación exacta.
- No recorrió ni inspeccionó los 175 m².
- No constató que tipo de actividad es llevada a cabo en ese terreno.
- No presenta en su Dictamen, registro fotográfico alguno.
- No llevó a cabo ninguna investigación económica, es decir, no elaboró sus propios cálculos para determinar el valor del terreno.
- No verificó si efectivamente, los 175 m² se encuentran dentro de las instalaciones destinadas a actividades portuarias y si este tipo de actividades son desarrolladas en el.

- No investigó y mucho menos verificó el Uso del suelo de las ofertas utilizadas por el otro perito para determinar el valor del terreno.
- No confirmó la veracidad de la información que extractó de ese Informe.

Esa total ausencia de investigación y verificación de la información que se evidencia por parte del perito, le permite asumir como totalmente cierta la información contenida en el avalúo del terreno elaborado de manera errónea por otro perito, utilizándola en su Informe. Omisiones que, contraviniendo lo indicado en la normatividad existente, lo lleva a efectuar las siguientes afirmaciones:

2

1. Fokio 167:

*“Acorde con el avalúo realizado, el inmueble [...] **esta siendo explotado como zona logística portuaria marítima** [...].” (Negrilla fuera de texto)*

Da como hecho cierto la actividad llevada a cabo en los 175 m² tal como se lee en su Dictamen, solamente porque en otro Informe, así lo aseveran. Debe recordarse que el perito no visitó ni inspeccionó el terreno en cuestión, por lo tanto, desconoce que actividad se lleva a cabo en él o, si realmente se desarrolla alguna.

2. Numeral 1. de su Dictamen (Folio 161): OBJETIVO DEL DICTAMEN

*“El propósito del presente dictamen es el de cuantificar los frutos susceptibles de explotación **dada la ubicación del terreno dentro de las instalaciones destinadas a la actividad portuaria** y que en este caso en particular está siendo usufructuado por las partes demandadas [...].” (Negrilla fuera de texto)*

Deja entrever el perito Peña Ordoñez una delicada confusión respecto a la ubicación del terreno, en el Folio 165 afirma que hace parte de las áreas dadas en concesión, pero también asevera que se encuentra dentro de las instalaciones destinadas a la actividad portuaria, olvidando que el terreno tiene frente sobre la bahía como se encuentra consignado en los documentos que el mismo cita en su Dictamen.

3. Folio 168:

*“El avalúo practicado presenta un completo registro fotográfico **que permite** de una parte **establecer la ubicación del predio así como la distancia al sector de almacenamiento de contenedores** y muy equidistante a la zona de cargue y descargue de los barcos, y [...].” (Negrilla fuera de texto)*

El avalúo a que hace referencia el Sr. Peña Ordoñez corresponde al practicado a los 175 m² por otro perito, incluye 30 fotografías, de las cuales, 4 son vistas aéreas copiadas de diferentes documentos existentes en internet y 26 son imágenes captadas desde una embarcación. Y ninguna de ellas permite establecer lo que el perito afirma: ubicación del predio, así como la distancia al sector de almacenamiento de contenedores, basta con darles una mirada.

4. Folio 162 del Dictamen, afirmación referida a las fuentes de información consultadas para la realización de su Dictamen:

*“Avalúo Comercial sobre el predio de la litis efectuado y firmado por el perito Avaluador MARCO FIDFEL CRUZ MARTÍNEZ, [...], **adicional a ello se sostuvo conversación con el profesional para lograr obtener los detalles técnicos del predio.** [...].”*
(Negrilla fuera de texto)

El evaluador Peña Ordoñez aduce haber tenido como fuente de información el Dictamen elaborado para el terreno por un **tercero**; por lo tanto, es de suponer que tuvo pleno conocimiento de que dicho perito no visitó el terreno, que no lo recorrió, que si no lo inspeccionó se encontraba impedido de afirmar si en él se lleva a cabo algún tipo de actividad puesto que a el no le consta, que las cuatro ofertas tenidas en cuenta por ese perito para determinar el valor del terreno eran inviables porque corresponden a predios urbanos y el terreno a avalorar no lo es.

Que, en lo relacionado a su ubicación, los tres puntos referidos en las páginas 1, 5 y 13 de dicho Informe indican posiciones diferentes: una que sitúa los 175 m² en el centro de la zona de bodegaje, a más de 100 m. de la línea costera, bastante retirado de la bahía y por consiguiente del punto donde debería estar el lindero sur del predio (Imagen 1), el segundo, en un sector que para la fecha en que el DEMANDANTE compro el terreno era mar (Ver imagen 2), y la tercera, el terreno también se encuentra en el mar (Ver Imagen 3).

Razones por las cuales resulta extraño que un evaluador con al menos 16 años de experiencia en la actividad valuatoria según se lee en el folio 194 de su Dictamen se reúna con el autor de lo que él denomina “Soporte Documental No. 3 Avalúo Comercial del predio” y no haya aclarado esas inconsistencias de información. Porque, considerando el contenido y resultado de su Dictamen, no lo hizo. Como se diría coloquialmente, “tragó entero”.



Imagen 1. Ubicación 1 referida en el Dictamen sobre el que basa su trabajo el perito Peña Ordoñez, es decir, el Soporte Documental No. 3 Avalúo Comercial del predio.



Imagen 2. Lugar en el que el perito ubica los 175 m². Esta imagen refleja el litoral existente en el año 2009, es decir, 26 años después de comprado el terreno por el señor Silvio Rodríguez.

Fuente: Google Earth Registro histórico Año 2009



Imagen 3. Localización del predio de acuerdo con coordenadas tomadas de la página 13 de su Dictamen

5. En el folio 167, el perito transcribe la siguiente afirmación efectuada por quien de forma independiente de él, realizó el avalúo del terreno en cuestión:

*<Enuncia textualmente el avalúo que “el inmueble goza de la calidad y características necesarias y suficientes para garantizar la transacción comercial que se pretenda realizar, dentro de los parámetros correspondientes al avalúo **con un cuadro de comercialización a nivel excelente de 81 a 100 y un índice positivo (A)**” >* (Negrilla fuera de texto)

El perito Peña Ordoñez manifiesta haber leído el Dictamen elaborado para valorar el terreno según consta en los folios 162, 167, 168 y 172 de su Informe, por lo tanto, estaba enterado de que el perito autor de dicha experticia no conocía la ubicación exacta del terreno y que mucho menos lo había recorrido, sin embargo, no hay constancia de que haya puesto en duda ese testimonio y su calificación, simplemente, la tomó como veráz. Para una evaluación de esa naturaleza es determinante haber recorrido el predio en cuestión, conocer sus linderos y ubicación, entre otras características, actuaciones de las que estaba consciente de que no habían sido hechas por el perito contratado para valorar el terreno.

CONCLUSIÓN:

En consecuencia, es inobjetable que el perito PEÑA ORDOÑEZ elaboró su Dictamen sin tener información de primera mano, es evidente que no investigó ni recaudó

particularidades del lote y mucho menos lo recorrió, siendo indudable que no conoce la ubicación exacta del terreno. Basó todo su ejercicio como consta en su Informe, en datos y referencias tomadas de otro Dictamen, las cuales no verificó contraviniendo lo establecido en la normatividad existente.

Como se ha explicado y demostrado en este análisis, dichas omisiones le permitieron efectuar cálculos sobre la base de valores de terreno mal concebidos y, por ende, equivocados, teniendo en cuenta actividades lucrativas que desconoce si se realizan o no pues como se ha anotado, no sabe en qué lugar se encuentra localizado el lote en cuestión, que si presenta un frente sobre la bahía, es muy probable que haga parte de la ronda marítima y por lo tanto no esté permitida ningún tipo de actividad. Factores relevantes que debieron ser tenidos en cuenta pues inciden totalmente en una valoración.

En razón a lo anterior, no hay lugar para los cálculos efectuados a fin de determinar el valor de lo que el perito denomina frutos civiles, pues como se explica de manera simple en este documento, el Sr. GERMAN PEÑA ORDOÑEZ desconoce la ubicación del terreno en cuestión, y por lo tanto, debería declararse impedido de afirmar y mucho menos determinar rendimientos por actividades económicas que desconoce si se realizan o no, como erróneamente afirma. Proceder que atenta contra los lineamientos establecidos en la Ley 1673 de 2013.

Julio 31 de 2023

ORLANDO SIERRA ZÁRATE

Supervisor de Tierras ArceRojas Consultores

Ingeniero Agrónomo UPTC

Especialista en Avalúos Universidad Distrital de Bogotá

RAA AVAL-17314706

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Declaro bajo gravedad de juramento que: **PRIMERO:** Me identifico personal y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma. **SEGUNDO:** Bajo la gravedad de juramento y de conformidad con el inciso cuarto del artículo 226 de la ley 1564 de 2012, de manera libre, espontánea e independiente de acuerdo con la certeza profesional rindo la presente declaración. **TERCERO:** Que como declarante no tengo ninguna clase de impedimento legal o moral para rendir esta declaración, asimismo no estoy en curso de las causales contenidas en el artículo 50 de la misma ley. **CUARTO:** Que conozco la responsabilidad que implica jurar en falso de conformidad con el Código Penal. **QUINTO:** Que el dictamen de Contradicción elaborado por el suscrito de fecha 1 julio de 2023 corresponde al predio "LAS DELICIAS" ubicado en el municipio de Buenaventura en la vereda Las Delicias e identificado con FMI 372-7686.

SEXTO: Que las publicaciones relacionadas con la materia de peritaje que he realizado en los últimos diez (10) años son:

PUBLICACIÓN	TEMA
Ninguno	

SEPTIMO: Que la lista de casos en la que he sido asignado como perito para la elaboración de Dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años son:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACIÓN DEL PROCESO	PARTES	APODERADOS	TEMA
Ninguno				

OCTAVO: Que he sido designado como perito en los siguientes procesos:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	OBJETO DEL DICTAMEN.
Ninguno	

NOVENO¹: Que el dictamen que acompaña la presente declaración en cuanto a los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones empleados se diferencian respecto a peritajes rendidos en anteriores procesos por el suscrito en:

No existen diferencias, se ha consultado la Resolución IGAC 620 de 2008 y la revisión al dictamen analizado se ha acogido a los procedimientos establecidos en el citado documento.

¹ En caso que los Dictámenes realizados sean diferentes explicar la justificación de la variación.

DECLARACIÓN JURAMENTADA

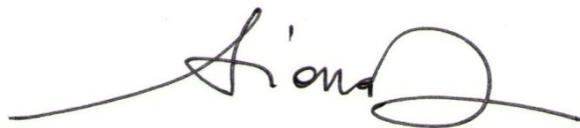
DECIMO²: Que el dictamen que acompaña la presente declaración en cuanto a los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones empleados se diferencian del ejercicio regular de mi profesión u oficio en:

No existen diferencias, se ha consultado la Resolución IGAC 620 de 2008 y la revisión al dictamen analizado se ha acogido a los procedimientos establecidos en el citado documento.

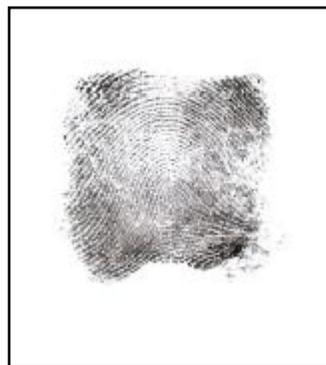
ONCEAVO: Que no he sido designado como perito en procesos anteriores o en curso por la parte solicitante.

PARA CONFIRMAR EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO SE ADJUNTA HOJA DE VIDA Y CERIFICACIÓN DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA SEGÚN ORDENA LA LEY 1673 DE 2013 – LEY DEL AVALUADOR.

Manifiesto, que todo lo declarado anteriormente es verdadero y para tal efecto firmo, este documento.



ORLANDO SIERRA ZÁRATE
C.C. No. 17.314.706
T.P. No. 2817 Ministerio de Agricultura
R.A.A No. 17314706
TELEFONO: 3162655758
DIRECCION: Calle 40A No. 24A-39
CIUDAD: Villavicencio
Correo: orlandosierrazarate@hotmail.com



Huella

² En caso que los Dictámenes realizados sean diferentes explicar la justificación de la variación.



PIN de Validación: b3530afb



<https://www.raa.org.co>



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ORLANDO SIERRA ZÁRATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17314706, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-17314706.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ORLANDO SIERRA ZÁRATE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos espaciales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación, equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción,



PIN de Validación: b3530afb

movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso, transporte automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Muebles no clasificados en otra especialidad, semovientes, animales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño moral, derechos herenciales y litigiosos, servidumbres, cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores, daño emergente, lucro cesante, cálculos compensatorios, demás derechos de indemnización.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META

Dirección: CALLE 40A #24A-39

Teléfono: 3162655758

Correo Electrónico: orlandosierrazarate@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Agronomo- La Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia.

Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
------------	-------------	----------------



PIN de Validación: b3530afb



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	29 Mayo 2020
--	--	--------------

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ORLANDO SIERRA ZÁRATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17314706.

El(la) señor(a) ORLANDO SIERRA ZÁRATE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b3530afb

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cuatro (04) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

Con Personería Jurídica reconocida por el Ministerio de Justicia mediante resolución No. 139 de 1950 en cumplimiento del Decreto Presidencial 0844 de 1999 y la resolución 1017 de 1996 del ICFES.

Acta de Grado No. 17894

**EL SUSCRITO SECRETARIO ACADEMICO DE LA FACULTAD DE INGENIERIA
DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS
COMPULSA COPIA DEL ACTA DE GRADO DE**

Orlando Sierra Zárate

*En Bogotá D.C., a los Veinticuatro (24) días del mes de Marzo del año 2017, se efectuó en el Auditorio de la Biblioteca Virgilio Barco, el acto solemne de grado de **Orlando Sierra Zárate**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **17314706** de **Villavicencio**, quien culminó su plan de estudios de acuerdo a los reglamentos de la universidad.*

*Acto seguido el señor Rector a nombre y en representación de la Universidad Distrital tomó el juramento de rigor y le confirió el título de **Especialista en Avalúos** y dispuso la entrega inmediata del acta de Grado y la del Diploma que acredita el correspondiente título universitario.*

CARLOS JAVIER MOSQUERA SUÁREZ Rector (e), (Fdo) **ORLANDO RÍOS LEÓN** Secretario Académico Facultad de Ingeniería.

Es fiel copia tomada de su original, que se expide a los Veinticuatro (24) días de mes de Marzo de 2017.

ORLANDO RÍOS LEÓN
Secretario Académico

Registro F.I 19953 Folio 49 Libro 18

Daniela



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

Con Personería Jurídica reconocida por el Ministerio de Justicia mediante resolución No. 139 de 1950 en cumplimiento del Decreto Presidencial 0844 de 1999 y la resolución 1017 de 1996 del ICFES.

Acta de Grado No. 17894

**EL SUSCRITO SECRETARIO ACADEMICO DE LA FACULTAD DE INGENIERIA
DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS
COMPULSA COPIA DEL ACTA DE GRADO DE**

Orlando Sierra Zárate

*En Bogotá D.C., a los Veinticuatro (24) días del mes de Marzo del año 2017, se efectuó en el Auditorio de la Biblioteca Virgilio Barco, el acto solemne de grado de **Orlando Sierra Zárate**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **17314706** de **Villavicencio**, quien culminó su plan de estudios de acuerdo a los reglamentos de la universidad.*

*Acto seguido el señor Rector a nombre y en representación de la Universidad Distrital tomó el juramento de rigor y le confirió el título de **Especialista en Avalúos** y dispuso la entrega inmediata del acta de Grado y la del Diploma que acredita el correspondiente título universitario.*

CARLOS JAVIER MOSQUERA SUÁREZ Rector (e), (Fdo) **ORLANDO RÍOS LEÓN** Secretario Académico Facultad de Ingeniería.

Es fiel copia tomada de su original, que se expide a los Veinticuatro (24) días de mes de Marzo de 2017.

ORLANDO RÍOS LEÓN
Secretario Académico

Registro F.I 19953 Folio 49 Libro 18

Daniela

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **17.314.706**

SIERRA ZARATE

APELLIDOS

ORLANDO

NOMBRES

Orlando Sierra Zarate
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO
VILLAVICENCIO
(META)

26-FEB-1954

LUGAR DE NACIMIENTO

1.70

O+

M

ESTATURA

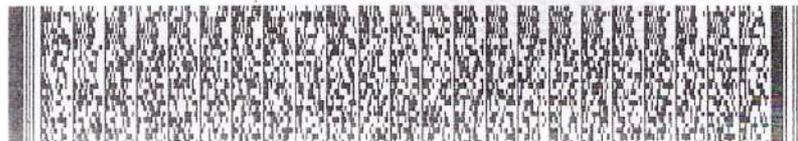
G.S. RH

SEXO

22-SEP-1977 VILLAVICENCIO

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sanchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-5200100-00222763-M-0017314706-20100310

0021546055A 2

33975745



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFIERE EL TÍTULO DE

Especialista en Avalúos

A

Orlando Sierra Zárate

Con C. C. No. 17314706 de Villavicencio

QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS.
EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D. C., A LOS 24 DÍAS DEL MES DE MARZO DE 2017

RECTOR

SECRETARIO GENERAL

DECANO DE LA FACULTAD

SECRETARIO ACADÉMICO

Registro No. FI19953 Folio No. 49 Libro No. 18

No. 31474

KENCER IMPRESORES

REPUBLICA DE COLOMBIA



LA UNIVERSIDAD PEDAGOGICA Y TECNOLOGICA DE COLOMBIA

Confiere el título de:

INGENIERO AGRONOMO

a

Orlando Sierra Zárate

y en constancia le expide el presente diploma, en Tunja, a los 28 días del mes de SEPTIEMBRE de 1979

[Signature]

Decano Facultad

[Signature]

Secretario de la Facultad

[Signature]

Presidente de Tesis

[Signature]

[Signature]

Examinadores Miembros del Jurado

[Signature]

Rector de la Universidad



[Signature]

Secretario Académico



[Signature]

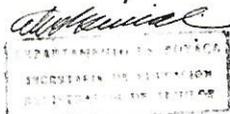
Gobernador del Departamento

Este título para efectos oficiales y universitarios queda refrendado en el folio 84 del Libro de Diplomas No. 36 el día 17 del mes de Noviembre del año de 1981

Secretaría de Educación - Tunja

[Signature]

Secretario de Educación





ORLANDO SIERRA ZÁRATE

Avaluar Construcciones

Fecha 23 de septiembre de 2020



Información Personal

- Nacionalidad: Colombiano
- Lugar de Nacimiento: Villavicencio
- Fecha de Nacimiento: 26 de Febrero de 1.954
- Estado Civil: Casado

Datos Personales

- Cédula de Ciudadanía: 17.314.706
- Tarjeta Profesional: 3817 Ministerio de Agricultura
- Registro Abierto Avaluador: RAA AVAL-17314706
- Dirección: Calle 40A # 24A-39
- Teléfono: 6702480
- Ciudad: Villavicencio
- Departamento: Meta
- E-mail: orlandosierrazarate@hotmail.com
- Celular: 316-2655758 / 314-2054053

Membresía

- Corporación Lonja de Especialistas en Avalúos - LONESVAL
- Fianza Inmobiliaria S. A. - FISA

Perfil Profesional

Ingeniero Agrónomo con formación y orientación a:

- Diagnóstico de problemas técnicos, sociales y económicos de la producción agrícola y desarrollo de planes de desarrollo que lleven a su solución.
- Intervención racional de los ecosistemas con fines de producción y sustentabilidad ambiental, mediante el uso de procedimientos, instrumentos y materiales adecuados para cada caso.
- Investigación del comportamiento de las plantas cultivadas en su desarrollo propio y en su relación con los factores físicos y bióticos como el medio social, cultural y económico en que se desarrolle la producción.

Avaluador con:

- Amplios conocimientos necesarios para el ejercicio de la actividad con permanente actualización de los mismos.
- Experiencia adecuada en la especialidad y capacidad de valoración de los bienes de acuerdo con sus características.
- Conocimiento, entendimiento y eficiencia para emplear correctamente los métodos y técnicas establecidos necesarias para realizar una valuación que garantice total credibilidad.
- Miembro de LONESVAL, entidad nacional de profesionales con Postgrado en avalúos, y registro de valuator emanado por la autoridad competente.

Formación Académica

Ingeniero Agrónomo
Universidad Pedagógica y Tecnológica
de Colombia. UPTC, Tunja - Boyaca (1.974 - 1.979)

Especialista en Avalúos
Universidad Distrital de Bogotá "Francisco Jose de Caldas", Facultad de
Ingeniería, postgrado en Avalúos. Bogotá 2016

Formación Complementaria

Seminario Resolución IGAC No. 898 de 19 Agosto 2014
para aplicación de la Ley 1682/2013 (Proyectos de Infraestructura de Transporte)
Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria
Bogotá D.C. 17, 18 Septiembre 2014

Curso Taller en Servidumbres
Lonja de Propiedad Raíz de Yopal y la Orinoquía
Yopal, 5, 6 de Marzo de 2014

Seminario Integral de Avalúos.
Corpolonjas de Colombia-Red Inmobiliaria de Colombia
31 de Julio-2 Agosto de 2.014
Villavicencio-Meta

Curso de Introducción a la Valuación de Activos en el Marco de las Normas
Internacionales de Información Financiera - NIIF
Lonja de Propiedad Raíz de Yopal y la Orinoquía. Yopal, 22 Agosto 2014

"Normas Internacionales de Valuación - IVS"
Registro nacional de Avaluadores
Bogotá D.C., 25 de agosto de 2013

Desarrollo de fases preliminares para la valuación de bienes tangibles e intangibles.
Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA
Villavicencio, 11 Agosto de 2014

Desarrollo de Fases Preliminares para la Valuación según el Tipo de Bien
y el Encargo Valuatorio.
Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA
Villavicencio, 6 Diciembre de 2013

Curso Practico de Econometría Aplicado a los Avaluos
Lonja de Propiedad Raíz de Yopal y la Orinoquía
Yopal, 25, 26 de Mayo de 2012

Seminario Taller "Matemáticas Financieras"
Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales
Villavicencio, 8, 9, 10 de Julio del 2.011

"Normas Internacionales de Valuación - IVS"
Registro nacional de Avaluadores
Villavicencio, 25 de agosto del 2.006

Seminario Taller "Avalúos de Maquinaria Movil"
Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales
Villavicencio, 30 de junio del 2.005

Seminario Taller "Curso Básico de Avalúos"
Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales
Villavicencio, 23 de julio del 2.003

Seminario Taller "Estudio del Crédito y Arrendamiento Inmobiliario"
LONJALLANOS - FISA
Villavicencio, 5 de julio del 2.003

Seminario Taller para Secuestres y Avaluadores
Consejo Seccional de la Judicatura del Meta
Villavicencio, 24-25 de marzo de 1.994

Avalúos Rurales:
Metodología, manejo e interpretación de planchas cartográficas,
escalas, zonas homogéneas y geoeconómicas.
Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Bogotá, noviembre de 1.993

Manejo Informático

Conocimientos medios de Word, Acces, Excel y Power Point.

Experiencia Profesional

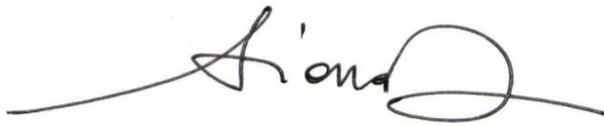
Actualmente	Arce Rojas Consultores Cia. S. A. Supervisor de Tierras Operativo Bogotá D. C.
Julio 2018 a Enero 2019	Environmental Resources Management ERM Avaluador Proyecto Soto Norte Bogotá D. C.
Octubre 2016 a Diciembre 2017:	Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" GIT Avalúos: Avalúos urbanos, rurales, para IVP, Plusvalía, Planes de Titulación, Valores de Referencia, y Restitución. Sede Central Bogotá D.C.
Abril 2009 a la fecha	Avalúo de Servidumbres generadas por la industria de hidrocarburos , para las compañías: FRONTERA ENERGY, MANSAROVAR ENERGY COLOMBIA, UNIÓN TEMPORAL GESTIÓN INMOBILIARIA 2016 ECP, PETROMINERALES COLOMBIA LTD., SISMOPETROL S.A., SOUTH AMERICAN EXPLORATION LLC, AK INNOVATION, ONGC VIDESH LTD., SERVICIOS GEOFÍSICOS GLOBALES COLOMBIA – GLOBAL, y ARCE ROJAS CONSULTORES Y CIA S.A., HR Ingenieros S. A. S.
Julio - Diciembre 2015	ARCE ROJAS Consultores Cia. S.A. - ECOPETROL Proyecto Plan Integral de Energía Eléctrica Llanos, PIELL por el cual se establecieron Zonas Homogéneas Geo- económicas y sus valores comerciales para el pago de indemnizaciones y derechos inmobiliarios a los propie- tarios de los predios afectador por el paso de la línea.

Enero - Marzo 2015	Gestión Integral de Proyectos GIP - ECOJETROL. Determinación de Zonas Homogéneas Geoeconómicas en territorios de los municipios de Villavicencio, Acacias, Guamal, Castilla la Nueva, San Luis de Cubarral, y
	San Martín de los Llanos (1.145 km ²), correspondientes a zonas con actividades de exploración y explotación. Participación como miembro activo de LONJALLANOS.
Abril 2015 Abril 2018	Valoración del parque de maquinaria agrícola propiedad de COSEAGRO. (Cosechadoras, tractores, equipos de fumigación, implementos de labor, etc.) Villavicencio-Meta
Junio 2011 Diciembre 2013 Marzo 2018	Valoración "Complejo Agroindustrial Molinero" propiedad de Compañía de Servicios Agropecuarios (COSEAGRO). Villavicencio - Meta
Agosto-Diciembre 2012	Copartícipe en realización de los estudios efectuados para la determinación de Zonas Geoeconómicas en los municipios de Cubarral, San Martín, Castilla la Nueva, Acacias y Villavicencio, en el diseño de las Zonas Geoeconómicas para los bloques Apiay y Cubarral. Trabajo realizado por LONJALLANOS para ECOJETROL.
Agosto-Diciembre 2010	Coordinador en la realización del estudio y diseño de Zonas Geoeconómicas para el pago de los derechos Araguaney-Banadia. oleoducto Araguaney-Banadia. Trabajo efectuado para ECOJETROL por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE YOPAL Y CASANARE .
Octubre 2006	Valoración del parque de maquinaria agrícola propiedad de FENALCE. (Cosechadoras, tractores y remolques graneleros). Granada - Meta
Noviembre. de 2.001 a Julio 2017	Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales - LONJALLANOS Perito Avaluador
Dic. 1993 a la fecha:	Avalúos particulares para diferentes personas naturales y jurídicas, entre ellas, IDEAM, COSEAGRO, CORMACARENA, Ajustecol, Condominio Campestre "La Primavera", Palmas de Puerto Gaitán, Movilgas.

Dic. 1.993 a Dic. 2009

Instituto Geográfico "Agustín Codazzi"
División de Avalúos
Perito Avaluador Externo para avalúos especiales,
urbanos, rurales y los concernientes a fines de la

Reforma Agraria contemplados en la Ley 135 de 1961,
1a de 1968, 4 de 1973 y 30 de 1988, condición bajo la
cual se realizaron avalúos de predios y/o mejoras
(Saneamiento de Resguardos Indígenas) en
cumplimiento de los contratos interadministrativos
suscritos entre el IGAC y el Instituto Colombiano de la
Reforma Agraria INCORA (hoy ANT)
Convenio interadministrativo IGAC-DANE, para
realización del IVP Rural Meta, febrero 2004.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Orlando', with a large, stylized flourish at the end.

ORLANDO SIERRA ZÁRATE

