

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018



**DICTAMEN PERICIAL RECONSTRUCCIÓN VIRTUAL PARCIAL DEL PLANO
RESOLUCIÓN No. 344 DEL 20 DE ABRIL DE 1960 EMANADA POR EL
MINISTERIO DE AGRICULTURA**

DICTAMEN SOLICITADO POR: PORTAGRANELES S.A.S.

FECHA: 17 de septiembre de 2023

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

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

CONTENIDO

INFORMACIÓN BÁSICA.....	7
1.1 ALCANCE	7
2. DECLARACIONES.....	7
3. MARCO LEGAL O NORMATIVO	12
4. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.....	12
5. FECHA DE RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN	12
6. FECHA DEL INFORME	12
7. METODOLOGÍA	13
8. DICTAMEN PERICIAL.....	15
8.1.1. Análisis de los linderos plasmados en la Resolución 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura	15
A. Reconstrucción virtual de los linderos con acimut y distancias.....	17
B. Reconstrucción virtual del lindero sur entre el mojón 3 y mojón 4 con base en venta parcial sobre el predio matriz 372-11422	26
8.1.3. Reconstrucción virtual aproximada con base en el plano adjunto a la escritura No. 170 de fecha 24 de enero de 1.996. Notaría primera Buenaventura.....	30
Vectorización de linderos de los predios vecinos, con base en los folios de matrícula inmobiliaria.....	33
8.1.4. Análisis Reconstrucción virtual aproximada con base en el plano adjunto a la escritura No. 170 de fecha 24 de enero de 1.996. Notaría primera Buenaventura vs resolución conjunta IGAC No, 1101 y SNR No. 11344 del 31 de diciembre de 2020.....	42
9. CONCLUSIONES	44
10. DOCUMENTOS TENIDOS EN CUENTA	46

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Atributos catastrales predios colindantes con el predio adjudicado bajo la resolución 344.....	14
Tabla 2. Mutaciones que conforma la colindancia norte	21
Tabla 3. Atributos catastrales predios colindantes con el predio adjudicado bajo la resolución 344, tramo comprendido entre el mojón 7 A y mojón A1 #8	35
Tabla 4. Atributos catastrales predios colindantes con el predio adjudicado bajo la resolución 344, tramo comprendido entre mojón A1 #8 al mojón 8, del mojón 8 al mojón 9 y del mojón 9 al mojón 10.....	40
Tabla 5. Atributos catastrales predios colindantes con el predio adjudicado bajo la resolución 344.....	47

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1.. Plano Enviado Por El Área Jurídica De La Dirección Territorial Valle IGAC.	14
Ilustración 2. Linderos y colindancias plasmados en la Resolución No. 344 del 20 de abril de 1960.....	16
<i>Ilustración 3. Georreferenciación De Los Puntos Arcifinios Descritos En La Resolución De Adjudicación 344 Sobre Imagen satelital de Google.</i>	<i>17</i>
<i>Ilustración 4. Linderos y colindancias plasmados en la Resolución No. 344 del 20 de abril de 1960.....</i>	<i>18</i>
<i>Ilustración 5. Reconstrucción lindero Sur colindancia con Línea del Ferrocarril, según resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura.</i>	<i>19</i>
Ilustración 6. Reconstrucción virtual lindero Sur colindancia con Línea del Ferrocarril, según resolución 344.....	19
Ilustración 7. Registro fotográfico lindero Sur colindancia con Línea del Ferrocarril, Quebrada la Perla mojón 0 según resolución 344	20
<i>Ilustración 8. Registro fotográfico linero Sur Lote No. 2, sobre la línea del Ferrocarril.....</i>	<i>20</i>
<i>Ilustración 9. Reconstrucción lindero norte, vía Buga - Buenaventura</i>	<i>21</i>
<i>Ilustración 10. Registro fotográfico punto de inicio en el análisis lindero Norte</i>	<i>22</i>
<i>Ilustración 11. Tomada de la Escritura pública No.1.573 de fecha 29-04-86. Notaría 3 Cali.</i>	<i>22</i>
<i>Ilustración 12. Linderos tomados de la escritura pública No.3.716 de fecha 12-12-90 Notaría 1 Buenaventura</i>	<i>23</i>
<i>Ilustración 13. Linderos tomados de la escritura No.170 de fecha 24 de enero de 1.996. Notaría primera. Buenaventura</i>	<i>23</i>
<i>Ilustración 14. Reconstrucción lindero Norte colindancia con Francisco Pessina, según resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura.</i>	<i>24</i>
<i>Ilustración 15. Reconstrucción lindero norte colindancia con Francisco Pessina</i>	<i>24</i>
Ilustración 16. Reconstrucción virtual lindero Norte y Sur, según resolución 344.....	25
Ilustración 17. Reconstrucción virtual lindero Norte y Sur, según resolución 344, imagen Google	25
<i>Ilustración 18. Reconstrucción virtual lindero Norte y Sur, según resolución 344.....</i>	<i>26</i>
<i>Ilustración 15. Anotación 6, Tomada del folio de matrícula 372-11422</i>	<i>26</i>
<i>Ilustración 20. Linderos tomada de la escritura No.3.716 de fecha 12-12-90.....</i>	<i>26</i>

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

<i>Ilustración 21. Linderos tomados del FM 372-595.....</i>	27
<i>Ilustración 22. Reconstrucción virtual del tramo mojón 2 al mojón 3, de la resolución 344 y EP. No.3.716 de fecha 12-12-90 FM. 372-19372</i>	28
<i>Ilustración 23. Reconstrucción virtual lindero Norte y Sur, según resolución 344 y venta parcial EP. No.3.716 de fecha 12-12-90 FM. 372-19372.....</i>	28
<i>Ilustración 24 Reconstrucción virtual lindero Norte y Sur, según resolución 344 y venta parcial EP. No.3.716 de fecha 12-12-90 FM. 372-19372, sobre imagen Google</i>	29
<i>Ilustración 25. Linderos sin acimut tomados de la resolución 344</i>	30
Ilustración 26. Plano protocolizado en la escritura No. 170 de fecha 24 de enero de 1.996. Notaría primera Buenaventura.	31
Ilustración 27. Plano Protocolizado En La Escritura Pública No.170 del 24 de enero de 1996.	32
Ilustración 28. Georreferenciación Plano protocolizado en la escritura No. 170 de fecha 24 de enero de 1.996. Notaría primera Buenaventura.....	33
<i>Ilustración 29. Tomada del folio de matrícula No. 372-3023.....</i>	34
<i>Ilustración 30. Tomada del folio de matrícula No. 372-11422.....</i>	35
Ilustración 31. Predios catastrales colindantes con el predio adjudicado bajo la resolución 344, tramo comprendido entre el mojón 7 A y mojón A1 #8	36
Ilustración 32. Reconstrucción virtual lindero entre el mojón 7 (7 A) y Mojón A1 #8.....	36
Ilustración 33. Georreferenciación tramo comprendido entre el mojón 7 A y mojón A1 #8, con base Plano protocolizado en la escritura No. 170 de fecha 24 de enero de 1.996. Notaría primera Buenaventura.	37
<i>Ilustración 34. Reconstrucción virtual en AutoCAD del lindero entre el mojón 7 (7 A) y Mojón A1 #8</i>	38
Ilustración 35. Lindero entre el mojón 7 (7 A) y Mojón A1 #8, sobre imagen Google.....	38
Ilustración 36. Georreferenciación mojón A1 #8 al mojón 8, del mojón 8 al mojón 9 y del mojón 9 al mojón 10.....	39
Ilustración 37. Comparación Levantamiento topográfico En Color Rojo Vs Formación Catastral IGAC.....	40
<i>Ilustración 38. Georreferenciación sector entre el mojón 1 al mojón 2 y sector del mojón 6 al mojón 7 A, en color rojo de la imagen.....</i>	41

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

Ilustración 39. Georreferenciación *sector entre el mojón 1 al mojón 2 y sector del mojón 6 al mojón 7 A, en color rojo de la imagen*..... 42

Ilustración 40. Predios de propiedad de Portagranes S.A.S. vs reconstrucción plano de la resolución 344 45

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

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, declara que ha realizado el presente informe técnico de manera independiente y es 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 ha 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 Ingeniero Catastral y Geodesta con matrícula profesional No. 25222-23125 del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería – COPNIA, atentamente me permito presentar **DICTAMEN PERICIAL RECONSTRUCCIÓN VIRTUAL PARCIAL DEL PLANO RESOLUCIÓN No. 344 DEL 20 DE ABRIL DE 1960 EMANADA POR EL MINISTERIO DE AGRICULTURA**

INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 ALCANCE

El presente dictamen pericial de reconstrucción virtual tiene como objetivo determinar de manera técnica, con los respectivos estudios técnicos, jurídicos, cartográficos, topográficos, cruces y cotejo de información, 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, la cual da origen a los predios de propiedad de Portagranes S.A.S.

2. DECLARACIONES

- Informo que he realizado, en los últimos diez años, publicaciones relacionadas con la materia.
- **EXPERIENCIA LABORAL:**

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

ARCE ROJAS CONSULTORES & CIA SAS

Coordinador operativo

Periodo 11 de noviembre de 2014 a la actualidad.

• **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.

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

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 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 TIERAS”, 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

La decisión quedo en firme en los términos del artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Dada en la ciudad de Bogotá D.C., el 2022-05-27

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 TIERAS” que

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

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

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.

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

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 Esmeralda303-0025405 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.

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

- 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 este informe son los mismos, respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos, que han versado sobre la materia de este asunto.

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

- Declaro que los métodos y fórmulas utilizados para realizar este informe son los mismos, respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.
- Finalmente, manifiesto bajo la gravedad de juramento que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

3. MARCO LEGAL O NORMATIVO

El presente informe, 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 fue requerido por PORTAGRANELES S.A.S.

5. FECHA DE RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN

Del 30 de agosto al 13 de septiembre de 2023.

IGAC, 20 de enero de 2023

Levantamiento topográfico 8 de mayo de 2023

Registro-Igac del 1 de octubre al 15 de octubre de 2023

6. FECHA DEL INFORME

17 de octubre de 2023

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

7. METODOLOGÍA

Para la elaboración del presente dictamen pericial “Reconstrucción Virtual Parcial del Plano Resolución 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura”, tiene como objetivo determinar de manera técnica, con los respectivos estudios técnicos, jurídicos, cartográficos, topográficos, cruces y cotejo de información, la forma y localización del predio matriz adjudicado por el Ministerio de Agricultura, la cual da origen a los predios de propiedad de Portagranes S.A.S., para lo cual fue necesario realizar:

Análisis resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura lo cual incluyó:

- Análisis de los linderos plasmados en la Resolución 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura.
- Análisis y vectorización de los linderos plasmados Resolución 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura
- Reconstrucción virtual parcial (aproximada) con base en el plano adjunto a la escritura No. 170 de fecha 24 de enero de 1.996. Notaría Primera de Buenaventura.

Además, Para los análisis realizados en el presente dictamen, se utilizaron los siguientes documentos oficiales y jurídicos:

LEVANTAMIENTO-TOPOGRÁFICO PREDIOS PORTAGRANELES S.A.S.
LVTO_PREDIO_MATRIZ_LOTE1_LOTE2_17_05_2023.zip y radicado al Juzgado el día 06 de junio de 2023 11:58 a. m

Plano protocolizado en la Escritura Pública No. 170 del 24 de enero de 1.996 de la Notaría Primera de Buenaventura, registrada en el folio matriz No. 372-19348, la cual da origen jurídico a los predios de Portagranes S.A.S. 372-24830 y 372-24829

Se deja constancia que plano objeto de analisis, corresponde al enviado por el Área Jurídica de la Dirección Territorial Valle IGAC, con radicado No.2622DTV-2023-0000305-EE-001 de fecha de 20-01-2023

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

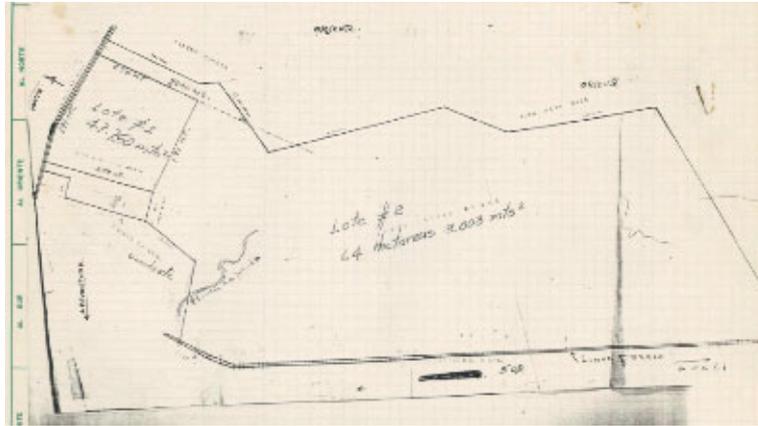


Ilustración 1.. Plano Enviado Por El Área Jurídica De La Dirección Territorial Valle IGAC.

Folios de matrícula inmobiliaria de los predios colindantes con el predio adjudicado bajo la Resolución 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura, a fin de determinar la consistencia de linderos y colindancias comunes

NUMERO PREDIAL NACIONAL	FM	COLINDANCIA
761090001000000020011000000000.	372-3023	Nor este
761090001000000020012000000000.	372-18406	Nor este
761090001000000020017000000000.	No registra	Nor este
761090001000000021881000000000.	372-28848	Nor este
761090001000000028001000000000.	No registra	Nor este
761090001000000021863000000000.	372-23126	Nor este
761090001000000021862000000000.	372-23127	Nor este
761090001000000020016000000000.	No registra	Nor este
761090001000000020018000000000.	372-21426	Nor este
761090001000000020020000000000.	No registra	Nor este
761090001000000020024000000000.	No registra	Nor este
761090001000000020035000000000.	No registra	Este
761090001000000020005000000000.	No registra	Sur oeste
761090001000000020006000000000.	372-19372	Sur oeste
761090001000000020004000000000.	No registra	Sur oeste
761090001000000020007000000000.	No registra	Sur oeste
761090001000000021203000000000.	372-595	Sur oeste

Tabla 1. Atributos catastrales predios colindantes con el predio adjudicado bajo la resolución 344

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

8. DICTAMEN PERICIAL

8.1 ANÁLISIS RESOLUCIÓN NO. 344 DEL 20 DE ABRIL DE 1960

8.1.1. Análisis de los linderos plasmados en la Resolución 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura

Los linderos plasmados en la Resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura, no están descritos técnicamente en coordenadas tal como lo dispone la normativa actual, debido a la fecha de su expedición, sin embargo se evidencian sectores con distancia y respectivo acimut, en otros sectores solo enuncia distancia.

...PUNTO DE PARTIDA.- Se encuentra a orillas de la quebrada "La Perla", en el lugar donde concurren las colindancias de Moisés Caicedo y el petionario y en el croquis se marcó con el mojón #0.- OCCIDENTE.- Partiendo del mojón referenciado se -

va al mojón # 1, con azimut de 314° y distancia de 52.20 metros. De aquí se sigue al mojón # 2, en 5 trazos de la poligonal cuyos datos se encuentran en la cartera de campo y dan un total de 221,10 metros, Se sigue al mojón # 3, en 10 trazos de la poligonal con un total de 381,16 metros y colinda por este costado con Moisés Caicedo. NORTE.- Se continúa al mojón # 4, en 3 líneas que dan un total de 231, metros y los detalles se encuentran en la - cartera, y colinda en esta parte con la carretera Buga-Buenaventura. De aquí al mojón # 5, con azimut 120° y distancia de 122,-

Guardado en Este PC

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

tura. De aquí al mojón # 5, con azimut 120º y distancia de 122,-
metros y de aquí al mojón # 6, Az. 43º y 100.00 metros, lindando
en estas dos líneas con Francisco Pessina.- De el anterior al mo
jón 7, en 7 líneas con un total de 351,03 metros y colindando --
con Víctor Murcia. Por el mismo costado N. # 7A en 6 trazos de -
la poligonal y 420,50 metros colindando con el citado Murcia.- -
Se continúa colindando con Aura Merry Daza así: Al N # 8 endos -
líneas con 91,90 metros; al # 9 en 14 rectas y 411,00 metros y -
al mojón # 10 en 6 rectas y 593 metros cuyos detalles se encuen
tran en la cartera. SUR, se sigue a la estación 52 con azimut --
282º 30' en 975.00 metros colindando con l. línea del Ferrocarril
en 200.00 metros y con terrenos baldíos en 755.00 metros. De aquí
al mojón # 11 azimut de 283º 30' y 256,00 metros y al mojón # 0 -
punto de partida, 307º y 89.00 metros y encierra, colindando con
Baldíos."-

Ilustración 2. Linderos y colindancias plasmados en la Resolución No. 344 del 20 de abril de 1960

En esta redacción de linderos se destacan puntos arcifinios y elementos culturales, tales como: La Quebrada La Perla, línea del ferrocarril y la vía Buga - Buenaventura, elementos que permiten reconstruir parcialmente el plano adjunto a la resolución.

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018



Ilustración 3. Georreferenciación De Los Puntos Arcifinios Descritos En La Resolución De Adjudicación 344 Sobre Imagen satelital de Google.

8.1.2. Análisis y vectorización de los linderos plasmados Resolución No 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura

A. Reconstrucción virtual de los linderos con acimut y distancias

Para este análisis y vectorización de los linderos y colindancias, nos valemos del levantamiento topográfico (LVTO_PREDIO_MATRIZ_LOTE1_LOTE2_17_05_2023.zip, radicado al Juzgado el día 06 de junio de 2023), comenzado con aquellos que tienen asociados acimutes y

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

distancias, y colindancias con elementos culturales como son la Línea Ferrea y la vía Buga Buenaventura, en especial el punto con la quebrada La Perla que corresponde al punto de inicio.

"PUNTO DE PARTIDA.- Se encuentra a orillas de la quebrada "La Perla", en el lugar donde concurren las colindancias de Moisés Caicedo y el peticionario y en el croquis se marcó con el mojón #0.- OCCIDENTE.- Partiendo del mojón referenciado se -
NORTE.- Se continúa al mojón # 4, en 3 líneas que dan un total de 231, metros y los detalles se encuentran en la -
cartera, y colinda en esta parte con la carretera Buga-Buenaventura. De aquí al mojón # 5, con azimut 120º y distancia de 122,-
metros y de aquí al mojón # 6, Az. 43º y 100.00 metros, lindando en estas dos líneas con Francisco Pessina.- De el anterior al mo-
tran en la cartera. SUR, se sigue a la estación 52 con azimut --
282º 30' en 975.00 metros colindando con la línea del Ferrocarril en 200.00 metros y con terrenos baldíos en 755.00 metros. De aquí al mojón # 11 azimut de 283º 30' y 256,00 metros y al mojón # 0 -
punto de partida, 307º y 89.00 metros y encierra, colindando con Baldíos."-

Ilustración 4. Linderos y colindancias plasmados en la Resolución No. 344 del 20 de abril de 1960

Lindero Sur Línea del Ferrocarril

Para la reconstrucción virtual del lindero Sur con la línea del ferrocarril, nos valemos del levantamiento topográfico (LVTO_PREDIO_MATRIZ_LOTE1_LOTE2_17_05_2023.zip y radicado al Juzgado el día 06 de junio de 2023), donde se georreferencio el mojón 0 (quebrada La Perla), a partir de este punto y paralelo a la línea férrea se reconstruyeron virtualmente las

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

distancias descritas en la Resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura.

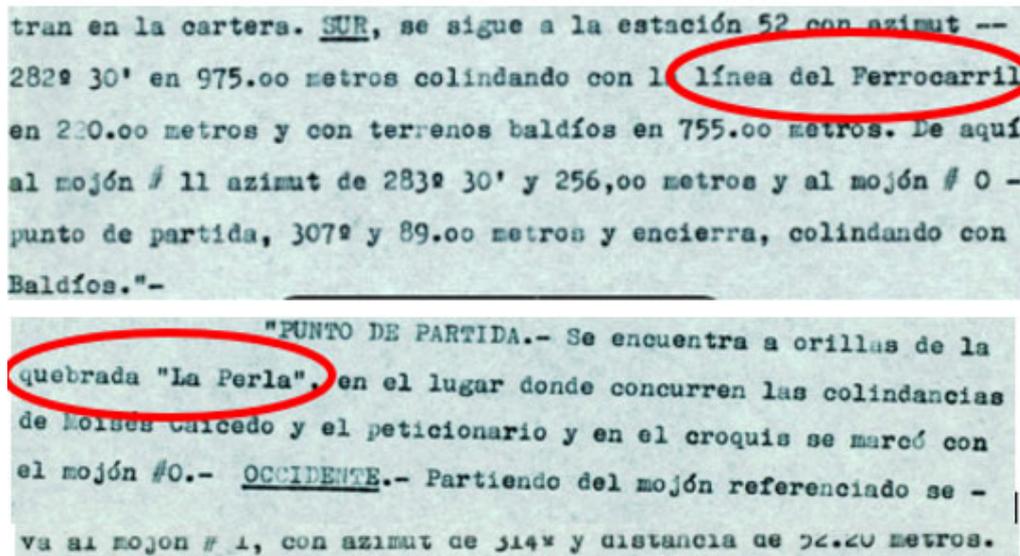


Ilustración 5. Reconstrucción lindero Sur colindancia con Línea del Ferrocarril, según resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura.

En la siguiente ilustración, se evidencia el resultado del ejercicio

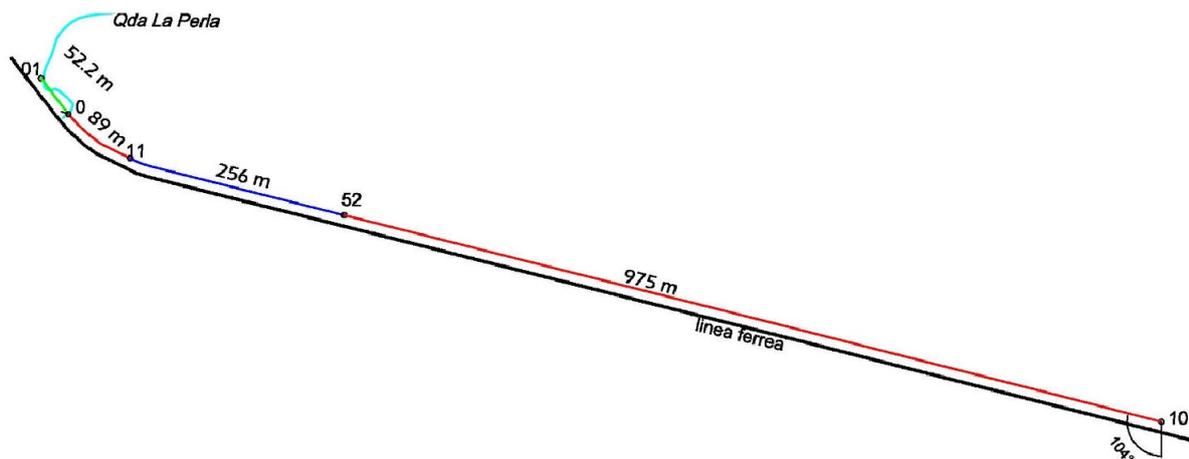


Ilustración 6. Reconstrucción virtual lindero Sur colindancia con Línea del Ferrocarril, según resolución 344

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018



Ilustración 7. Registro fotográfico lindero Sur colindancia con Línea del Ferrocarril, Quebrada la Perla mojón 0 según resolución 344



Ilustración 8. Registro fotográfico linero Sur Lote No. 2, sobre la línea del Ferrocarril

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

Lindero Norte Vía Buga - Buenaventura

Para la reconstrucción del lindero con la colindancia norte sobre la vía Buga - Buenaventura del punto 2 al 4 en 231 m, nos valemos del levantamiento topográfico (LVTO_PREDIO_MATRIZ_LOTE1_LOTE2_17_05_2023.zip y radicado al Juzgado el día 06 de junio de 2023), en la cerca lindero del Lote No.1 de propiedad de Portagraneles S.A.S, y a partir del vértice norte de la cerca, reconstruimos los 191 m que reza la resolución 344, con base en las ventas parciales que colindan en este costado de la vía, como son:

COLINDANCIA NORTE MOJON 3 - 4			
SECTOR	ESCRITURA	FOLIO	DISTANCIA m
A	Venta de 8.000.M2. según escritura pública No.1.573 de fecha 29-04-86. Notaría 3 Cali. Registrado frete sobre la vía 20 m.,	372-19429	20
B	Venta de un lote de terreno con un área total de (1.h 3.740 m2) según escritura pública No. 3.716 de fecha 12-12-90 Notaría única de Buenaventura	372-19372	20
C	Lote No.1 de Portagraneles S.A.S según escritura pública No.170 de fecha 24 de enero de 1.996. Notaría primera de Buenaventura	372-24829	191
total			231

Tabla 2. Mutaciones que conforma la colindancia norte

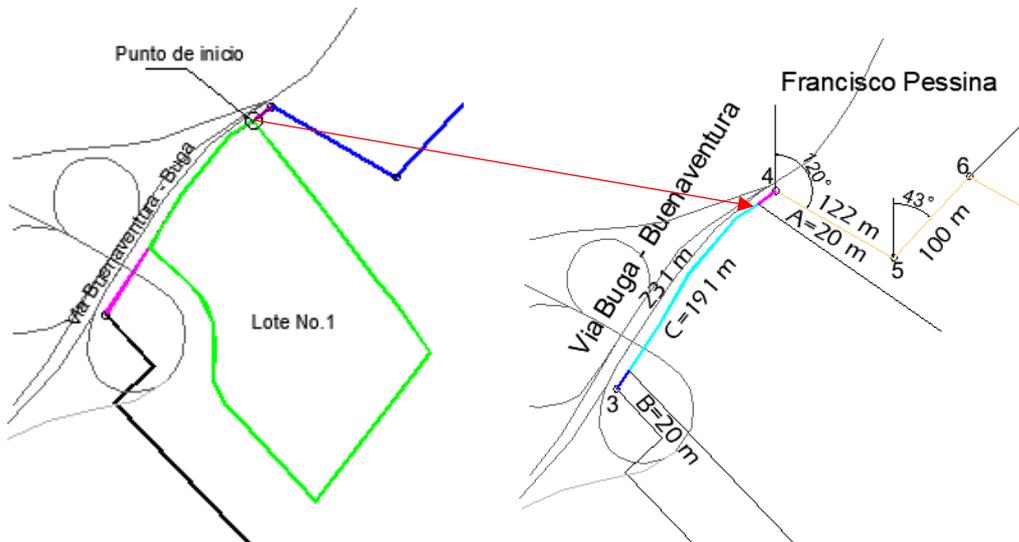


Ilustración 9. Reconstrucción lindero norte, vía Buga - Buenaventura

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018



Ilustración 10. Registro fotográfico punto de inicio en el análisis lindero Norte

A continuación, ilustramos los linderos descritos en las escrituras objeto de análisis

La Escritura pública No.1.573 de fecha 29-04-86. Notaría 3 Cali, está debidamente registrada en el folio de matrícula 372-19429, la posición geográfica corresponde la A

PARAGRAFO.- El exponente vendedor Samuel de Jesus Jaramillo se reserva del lote de mayor extensión que venden por este instrumento, 8.000 metros cuadrados, los cuales estan determinados por los siguientes linderos especiales: NORTE, en 400,00 metros hoy propiedad de Julio Pulgarin antes de Francisco Pessina; SUR, en 400,00 metros con propiedad del Vendedor y Oscar Borja; ORIENTE, carretera acueducto Municipio de Buenaventura en 20,00 metros; OCCIDENTE, carretera Buga Macroñal-Buenaventura Alejandro Cabal Pombo, en 20,00 metros

Ilustración 11. Tomada de la Escritura pública No.1.573 de fecha 29-04-86. Notaría 3 Cali.

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

La Escritura pública No. 3.716 de fecha 12-12-90 Notaría única de Buenaventura, está debidamente registrada en el folio de matrícula 372-19372, la posición geográfica corresponde la **B**

con el Ferrocarril. SEGUNDO: Que por el presente público instrumento DESGLOSA un lote de terreno, con un área total de una hectárea tres mil setecientos cuarenta metros cuadrados (1 H 3.740.M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: y medidas parciales: Por el NORTE, en extensión de veinte metros (20.00), con la carretera Alejandro Cabal Pombo; por el SUESTE, en extensión de sesenta y seis metros (66.00), con Acuavalle y propiedad del señor Jorge Alirio Duque Botero; por el ORIENTE, en extensión de doscientos cincuenta metros (250.00), con propiedad del señor Jorge Alirio Duque Botero; y por el OCCIDENTE, en extensión de sesenta metros (60.00),

Ilustración 12. Linderos tomados de la escritura pública No.3.716 de fecha 12-12-90 Notaría 1 Buenaventura

La Escritura pública No.170 de fecha 24 de enero de 1.996. Notaría primera. Buenaventura, está debidamente registrada en el folio de matrícula 372-19372, la posición geográfica corresponde la **C**

A) "LOTE 1": Lote de terreno con una cabida superficial de cuarenta y siete mil setecientos cincuenta metros cuadrados (47.750M2), el cual se denominará e identificará de ahora y en adelante por los siguientes linderos especiales así: Por el Oriente, en extensión de doscientos cincuenta metros (250M), con propiedad que es del señor JORGE ALIRIO DUQUE BOTERO; por el Norte, en extensión de ciento noventa y un metros (191M), con la carretera Buga-Madroñal-Buenaventura; por el Occidente, en extensión de doscientos cincuenta metros (250M), con propiedad que es del señor Eduardo Santos Rodríguez; por el sur, en extensión de ciento noventa y un metros (191M), con propiedad que es del

Ilustración 13. Linderos tomados de la escritura No.170 de fecha 24 de enero de 1.996. Notaría primera. Buenaventura

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

Colindancia con Francisco Pessina

En cuanto a la colindancia con Francisco Pessina (mojones 4-5-6), se reconstruyo virtualmente con base en los acimutes y distancias descritas en la resolución 344, utilizando para ello el programa AUTOCAD, tal como se evidencia en la ilustración 15

és Caicedo. NORTE.- Se continúa al mojón # 4, en 3 líneas que -
 an un total de 231, metros y los detalles se encuentran en la -
 artera, y colinda en esta parte con la carretera Buga-Buenaven-
 tura. De aquí al mojón # 5, con azimut 120º y distancia de 122,-
 metros y de aquí al mojón # 6, Az. 43º y 100.00 metros, lindando
 en estas dos líneas con Francisco Pessina.- De el anterior al mo

Ilustración 14. Reconstrucción lindero Norte colindancia con Francisco Pessina, según resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura.

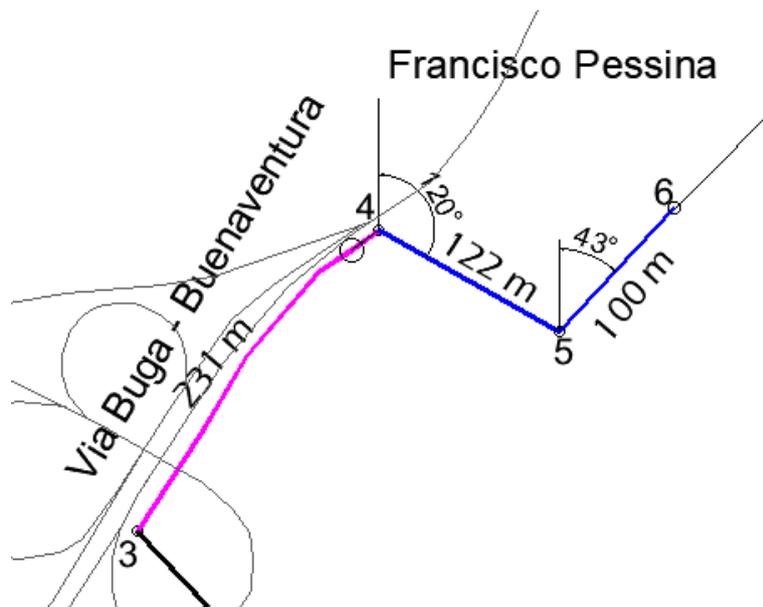


Ilustración 15. Reconstrucción lindero norte colindancia con Francisco Pessina

Así las cosas, obtenemos hasta ahora un resultado con la certeza del 100% en su ubicación geográfica

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

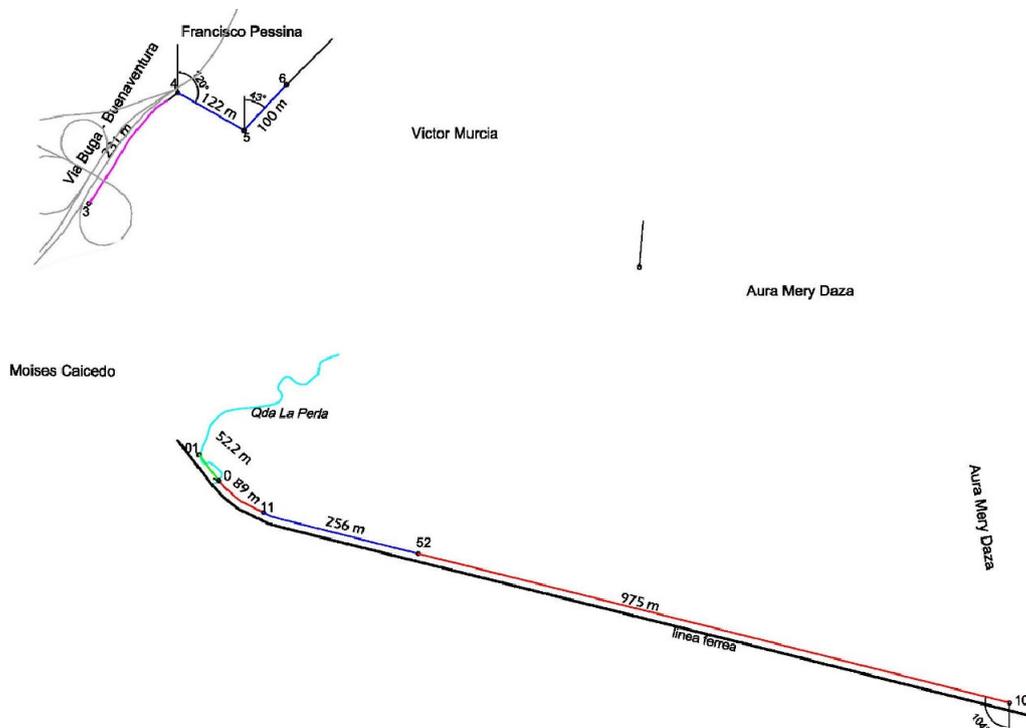


Ilustración 16. Reconstrucción virtual lindero Norte y Sur, según resolución 344



Ilustración 17. Reconstrucción virtual lindero Norte y Sur, según resolución 344, imagen Google

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

B. Reconstrucción virtual del lindero sur entre el mojón 3 y mojón 4 con base en venta parcial sobre el predio matriz 372-11422

Para la reconstrucción virtual entre los mojones 2 y 3 descritos en la resolución 344, nos valemos del FM matriz 372-11422, en la anotación 6, se protocoliza un desenglobe bajo la escritura No.3.716 de fecha 12-12-90 Notaría única de Buenaventura, de un lote de terreno con un área total de 1.h 3.740 m2, registrado en el folio de matrícula segregado No. 372-19372

221,10 metros, Se sigue al mojón # 3, en 10 trazos de la poligonal con un total de 381,16 metros y colinda por este costado con Moisés Caicedo. NORTE.- Se continúa al mojón # 4, en 3 líneas que -

Ilustración 18. Reconstrucción virtual lindero Norte y Sur, según resolución 344

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-01-1991 Radicación: 00047

Doc: ESCRITURA 3716 DEL 12-12-1990 NOTARIA UNICA DE BUENAVENTURA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 100 DESENGLOBE

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

DE: TIMANA CLEMENCIA

X

Ilustración 19. Anotación 6, Tomada del folio de matrícula 372-11422

con el Ferrocarril. SEGUNDO: Que por el presente público instrumento DESGLOBA un lote de terreno, con un área total de una hectárea tres mil setecientos cuarenta metros cuadrados (1 H 3.740.M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: y medidas parciales: Por el NORTE, en extensión de veinte metros (20.00), con la carretera Alejandro Cabal Pombo; por el SUR, en extensión de sesenta y seis metros (66.00), con Acuavalle y propiedad del señor Jorge Alirio Duque Botero; por el ORIENTE, en extensión de doscientos cincuenta metros (250.00), con propiedad del señor Jorge Alirio Duque Botero; y por el OCCIDENTE, en extensión de sesenta metros (60.00) en línea recta, haciendo ángulo de 90°, en cuarenta y seis metros (46.00) haciendo otro ángulo de 90°, en extensión de ciento noventa metros (190.00) con propiedad de Moisés Caicedo. Hasta aquí la minuta. Leído que le fué a

Ilustración 20. Linderos tomada de la escritura No.3.716 de fecha 12-12-90

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

Para tener plena certeza en la georreferenciación de este predio segregado, verificamos la colindancia occidental con el señor Moisés Caicedo el cual adquiere por resolución 02444 del 15-11-1960 Ministerio de Agricultura de Bogotá, y para ello consultamos el folio 372-595 (se adjunta folio), corresponde al predio identificado con NPN 761090001000000021203000000000.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO BALDIO DENOMINADO EL CARACOL, SITUADO EN EL PARAJE DE LA LOMA ALTA, CORREGIMIENTO DE CORDOBA, MUNICIPIO DE BUENAVENTURA DE BUENAVENTURA, CON UNA EXTENSION SUPERFICIA DE 45 HECTAREAS, APROXIMADAMENTE, DE LAS CUALES 25 ESTAN OCUPADAS CON CULTIVOS. LA PARTE CULTIVADA CUBRE DE LA EXTENSION DEL TERRENO, OCUPADA CON CASA, DETERMINADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE, CON LA CARRETERA BUGA MADRONAL, ES DECIR PARTIENDO DE LA ESTACION CERO(0) HASTA LLEGAR A LA ESTACION # 1, COLINDANDO POR ESTA, CON LA CARRETERA BUGA MADRONAL, EN UNA EXTENSION DE 500,00 METROS; POR EL ESTE, SE DEJA EL MOJON # 1 Y SE SIGUE EN LINEA RECTA HASTA ENCONTRAR LA ESTACION # 2 DONDE SE COLOCO UN MOJON DE PIEDRA COLINDANDO POR ESTA PARTE CON MEJORAS DE CARLOS LXIB, DISTANCIA EN ESTA COLINDANCIA DE 900,00 METROS; SE DEJA LA ESTACION # 2, Y SE SIGUE EN LINEA RECTA HASTA LLEGAR A LA ESTACION # 3 DONDE SE COLOCO UN MOJON DE PIEDRA, COLINDANCIA POR ESTA PARTE CON B ALDIOS DE LA NACION, DISTANCIA EN ESTA COLINDANCIA DE 500,00 METROS; POR EL OESTE, SE DEJA LA ESTACION # 3, Y SE SIGUE POR DENTRO DEL BOSQUE HASTA LLEGAR A LA ESTACION # 0, PUNTO DE PARTIDA, ESTA SIGUIENDO EN LINEA RECTA COLINDANDO POR ESTA PARTE, CON TERRENOS BALDIOS DE LA NACION DISTANCIA EN ESTA COLINDANCIA DE 700,00. (CON FUNDAMENTO EN RESOLUCION DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA)

Ilustración 21. Linderos tomados del FM 372-595

Como se evidencia en esta descripción de linderos, tenemos plena certeza en la colindancia Este de este predio con el señor Carlos Leib adjudicatario según resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura, a continuación plasmamos lo que reza el folio 372-595 “...por el Este, se deja el mojón # 1 y se sigue en línea recta hasta encontrar la estación # 2 donde se colocó un mojón de piedra colindando por esta parte con mejoras de Carlos Lxib, distancia en esta colindancia de 900,00 metros.”

Verificada esta colindancia y con base en el levantamiento topográfico de la cerca lindero del predio Lote No. 1, y en los linderos del desenglobe plasmados en la escritura No.3.716 de fecha 12-12-90 Notaría única de Buenaventura, procedemos a la reconstrucción virtual del costado comprendido entre el mojón 2 y mojón 3, para una distancia de 381.16 m, según lo dispuesto en la resolución 344

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018



Ilustración 22. Reconstrucción virtual del tramo mojón 2 al mojón 3, de la resolución 344 y EP. No.3.716 de fecha 12-12-90 FM. 372-19372

Como resultado hasta hora del ejercicio, tenemos estos linderos georreferenciados con una certeza del 100% en la ubicación geográfica

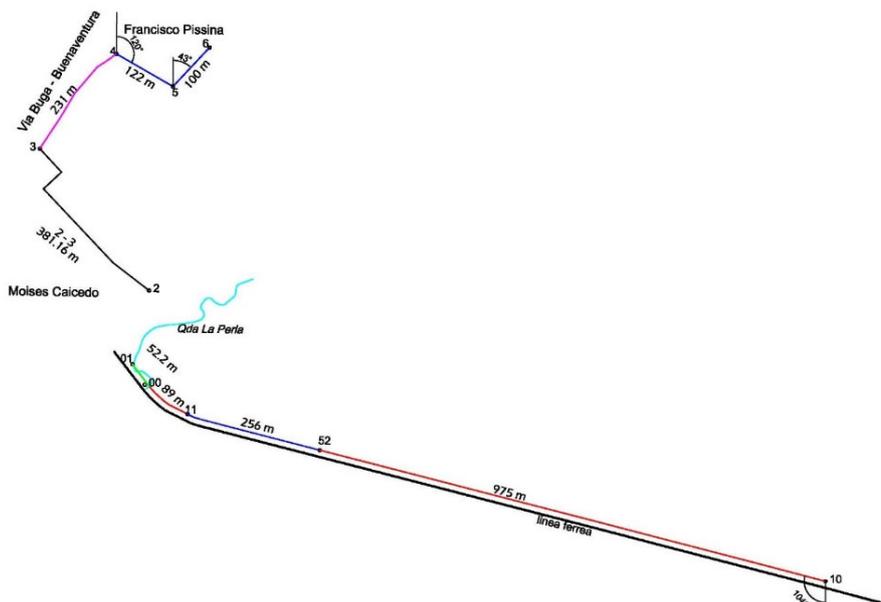


Ilustración 23. Reconstrucción virtual lindero Norte y Sur, según resolución 344 y venta parcial EP. No.3.716 de fecha 12-12-90 FM. 372-19372

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018



Ilustración 24 Reconstrucción virtual lindero Norte y Sur, según resolución 344 y venta parcial EP. No.3.716 de fecha 12-12-90 FM. 372-19372, sobre imagen Google

Hasta aquí, damos plena certeza en la reconstrucción técnica de los linderos que cuentan con distancias y acimutes, de acuerdo con la descripción de linderos de la resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura,

La sumatoria obtenida con esa precisión nos da una longitud de 1975,36 metros lineales, que equivale aproximadamente al 47% del total del perímetro del predio reconstruido virtualmente calculado en 4246,47 m

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

8.1.3. Reconstrucción virtual aproximada con base en el plano adjunto a la escritura No. 170 de fecha 24 de enero de 1.996. Notaría primera Buenaventura

Dado que la descripción de linderos indicados en la resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura, en los tramos comprendidos entre el mojón 2 al mojón 3, del mojón 6 al mojón 7, del mojón 7 (7 A) al mojón A1 #8, del mojón A1 #8 al mojón 8, del mojón 8 al mojón 9 y del mojón 9 al mojón 10, solo cuentan con distancias entre sí, pero carece de acimut, condición que impide la respectiva reconstrucción virtual en estos sectores del plano adjunto a la resolución

en estas dos líneas con Francisco Pessina.- De el anterior al mojón 7, en 7 líneas con un total de 351,03 metros y colindando -- con Víctor Murcia. Por el mismo costado N. # 7A en 6 trazos de -- la poligonal y 420,50 metros colindando con el citado Murcia.- - Se continúa colindando con Aura Merry Daza así: Al N # 8 endos -- líneas con 91,90 metros; al # 9 en 14 rectas y 411,00 metros y -- al mojón # 10 en 6 rectas y 593 metros cuyos detalles se encuen-

Ilustración 25. Linderos sin acimut tomados de la resolución 344

Así las cosas, para esta reconstrucción virtual del plano de la resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura, traemos el plano protocolizado a la Escritura Publica No. 170 de fecha 24 de enero de 1.996. Notaría primera Buenaventura, registrada en el folio matriz 372-19348, segregado del folio matriz 372 – 11422 en el cual se protocoliza en nacimiento jurídico del predio objeto de reconstrucción.

La Escritura Publica No. 170 de fecha 24 de enero de 1.996 de la Notaría primera de Buenaventura, debidamente registrada en el FM No. matriz 372-19348, goza a hoy de legalidad, en consecuencia, el plano protocolizado en este documento público, también goza de legalidad, a pesar de sus falencias técnicas.

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

Se deja constancia que este plano, también corresponde al enviado por el Área Jurídica de la Dirección Territorial Valle IGAC, con radicado No.2622DTV-2023-0000305-EE-001 de fecha de 20-01-2023

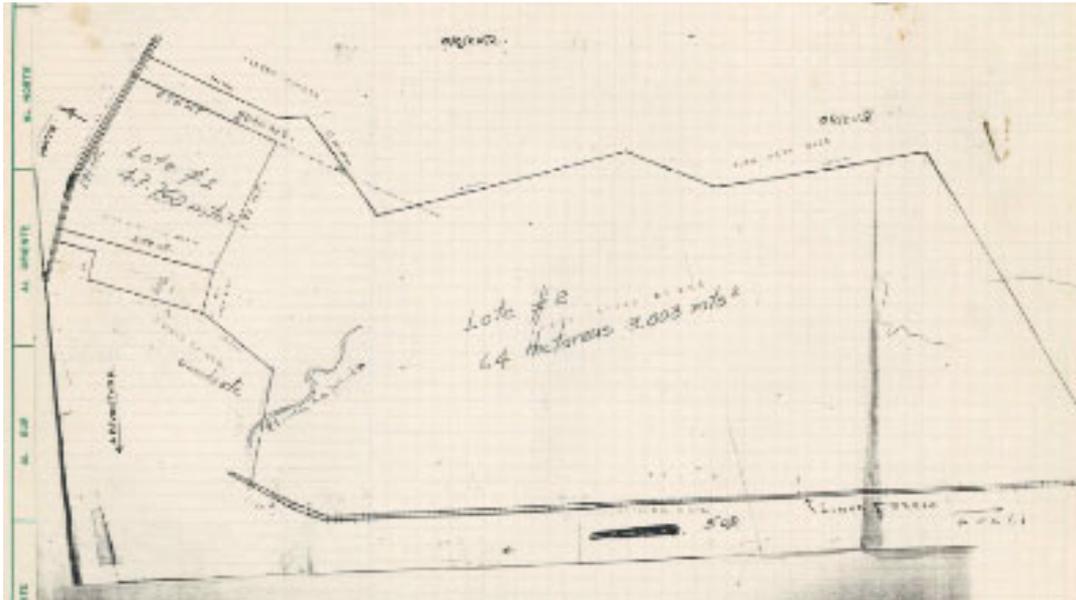


Ilustración 26. Plano protocolizado en la escritura No. 170 de fecha 24 de enero de 1.996. Notaría primera Buenaventura.

Con base en el plano producto del **LEVANTAMIENTO- TOPOGRÁFICO PREDIOS PORTAGRANELES S.A.S. LVTO_PREDIO_MATRIZ_LOTE1_LOTE2_17_05_2023.zip** y radicado al Juzgado el día 06 de junio de 2023, georreferenciamos el plano protocolizado en la escritura pública No. 170 de fecha 24 de enero de 1.996. Notaría primera de Buenaventura, utilizando puntos comunes como la quebrada La Perla y el mojón 10, que se ubica al extremo sur oriente del predio, al inicio de colindancia con la Línea del ferrocarril.

Para esta georreferenciación se utilizó el programa AUTOCAD

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

Al plano protocolizado en la Escritura Pública No. 170 del 24 de enero de 1.996 de la Notaría Primera de Buenaventura, se le realizo un control de distancias y rumbos con base en los linderos descritos en la resolución No.344, evidenciado unas discrepancias, las cuales resaltamos con un círculo rojo sobre el plano, los demás costados que es de nuestro interés, en cuanto la longitud como en rumbo son consistentes entre sí.

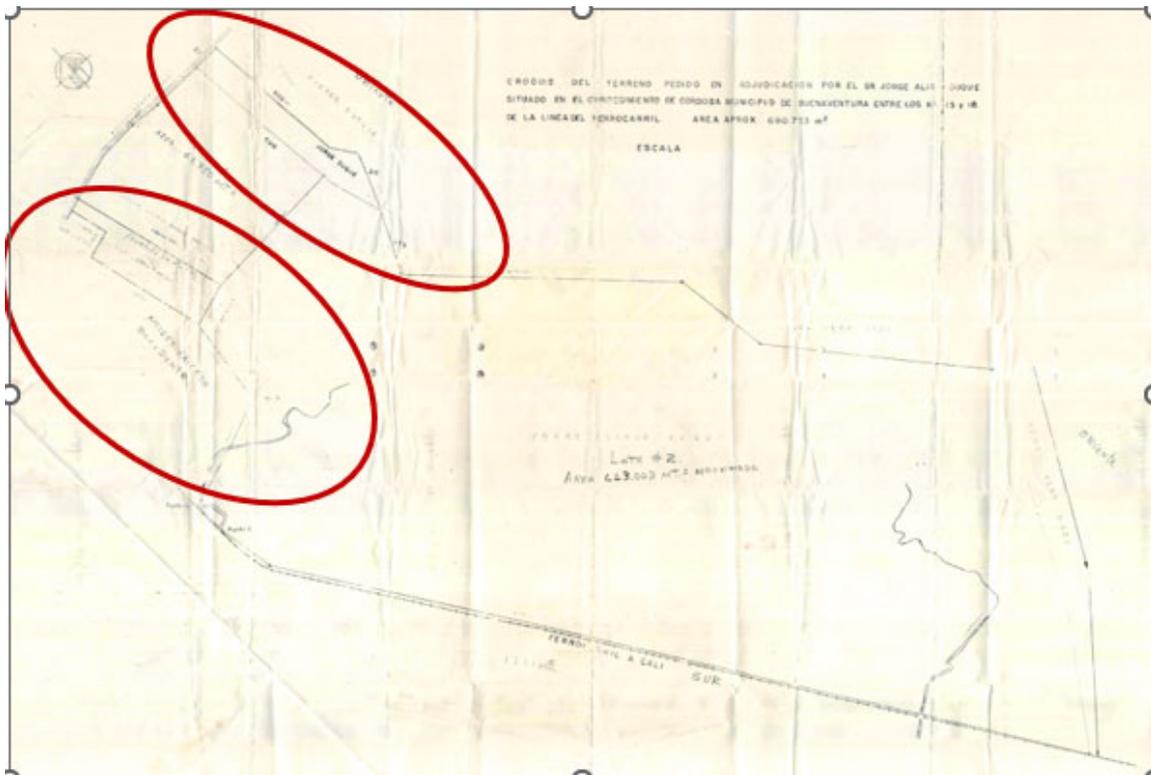


Ilustración 27. Plano Protocolizado En La Escritura Pública No.170 del 24 de enero de 1996.

Con las inconsistencias previstas, se procede a georreferenciar el plano protocolizado en la escritura 170, con ayuda de Auto Cad, con base en los puntos arcifinios georreferenciados Quebrada La Perla, mojón 0 y mojón 10

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

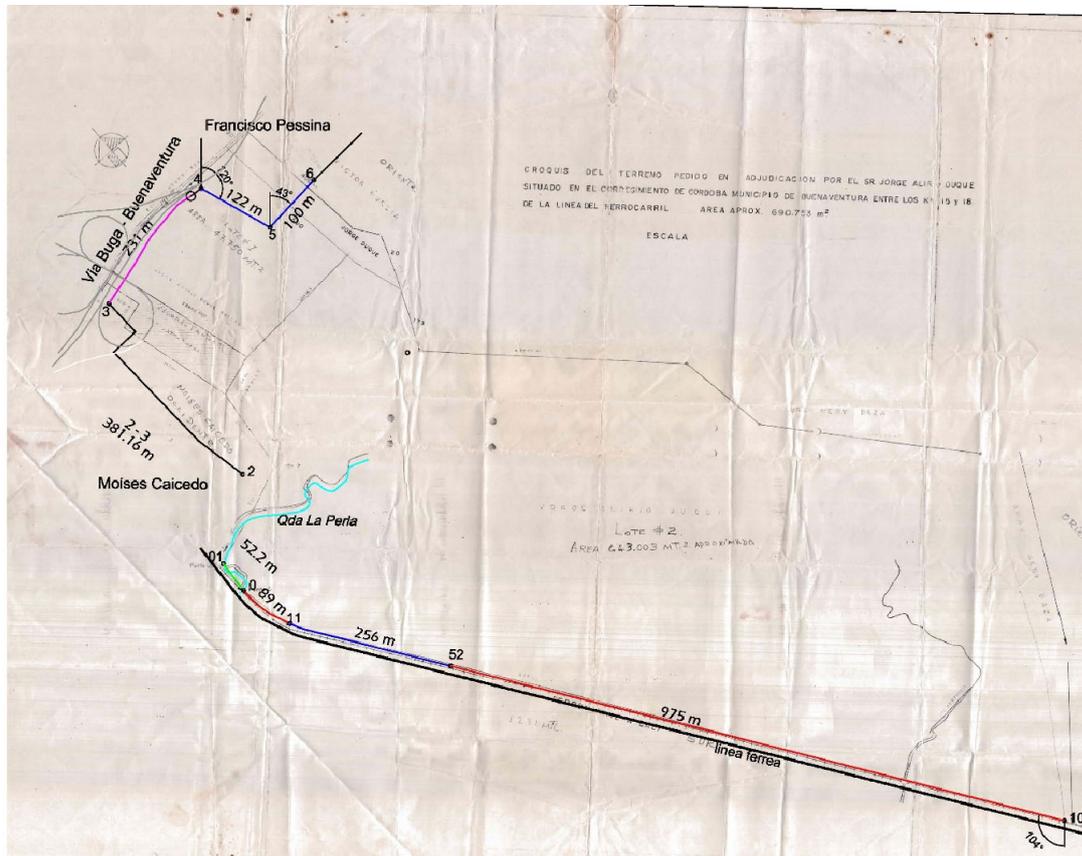


Ilustración 28. Georreferenciación Plano protocolizado en la escritura No. 170 de fecha 24 de enero de 1.996. Notaría primera Buenaventura.

Vectorización de linderos de los predios vecinos, con base en los folios de matrícula inmobiliaria

Con el plano georreferenciado, procedemos a reconstruir virtualmente el sector comprendido entre el mojón 7 A y mojón A1 #8.

De acuerdo con la investigación realizada sobre las colindancias del predio adjudicado bajo la resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura, con base

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios vecinos, se evidencia en el tramo comprendido entre el mojón 7 A y mojón A1 #8, una correspondencia en colindancia con lo descrito en la casilla DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS del folio de matrícula No. 372-3023, en la cual este predio matriz colinda al sur con el señor Nelson Guzmán en 495 metros.

Certificado generado con el Pin No: 231010148083791305

Nro Matrícula: 372-3023

Página 1 TURNO: 2023-372-1-15490

Impreso el 10 de Octubre de 2023 a las 02:14:48 PM

**"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 DEL CAUCA MUNICIPIO: BUENAVENTURA VEREDA: BUENAVENTURA

FECHA APERTURA: 17-07-1979 RADICACIÓN: 79-00768 CON: RESOLUCION DE: 29-12-1978

CODIGO CATASTRAL: 9029COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN TERRENO DENOMINADO SANTA CLARA UBICADO EN EL PARAJE DE EL GALLINERO, CORREGIMIENTO DE CORDOBA, CUYA EXTENSION HA SIDO CALCULADA APROXIMADAMENTE EN 24 HECTAREAS 3.250 M2, E INDIVIDUALIZADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: PUNTO DE PARTIDA SE TOMO COMO TAL EL DELTA 15 EN EL CUAL CONCURREN LAS COLINDANCIAS DE JOSE FULGARIN, CARRETERA CABAL POMBO Y EL INTERESADO. COLINDA ASI: NOROESTE Y NORESTE EN 928.00 METROS CON CARRETERA CABAL POMBO, DELTA 15 AL 1; ESTE EN 327.00 METROS, CON ISABEL CARDONA, DELTA 1 AL 30; SUR, EN 495.00 METROS, CON NELSON GUZMAN, DELTA 30 AL 18; SUROESTE EN 160.00 METROS, CON JOSE FULGARIN, DELTA 18 AL 15 Y ENCIERRA.

Ilustración 29. Tomada del folio de matrícula No. 372-3023

El señor Nelson Guzmán hizo parte de la tradición del predio que nace a la vida jurídica por la resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura, tal como reza en el folio matriz No. 372-11422, en la anotación 2

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

Certificado generado con el Pin No: 220526528859697842

Nro Matrícula: 372-11422

Página 1 TURNO: 2022-372-1-6654

Impreso el 26 de Mayo de 2022 a las 02:37:08 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-09-1965 Radicación: SIN

Doc: ESCRITURA 1310

DEL 12-08-1965 NOTARIA 4 DE CALI

VALOR ACTO: \$12,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRA-VENTA

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

DE: LEIB KAPPEN CARLOS

A: GUZMAN CASTRO NELSON

X

Ilustración 30. Tomada del folio de matrícula No. 372-11422

El folio matriz No. 372-3023, cobija los siguientes predios catastrales, que por su nacimiento jurídico colinda con el predio adjudicado bajo la resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura , así:

NUMERO PREDIAL NACIONAL	FM
761090001000000020011000000000.	372-3023 folio matriz
761090001000000020012000000000.	372-18406
761090001000000020016000000000.	No registra
761090001000000020017000000000.	No registra
761090001000000021862000000000.	372-23127
761090001000000021863000000000.	372-23126
761090001000000021881000000000.	372-28848
761090001000000028001000000000.	No registra

Tabla 3. Atributos catastrales predios colindantes con el predio adjudicado bajo la resolución 344, tramo comprendido entre el mojón 7 A y mojón A1 #8

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

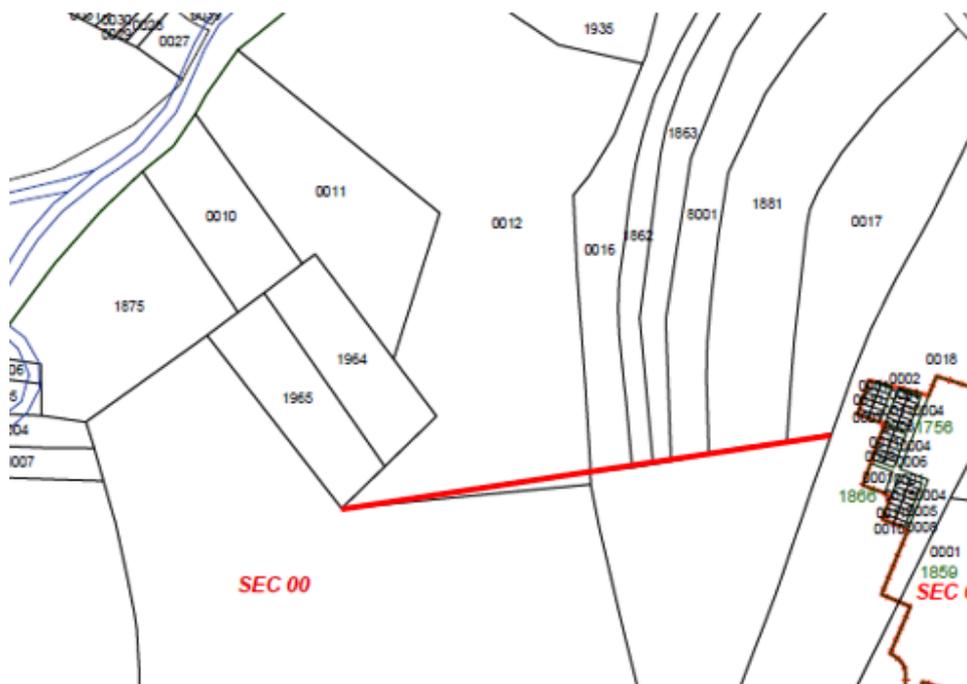


Ilustración 31. Predios catastrales colindantes con el predio adjudicado bajo la resolución 344, tramo comprendido entre el mojón 7 A y mojón A1 #8

Como se evidencia en la imagen, en este tramo los linderos plasmados en la resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura carece de acimut

con Víctor Murcia. Por el mismo costado N. # 7A en 6 trazos de la poligonal y 420,50 metros colindando con el citado Murcia.- - Se continúa colindando con Aura Kerry Daza así: A1 N # 8 endos -

Ilustración 32. Reconstrucción virtual lindero entre el mojón 7 (7 A) y Mojón A1 #8

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

La ubicación aproximada de este lindero tramo comprendido entre el mojón 7 A y mojón A1 #8 (color azul de la imagen), es tomada del plano adjunto a la escritura No. 170 de fecha 24 de enero de 1.996. Notaría primera. Buenaventura, que hace parte de la tradición del predio matriz según folio de matrícula No. 372-11422, previamente georreferenciado

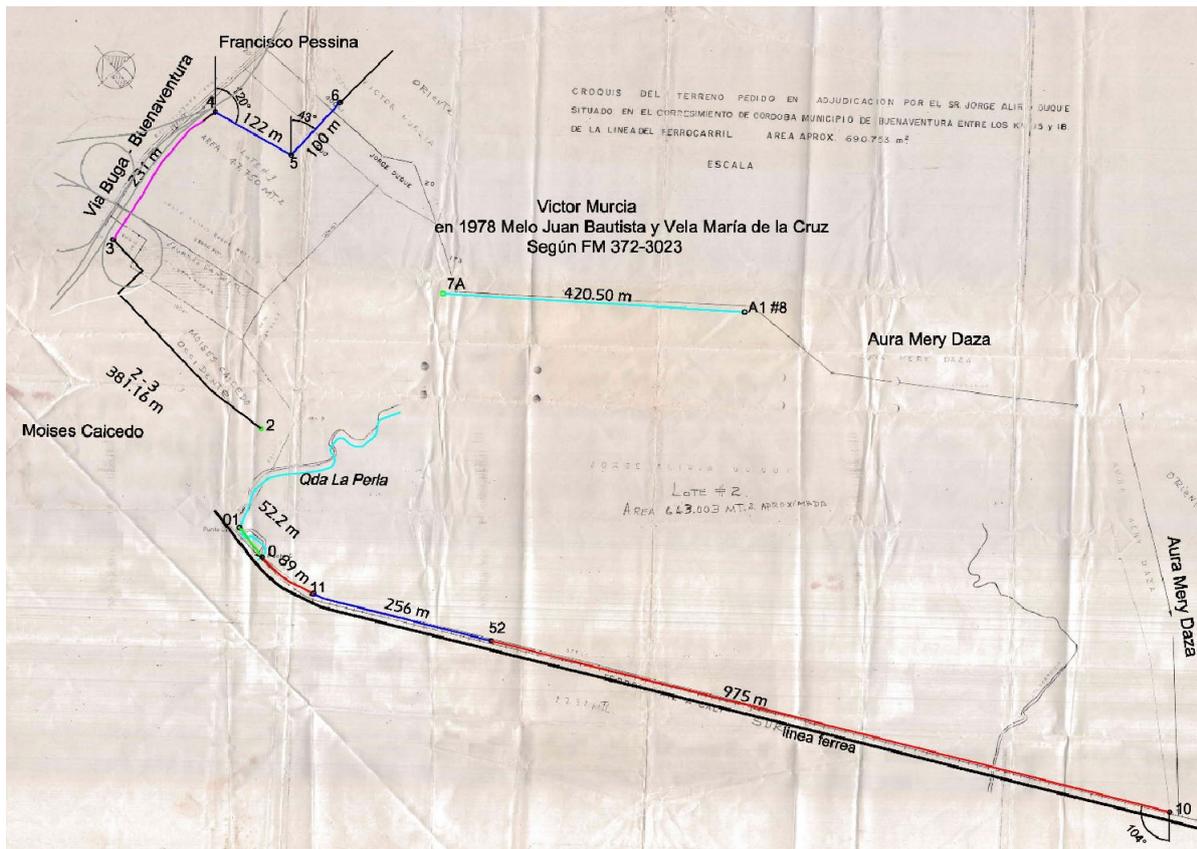


Ilustración 33. Georreferenciación tramo comprendido entre el mojón 7 A y mojón A1 #8, con base Plano protocolizado en la escritura No. 170 de fecha 24 de enero de 1.996. Notaría primera Buenaventura.

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

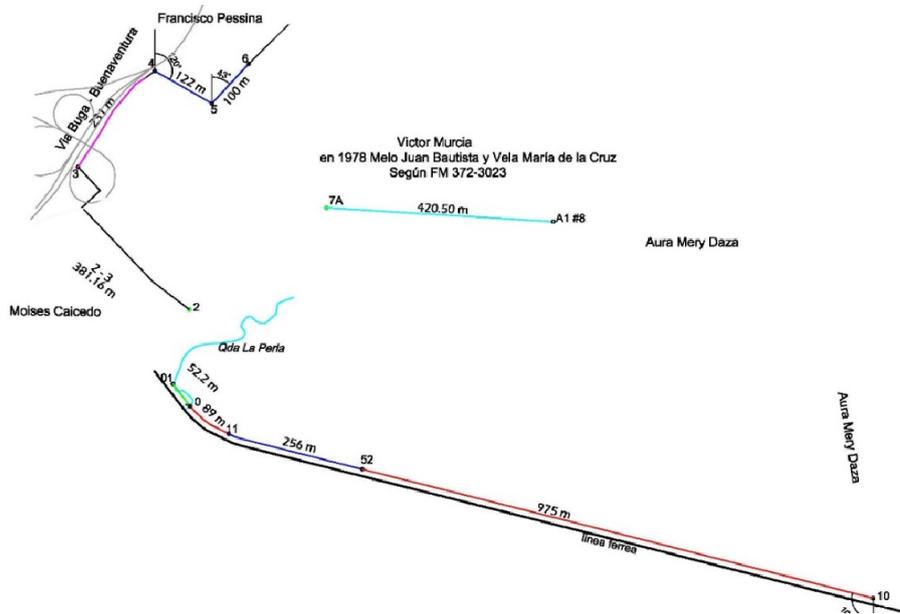


Ilustración 34. Reconstrucción virtual en AutoCAD del lindero entre el mojón 7 (7 A) y Mojón A1 #8



Ilustración 35. Lindero entre el mojón 7 (7 A) y Mojón A1 #8, sobre imagen Google

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

Continuando con el proceso de la georreferenciación de los linderos, en los tramos comprendidos entre el mojón 2 al mojón 3, del mojón 6 al mojón 7, del mojón A1 #8 al mojón 8, del mojón 8 al mojón 9 y del mojón 9 al mojón 10, solo cuentan con distancias entre sí, pero carece de acimut.

Para esta reconstrucción nos basamos parcialmente en las orientaciones lineales plasmados en el plano protocolizado a la escritura No. 170 de fecha 24 de enero de 1.996. Notaría primera Buenaventura, y siempre conservando las medidas descritas en estos sectores, tal como rezan en la resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura

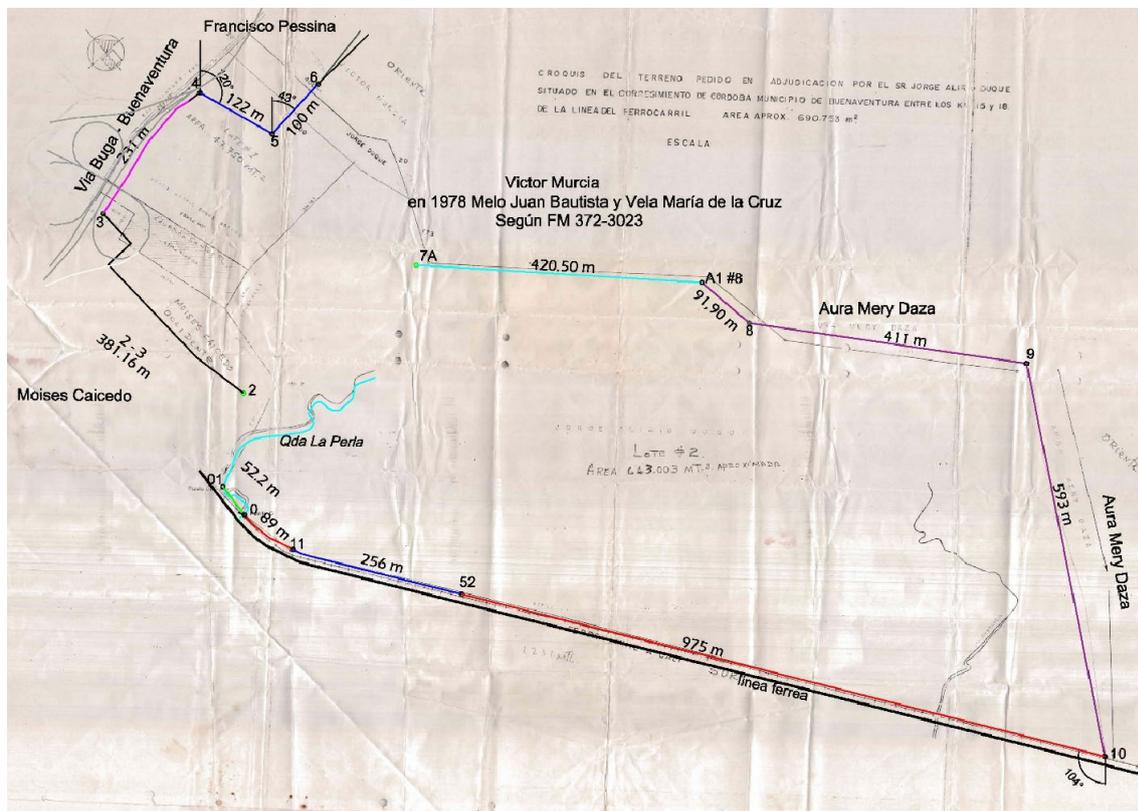


Ilustración 36. Georreferenciación mojón A1 #8 al mojón 8, del mojón 8 al mojón 9 y del mojón 9 al mojón 10.

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

En cuanto a la información catastral de los predios que colindan y traslapa el predio que nace por adjudicación según resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura no asocia folio de matrícula, condición que impidió continuar con este análisis.

761090001000000020018000000000.	372-21426 baldío	Nor este
761090001000000020020000000000.	No registra	Nor este
761090001000000020024000000000.	No registra	Nor este
761090001000000020035000000000.	No registra	Este
761090001000000020005000000000.	No registra	Sur oeste

Tabla 4. Atributos catastrales predios colindantes con el predio adjudicado bajo la resolución 344, tramo comprendido entre mojón A1 #8 al mojón 8, del mojón 8 al mojón 9 y del mojón 9 al mojón 10

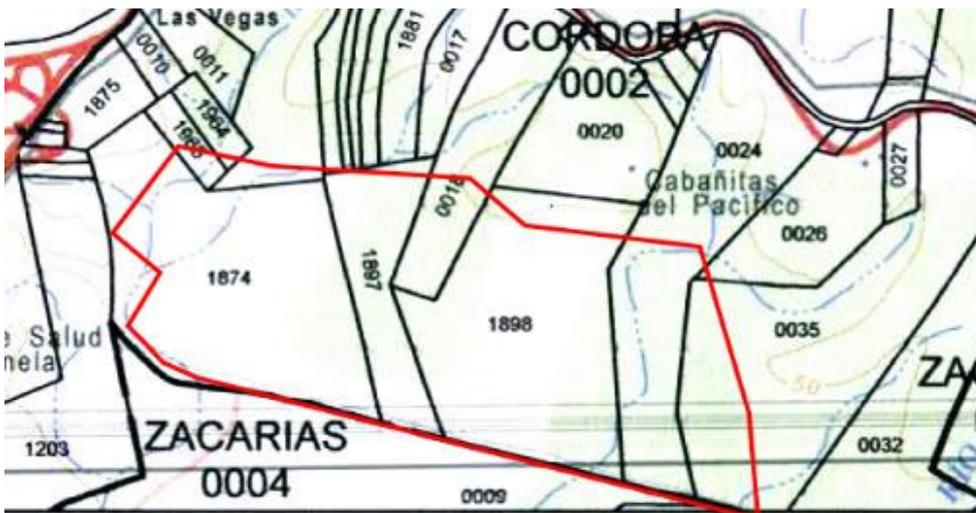


Ilustración 37. Comparación Levantamiento topográfico En Color Rojo Vs Formación Catastral IGAC

En cuanto a los sectores entre el mojón 2 al mojón 3 y del mojón 6 al mojón 7 A, no fue posible reconstruidos con base en el plano protocolizado en la escritura No. 170 de fecha 24 de enero de 1.996. Notaría primera Buenaventura, ya que el plano presenta inconsistencias.

Para el sector entre el mojón 1 al mojón 2 la resolución 344 registra una longitud de 221.03 m, y de una manera lógica solo se pudo vectorizar 172.39 m

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

Para el sector del mojón 6 al mojón 7 A, la resolución 344 registra una longitud de 351,03 m, en la reconstrucción virtual se editó esta distancia generando un vértice intermedio obteniendo la medida jurídica.

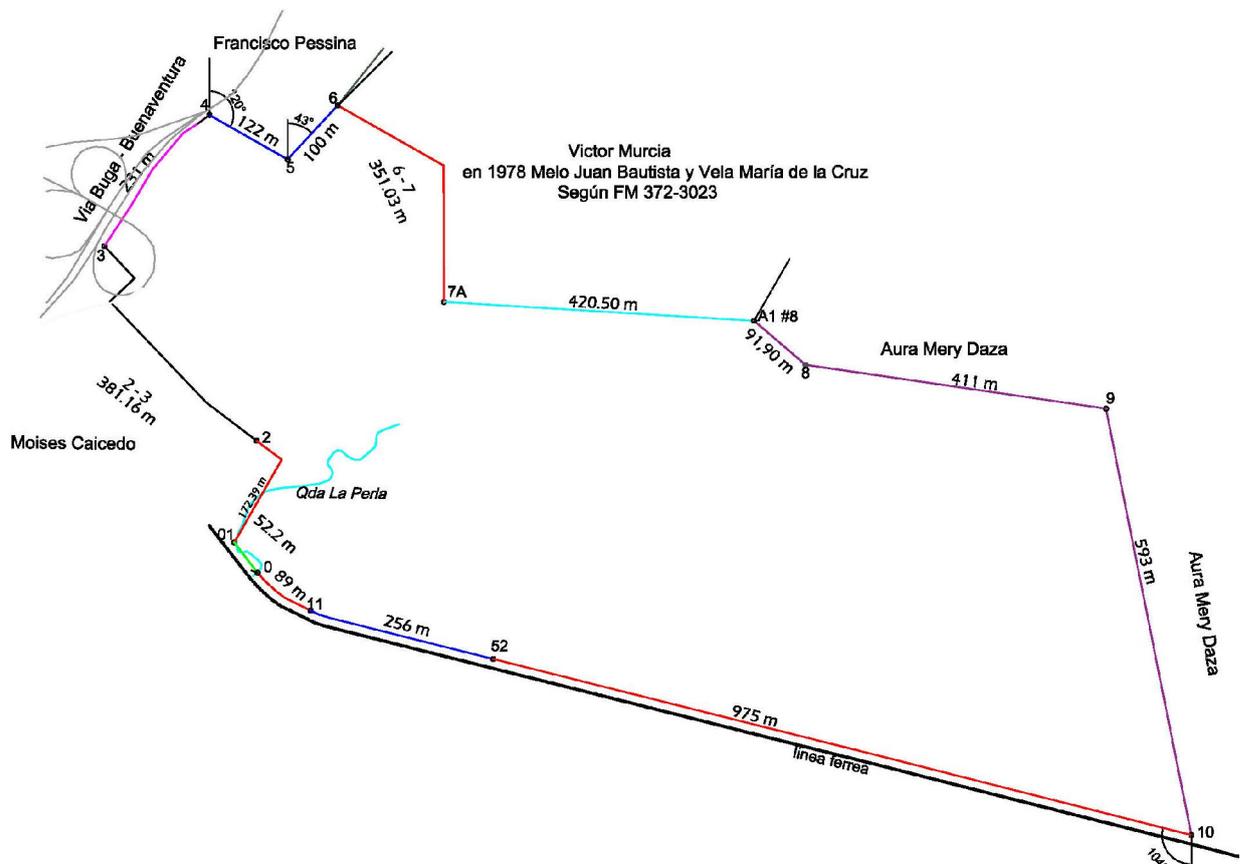


Ilustración 38. Georreferenciación sector entre el mojón 1 al mojón 2 y sector del mojón 6 al mojón 7 A, en color rojo de la imagen

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

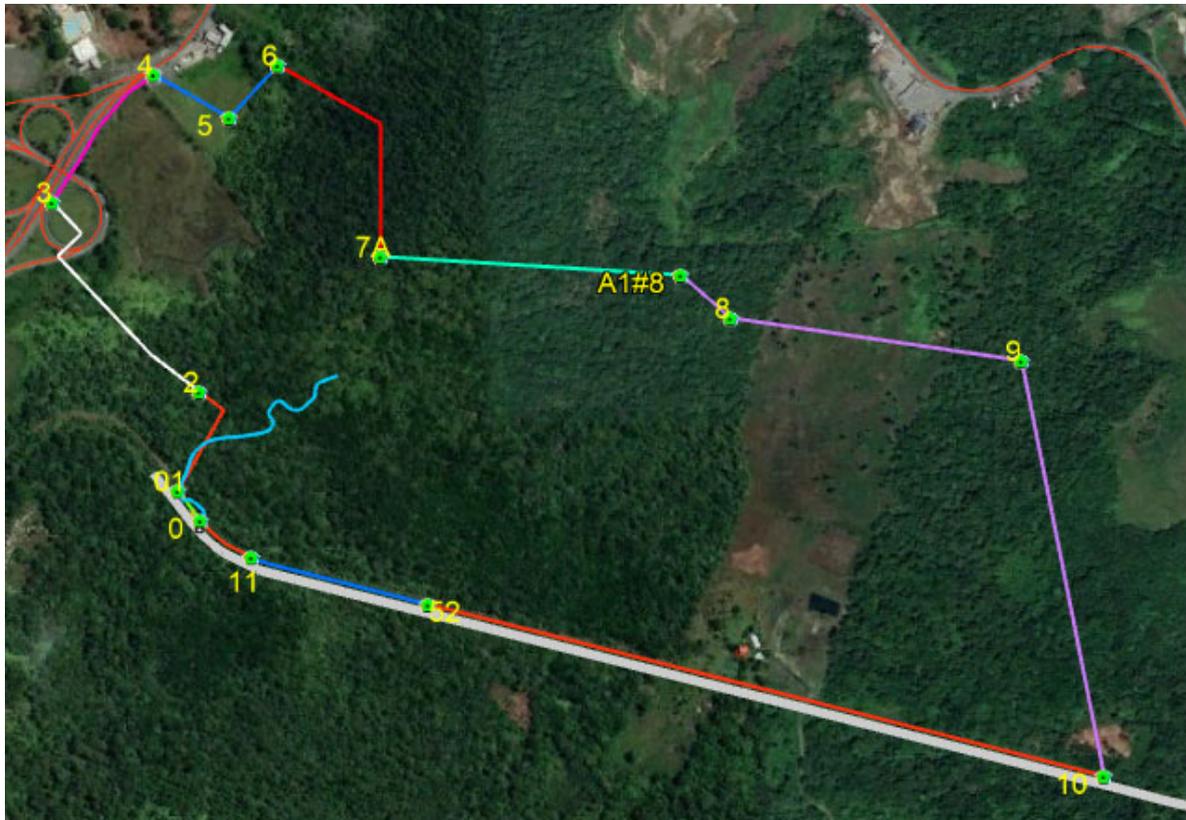


Ilustración 39. Georreferenciación sector entre el mojón 1 al mojón 2 y sector del mojón 6 al mojón 7 A, en color rojo de la imagen

8.1.4. Análisis Reconstrucción virtual aproximada con base en el plano adjunto a la escritura No. 170 de fecha 24 de enero de 1.996. Notaría primera Buenaventura vs resolución conjunta IGAC No, 1101 y SNR No. 11344 del 31 de diciembre de 2020

Como resultado de esta reconstrucción virtual del plano adjunto a la resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura, apoyados en el levantamiento topográfico y el plano protocolizado en la escritura No. 170 de fecha 24 de enero de 1.996. Notaría primera Buenaventura, obtenemos una cabida superficial de 72 ha 3909 m², que al

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

compararla con la titulada de 71 ha 2493 m², evidenciamos una diferencia de 1 ha 1416 m², equivalente al 1,6%

Lo permisible en cabida para este predio según la resolución conjunta IGAC No, 1101 y SNR No. 11344 del 31 de diciembre de 2020, es el 2%, en consecuencia la cabida superficial seria de 1 ha 4250 m², lo que quiere decir que la reconstrucción virtual es consistente y da certeza de la posición y forma del predio jurídico descrito en la resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura.

Tipo de suelo	Rango de área	Tolerancia (%)
Suelo rural sin comportamiento urbano	Mayor a 2.000 m ² y menor o igual a 1 ha	9%
	Mayor a 1 ha y menor o igual a 10 ha	7%
	Mayor a 10 ha y menor o igual a 50 ha	4%
	Mayor a 50 ha	2%

Rangos de tolerancia resolución conjunta IGAC No, 1101 y SNR No. 11344

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

9. CONCLUSIONES

Que a partir de la resolución 344 del 20 de abril de 1960, la escritura No. 170 del 24 de enero de 1996 de la Notaría primera de Buenaventura, el levantamiento topográfico realizado y la revisión de los predios colindantes fue posible realizar la reconstrucción virtual del plano del predio adjudicado, la cuál es consistente y da certeza de la posición y forma del predio jurídico descrito en la resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura.

Que a partir de la Resolución 344 del 20 de abril de 1960 se realizó una reconstrucción parcial inicial, toda vez que la resolución de adjudicación no reúne la totalidad de acimutes para su respectiva georreferenciación, sin embargo, a partir de dicho documento se pudo establecer con plena certeza el 47% de la georreferenciación del perímetro la cuál cumple con la ubicación y la forma. Es decir, de los 4246,47 m de perímetro del predio adjudicado, 1975,36 m, quedaron plenamente identificados a partir de la resolución, ya sea por elementos culturales como es la vía Buga Buenaventura, la Línea del Ferrocarril, el punto arcifinio la Quebrada la Perla y los linderos que tienen asociada distancia y acimut.

Que 1747,69 m, equivalente al 41% del total del perímetro del predio adjudicado se reconstruyó con base en el plano protocolizado en la escritura No. 170 de fecha 24 de enero de 1.996 de la Notaría primera de Buenaventura, que goza de legalidad.

Y, por último, los 523,42 m restantes del perímetro, que equivalen al 12% del total del perímetro del predio adjudicado, se reconstruyeron de manera lógica.

Por lo cual, se concluye que la reconstrucción virtual del plano adjunto a la resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura, apoyada en el levantamiento topográfico y el plano protocolizado en la escritura No. 170 de fecha 24 de enero de 1.996 de la Notaría primera de Buenaventura, es consistente ya que se obtuvo una cabida superficial de 72 ha 3909 m², que al compararla con la titulada de 71 ha 2493 m², solo se evidencia una diferencia de 1 ha 1416 m², equivalente al 1,6%

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

Dicha diferencia en cabida es permisible en cabida para este predio según la resolución conjunta IGAC No, 1101 y SNR No. 11344 del 31 de diciembre de 2020, sería el 2%, que en área sería 1 ha 4250 m², lo que quiere decir que la reconstrucción virtual es consistente y da certeza de la posición y forma del predio jurídico adjudicado por medio de la resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura.

Que los predios de propiedad de Portagranes S.A.S. Lote No 1 en color verde y Lote No. 2 en color magenta, están contenidos en el plano reconstruido virtualmente de la resolución No. 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura.

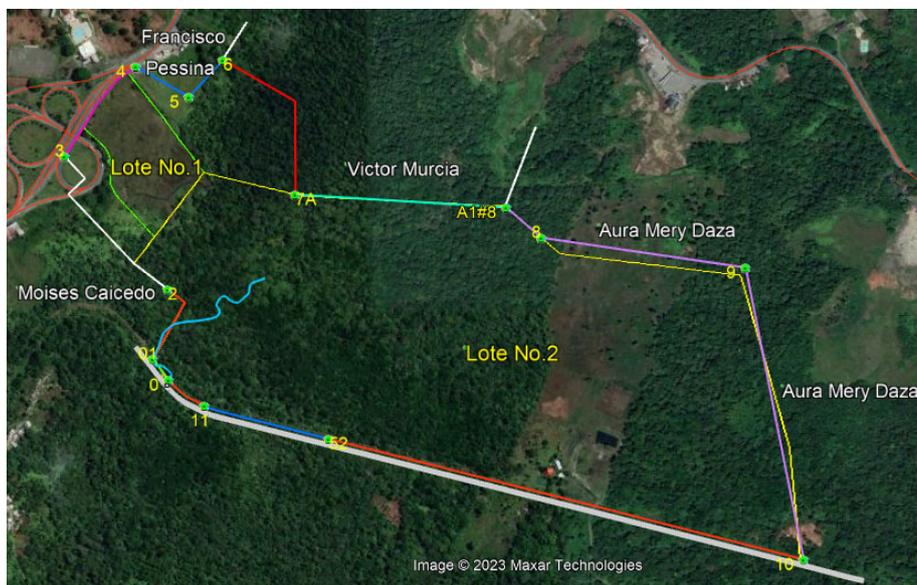


Ilustración 40. Predios de propiedad de Portagranes S.A.S. vs reconstrucción plano de la resolución 344

Sin otro particular

OSCAR IVAN ORJUELA MEDINA

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

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

DATOS DE CONTACTO:

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

Teléfono: 3216441170

Correo Electrónico: oscar.orjuela@arcerojas.com

10. DOCUMENTOS TENIDOS EN CUENTA

CARTA_CATASTRAL_RURAL_260IIC

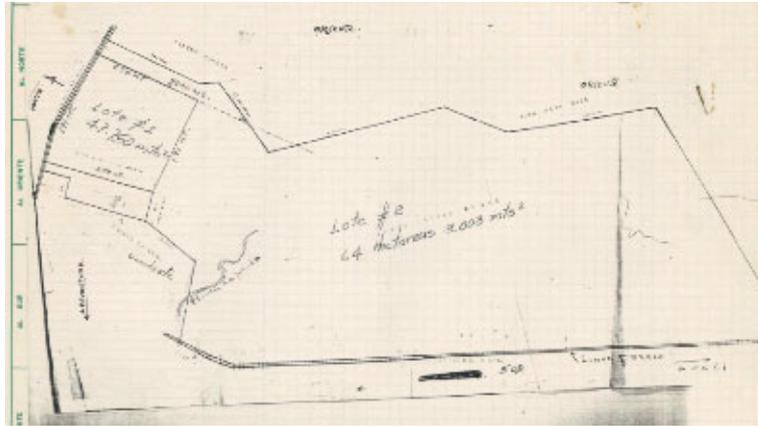
INFORME TÉCNICO – ESTUDIO DE GEORREFERENCIACIÓN realizado por ARCE ROJAS de fecha 31 de mayo de 2023 y radicado al Juzgado el día 06 de junio de 2023 11:58

LEVANTAMIENTO-TOPOGRÁFICO PREDIOS PORTAGRANELES S.A.S. LVTO_PREDIO_MATRIZ_LOTE1_LOTE2_17_05_2023.zip y radicado al Juzgado el día 06 de junio de 2023 11:58 a. m

Plano protocolizado en la Escritura Pública No. 170 del 24 de enero de 1.996 de la Notaría Primera de Buenaventura, registrada en el folio matriz No. 372-19348, la cual sda origen jurídico a los predios de Portagranes S.A.S. 372-24830 y 372-24829

Se deja constancia que plano objeto de analisis, corresponde al enviado por el Área Jurídica de la Dirección Territorial Valle IGAC, con radicado No.2622DTV-2023-0000305-EE-001 de fecha de 20-01-2023

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018



Folios de matrícula inmobiliaria de los predios colindantes con el predio adjudicado bajo la Resolución 344 del 20 de abril de 1960 emanada por el Ministerio de Agricultura, a fin de determinar la consistencia de linderos y colindancias comunes

NUMERO PREDIAL NACIONAL	FM	COLINDANCIA
761090001000000020011000000000.	372-3023	Nor este
761090001000000020012000000000.	372-18406	Nor este
761090001000000020017000000000.	No registra	Nor este
761090001000000021881000000000.	372-28848	Nor este
761090001000000028001000000000.	No registra	Nor este
761090001000000021863000000000.	372-23126	Nor este
761090001000000021862000000000.	372-23127	Nor este
761090001000000020016000000000.	No registra	Nor este
761090001000000020018000000000.	372-21426	Nor este
761090001000000020020000000000.	No registra	Nor este
761090001000000020024000000000.	No registra	Nor este
761090001000000020035000000000.	No registra	Este
761090001000000020005000000000.	No registra	Sur oeste
761090001000000020006000000000.	372-19372	Sur oeste
761090001000000020004000000000.	No registra	Sur oeste
761090001000000020007000000000.	No registra	Sur oeste
761090001000000021203000000000.	372-595	Sur oeste

Tabla 5. Atributos catastrales predios colindantes con el predio adjudicado bajo la resolución 344

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

Resolución No.344 de fecha 20 de abril de 1.960, emanada por el Ministerio de Agricultura

Escritura Pública No. 170 del 24 de enero de 1.996 de la Notaría primera de Buenaventura.

Plano protocolizado en la Escritura Pública No. 170 del 24 de enero de 1.996 de la Notaría primera de Buenaventura.

Escritura Pública No. 3736 del 14 de diciembre de 1990 de la Notaria Única de Buenaventura.

Escritura Pública No. 2898 del 15 de noviembre de 1995 de la Notaría Primera de Buenaventura.

Escritura Pública No. 1573 del 29 de abril de 1986 de la Notaría tercera de Cali

Folio de matrícula inmobiliaria No. 372-24830 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura, de fecha 10 de diciembre del 2021.

Folio de matrícula inmobiliaria Matriz No. 372-19348 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura, de fecha 4 de abril del 2022.

Folio de matrícula inmobiliaria Matriz No. 372-11422 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura, del 4 de abril del 2022.

Escritura Pública No. 292 del 23 de febrero de 1996 de la Notaría 15 de Cali.

Escritura Pública No. 2278 del 27 de junio del 2003 de la Notaria 13 De Cali.

Plano protocolizado en esta misma Escritura Pública No. 2278 del 27 de junio del 2003 de la Notaria 13 De Cali.

Oficio enviado por el Área Jurídica de la Dirección Territorial Valle IGAC, con radicado No.2622DTV-2023-0000305-EE-001 de fecha de 20-01-2023, con la información catastral de los predios de propiedad de Portagranales

CODIGO	VERSIÓN	FECHA
DS-F-060	No. 4	12-dic-2018

ANEXOS

Escrituras públicas de los predios Portagranes S.S.A. (medio magnético)

Información catastral y folios de matrícula de los predios colindantes al predio adjudicado en la resolución 344. (medio magnético)

Plano en AutoCAD de la reconstrucción virtual del predio que nace por adjudicación según resolución 344. (medio magnético)

Plano en medio magnético e impreso de la reconstrucción virtual del predio que nace por adjudicación según resolución 344., con su descripción técnica de linderos

Plano en medio magnético e impreso de la reconstrucción virtual del predio que nace por adjudicación según resolución 344. con imagen satelital al fondo

Plano en medio magnético e impreso de la reconstrucción virtual del predio que nace por adjudicación según resolución 344. Y los predios de propiedad de Portagranes S.A.S. con imagen satelital al fondo.

Documento en PDF, magnético e impreso del dictamen “***Portagranes. reconstrucción virtual planoresolución 344 de 1960 (2)***”

Certificación de Matrícula Profesional de vigencia emanada por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería COPNIA

Cedula de ciudadanía

Diploma