

Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones Organizativas y
Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A

NIT 901019088 - 1

Resolución **OBRPUN6552024** del 15 de noviembre de 2024 del Ministerio del Interior

ESTUDIO FINANCIERO DE COMPRA

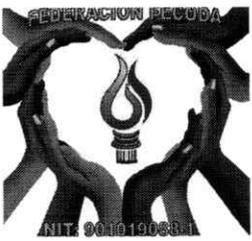
NIT: 901019088-1

Dirección: Calle 11 N° 7-15 Barrio el Chircal Arauca

Email: fecodarauca@gmail.com

Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

La identidad, la dignidad, el respeto y el trabajo colectivo son nuestra razón de ser”



Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones
Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A
NIT 901019088 - 1
Resolución **OBRPUN6552024** del 15 de noviembre de 2024 del Ministerio del
Interior

ESTUDIO FINANCIERO DE LA COMPRA DEL PREDIO LOS GUANABANOS

La adquisición del predio “Los Guanabanos” surge como una solución innovadora ante una problemática histórica: el acceso a la tierra para la comunidad afrodescendiente. En este caso concreto, el predio se ubica en la vereda Charo Bajo del municipio de Saravena (Arauca), una zona reconocida por su actividad agropecuaria y por contar con condiciones productivas adecuadas para cultivos como el cacao, plátano y otros sistemas agroforestales. La propuesta de compra se enmarca en los lineamientos de la Ley 70 de 1993 y en acuerdos recientes (como el Acuerdo 012 de 2024 del Departamento Nacional de Planeación) que priorizan la inversión en tierras para comunidades étnicas y la titulación colectiva, impulsando la equidad y la reparación histórica.

Esta inversión, además de tener una fuerte connotación social y cultural, se sustenta en un análisis financiero riguroso, donde se consideran tanto el valor de mercado del terreno determinado a través de técnicas de comparación como los costos adicionales asociados (gastos notariales, traspasos, registros y otros honorarios profesionales). De este modo, la operación no solo cumple con estándares técnicos de valuación, sino que también se ajusta a las dinámicas de financiación pública, garantizando transparencia y eficiencia en el uso de recursos.

El presente estudio financia desplegará un análisis exhaustivo en el que se estudian aspectos como la coherencia del precio de mercado, la solidez y transparencia de la metodología aplicada, y el impacto proyectado en cuanto a desarrollo sostenible, autonomía territorial y fortalecimiento de la comunidad. Así, se justificarán las razones que hacen que “Los Guanabanos” sea una opción de inversión viable y estratégica.

1. ANÁLISIS DEL AVALÚO COMERCIAL

1.1. Descripción general del predio

El avalúo pericial, realizado por la valuadora certificada Nancy Florez Tarazona, detalla que el predio “Los Guanabanos” se ubica en una zona rural de la vereda Charo Bajo en Saravena, departamento de Arauca. Con un área de 12 hectáreas y 8.323 metros cuadrados, la unidad ha sido evaluada mediante el método comparativo o de mercado. La metodología aplicada consiste en identificar transacciones recientes y ofertas en la región que reúnan características, ubicación, y vocación de uso similar, lo cual es el estándar para predios rurales en Colombia.

1.2. Metodología y Comparables de Mercado

La técnica empleada se basa en la comparación de seis propiedades reconocidas en el sector, con valores que varían entre 38 y 42 millones de pesos por hectárea. La media aritmética resultante se sitúa en 40 millones de pesos por hectárea, con un coeficiente de variación inferior al 7,5% lo que indica que la muestra utilizada es aceptable desde el punto de vista estadístico. Esto asegura que el valor atribuido (40 millones de pesos por hectárea) es representativo del mercado en esta zona, al reflejar la realidad de las transacciones y las condiciones del entorno.

Dirección: Calle 17 N° 24-34 Barrio La Esperanza
Email: fecodarauca@gmail.com
Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

“La identidad, la dignidad, el respeto y el trabajo colectivo son nuestra razón de ser”



Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones
Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A

NIT 901019088 - 1

Resolución **OBRPUN6552024** del 15 de noviembre de 2024 del Ministerio del
Interior

A continuación se presenta un resumen comparativo:

Comparable	Área (Ha)	Valor por Ha
Finca el Diviso	30	\$38.000.000
Finca la Esmeralda	6	\$42.000.000
Finca Lote # 1 el progreso	8	\$40.000.000
Finca el Saman	17	\$42.000.000
Finca la Juanita	18	\$38.000.000
Finca la Herencia	16	\$40.000.000

Con base en el promedio encontrado, se adoptó el valor de 40 millones de pesos por hectárea. Así, para el predio en estudio se determinó un valor comercial total de aproximadamente \$513.292.000, lo que responde a una valoración ajustada al mercado y a las condiciones y características del inmueble.

1.3. Elementos Considerados en el Avalúo

El informe del avalúo detalla además aspectos esenciales que inciden en la valoración del predio:

- **Ubicación Geográfica y Accesibilidad:** Se explica que el predio cuenta con accesos adecuados a través de vías pavimentadas y secundarias, lo que facilita la comercialización de los productos agropecuarios. La proximidad a centros comerciales y la conectividad vial son elementos atractivos para la inversión.
- **Características del Terreno:** El terreno es mayormente plano, con una topografía que favorece la explotación agrícola y pecuaria. Se indican condiciones agroclimáticas favorables, tales como temperaturas adecuadas y disponibilidad del recurso hídrico, considerando el río Banadía y estanques auxiliares para peces.
- **Uso Actual y Potencial Productivo:** Aunque el predio actualmente se utiliza para la explotación agrícola, con cultivos de cacao y plátano y un área dedicada a rastrojos, se destaca que el manejo mediante drenaje, nivelación y fertilización permite diversificar el uso del suelo, incrementando así su potencial productivo.
- **Aspectos Jurídicos y de Titulación:** El avalúo también toma en cuenta la situación jurídica del predio, detallando la información sobre propietarios, títulos de adquisición y limitaciones o anotaciones existentes. Si bien se señala que el estudio no constituye un análisis jurídico profundo, la información suministrada brinda confianza respecto a la viabilidad legal de la operación.

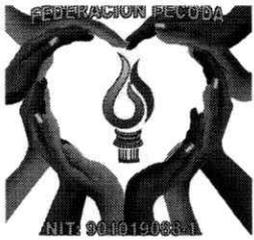
En resumen, el avalúo realizado utiliza una metodología sólida y comunica un precio que, desde el punto de vista de mercado, es coherente con las condiciones actuales de la región. Esto permite establecer una base confiable para determinar el valor real del inmueble dentro de un contexto de transacciones comparables.

Dirección: Calle 17 N° 24-34 Barrio La Esperanza

Email: fecodarauca@gmail.com

Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

La identidad, la dignidad, el respeto y el trabajo colectivo son nuestra razón de ser "



2. ANÁLISIS DE LA JUSTIFICACIÓN FINANCIERA Y CONSIDERACIONES ADICIONALES

2.1. Fundamentos de la Justificación Financiera

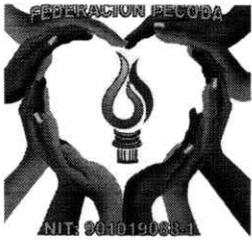
El documento de justificación financiera destaca que la adquisición del predio “Los Guanabanos” responde a necesidades estratégicas y históricas. Se enmarca en la reparación de la histórica deuda en acceso a la tierra para la comunidad afrodescendiente, que constituye un eje fundamental para su consolidación territorial, cultural y productiva. Este enfoque trasciende la mera inversión inmobiliaria para situarse en el terreno de la transformación social y económica.

- **Reconocimiento de Derechos y Reparación Histórica:** La adquisición no solo pretende generar un retorno financiero, sino que también busca garantizar la seguridad jurídica y la titulación colectiva. Esto permite que la comunidad afrodescendiente tenga control sobre sus recursos territoriales y genera espacios de desarrollo cultural y productivo. La inversión adopta un compromiso con la equidad y la reparación, atendiendo a las directrices de la Ley 70 de 1993 y acuerdos recientes a nivel nacional.
- **Enfoque Integral en Desarrollo Sostenible:** La justificación financiera incorpora no solo el costo por hectárea, sino también todos los gastos asociados a la compra: costos notariales, de registro, traspaso de documentos y otros honorarios profesionales. En este sentido, se establece un presupuesto de \$48.000.000 por hectárea, cifra que incluye estos costos complementarios y eleva el valor total de inversión a \$615.950.400 para las 12,8323 hectáreas.
- **Impacto Social, Económico y Ambiental:** Además del valor de la tierra en sí, se destaca que el predio permitirá el desarrollo de sistemas productivos sostenibles (como agroforestería, piscicultura y cultivos diversificados), lo que se traduce en generación de ingresos y seguridad alimentaria. La operación tiene el potencial de atraer inversiones adicionales, programas de apoyo estatal y cooperación internacional, elevando el valor del predio a mediano y largo plazo.

2.2. Comparación de valor de mercado y el presupuesto de compra

Al analizar ambos documentos, se observa que la valoración de 40 millones de pesos por hectárea, establecida en el avalúo, representa el precio de mercado del terreno. Sin embargo, en el contexto de una operación pública y de inversión social, se incluye un presupuesto adicional para formalizar la compra, que asciende a 48 millones de pesos por hectárea. Este diferencial es razonable y se fundamenta en:

- **Gastos Notariales y Registrales:** Dichos costos son indispensables para garantizar la formalidad y la transparencia de la transacción y se deben incluir para evitar futuros problemas legales o contingencias administrativas.



Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones
Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A
NIT 901019088 - 1

Resolución **OBRPUN6552024** del 15 de noviembre de 2024 del Ministerio del
Interior

- Honorarios Profesionales y Gastos Administrativos: La contratación y participación de profesionales en el proceso (como el avalúo pericial y otros estudios de verificación) refuerzan la validez de la operación, salvo el hecho de que se requiere que la inversión sea respaldada por un análisis financiero riguroso.
- Margen de Seguridad para la Adquisición Colectiva: Dada la naturaleza de la inversión, la prudencia exige considerar un margen de gasto que asegure la formalización a nombre del Consejo Comunitario La Palma y que cumpla con los estándares exigidos para títulos colectivos.

Por lo tanto, la diferencia entre el valor comercial y el presupuesto de compra final es coherente con las mejores prácticas de inversión en el sector público y con los lineamientos establecidos para la financiación de proyectos de inversión en tierras para comunidades vulnerables.

2.3. Evaluación del costo total y su distribución en el proyecto

El costo total de la compra del predio se sitúa en \$615.950.400, cifra que representa el 57,6% del presupuesto total del proyecto, el cual asciende a \$1.069.982.800. Esta distribución indica que la inversión en tierra constituye el componente principal y estratégico del proyecto, en tanto que la adquisición del predio es la base física sobre la que se articularán las demás acciones productivas, culturales y de gobernanza comunitaria.

Esta proporción es económicamente razonable dado que:

- La tierra es un activo que se revaloriza con el tiempo y, en este caso, se adquiere no solamente como un instrumento de inversión, sino como un elemento fundamental que garantiza la permanencia y el desarrollo de la comunidad en su territorio.
- Invertir en la consolidación territorial refuerza la estabilidad jurídica y propicia el acceso a futuros programas de financiación y apoyos para proyectos productivos, lo cual se traduce en una afirmación del valor a mediano y largo plazo.

NIT: 901019088-1

Dirección: Calle 17 N° 24-34 Barrio La Esperanza
Email: fecodarauca@gmail.com
Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

La identidad, la dignidad, el respeto y el trabajo colectivo son nuestra razón de ser"



3. IMPACTO Y PROYECCIÓN DE LA INVERSIÓN

3.1. Impacto Económico y Desarrollo Productivo

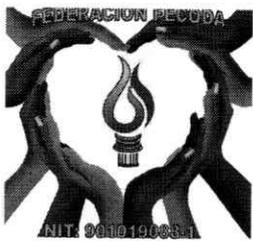
La inversión en el predio “Los Guanabanos” tiene amplias implicaciones en términos de desarrollo económico y productivo:

- **Generación de Ingresos Sostenibles:** El uso del terreno para la implementación de sistemas agroforestales, cultivos de cacao, frutales y especies maderables permitirá diversificar las fuentes de ingreso. Por ejemplo, el cultivo de cacao ha mostrado históricamente ser una materia prima con alta demanda, y su incorporación en un sistema agroforestal integrador puede aumentar tanto la productividad como la rentabilidad del predio.
- **Fortalecimiento de la Economía Local:** La formalización de la propiedad y la creación de un espacio territorial propio potenciará la autonomía de la comunidad, permitiendo un acceso directo a mercados locales y regionales. La infraestructura ya existente y la conectividad vial facilitan la comercialización de los productos, lo que puede propiciar alianzas estratégicas con intermediarios y fomentadores de la cadena de valor agropecuaria.
- **Atracción de Inversiones y Apoyos Estatales:** Una vez consolidado y titulado el predio, la comunidad podrá acceder a programas de financiamiento estatal y a cooperaciones internacionales. Esto no solo contribuiría a la metrópoli en la región, sino que también incrementaría el valor agregado del predio en futuros procesos de inversión y desarrollo territorial.

3.2. Impacto Social y Cultural

La adquisición del predio “Los Guanabanos” trasciende la dimensión meramente financiera, dado que repercute de manera directa en la dignidad, la identidad y la autosuficiencia de la comunidad afrodescendiente. Este impacto se manifiesta en distintos frentes:

- **Derechos Territoriales y Titulación Colectiva:** La formalización de la propiedad mediante un proceso transparente garantiza la seguridad jurídica de las familias involucradas, respetando el derecho a la tierra consagrado en la Ley 70 de 1993. El proceso de titulación colectiva es un mecanismo avanzado que fortalece la gobernanza comunitaria y protege el patrimonio territorial de la comunidad.
- **Revitalización Cultural y Social:** Con un espacio propio, la comunidad puede desarrollar actividades culturales y formativas que rescaten y difundan los saberes ancestrales, facilitando la transmisión intergeneracional de conocimientos y tradiciones. El predio se convierte, así, en un epicentro de identidad y patrimonio, lo que impulsa además el turismo cultural y actividades de agroturismo orientadas a la promoción de la herencia afrodescendiente.



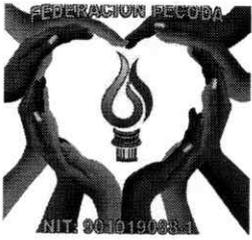
- **Inclusión y Participación Ciudadana:** El proceso de inversión ha sido definido en mesas de trabajo y espacios de consulta previa que incluyeron a la Gobernación de Arauca, la Federación de Consejos Comunitarios y otras organizaciones representativas. Esto garantiza que los beneficiarios tengan voz en la toma de decisiones y que la inversión responda a las necesidades reales de la comunidad, en un marco de equidad y participación democrática.

3.3. Análisis de Sostenibilidad Ambiental

El predio "Los Guanabanos" posee también importantes activos naturales que, si se gestionan adecuadamente, pueden servir de base para proyectos de conservación y restauración ecológica:

- **Recursos Hídricos y Gestión Ambiental:** La presencia del río Banadía y de puntillos de agua representa una oportunidad para implementar sistemas de riego sostenibles y para estructurar proyectos de manejo ambiental que se integren en esquemas de pagos por servicios ambientales o proyectos de carbono. La protección de estos recursos permitirá a la comunidad participar en iniciativas de cooperación internacional que reconozcan el valor ecológico del territorio.
- **Sistemas Agroforestales y Conservación:** La integración de sistemas agroforestales no solo diversifica la producción sino que también contribuye a la restauración ecológica, mejora la fertilidad del suelo y reduce los impactos negativos de la degradación ambiental. Estas prácticas pueden ser el núcleo de futuras alianzas para la obtención de incentivos económicos y el reconocimiento de la gestión ambiental comunitaria.
- **Plan de Manejo Integral:** La apropiación del territorio genera la posibilidad de diseñar un plan de manejo integral del recurso natural, en el que se articulen medidas de protección, conservación y aprovechamiento racional. Esto es vital para un desarrollo sostenido que combine la productividad agrícola con la responsabilidad ambiental, asegurando beneficios inmediatos y a largo plazo.

NIT: 901019088-1



4. EVALUACIÓN DE RIESGOS Y CONSIDERACIONES ESTRATÉGICAS

Ningún proceso de inversión está exento de riesgos. En este caso, se han identificado y analizado distintos aspectos críticos que deben ser abordados para garantizar el éxito de la operación:

4.1. Riesgos Financieros y de Mercado

- Fluctuación de Precios en el Sector Agropecuario: El precio del terreno se establece en función de datos históricos y comparables recientes. No obstante, la variabilidad en el mercado agropecuario y las condiciones regionales pueden generar fluctuaciones en los precios.

Mitigación: El análisis de los comparables y el margen invertido (diferencia entre valor de mercado y presupuesto de compra) actúa como un colchón financiero que protege la inversión ante posibles variaciones.

- Costos Adicionales y Gastos Administrativos: El presupuesto que se eleva a 48 millones de pesos por hectárea para incorporar todos los costos asociados a la formalización es una estrategia prudente, pero es necesario monitorear que estos costos adicionales no sufran incrementos imprevistos.

Mitigación: La transparencia en la contratación de servicios notariales y registrales, así como la previsión en la partida presupuestal, garantizará el respeto de los costos establecidos.

4.2. Riesgos Jurídicos y Regulatorios

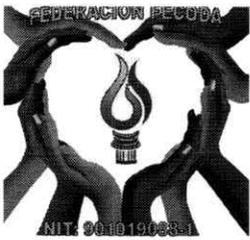
- Situación Jurídica del Predio: Aunque el avalúo proporciona datos claros sobre la situación jurídica, cualquier operación territorial puede estar sujeta a contingencias legales. El análisis detallado y la verificación a través del Registro Abierto de Avaluadores y de las entidades de registro público son esenciales para minimizar estos riesgos.

Mitigación: Se recomienda la revisión periódica de la documentación legal y la contratación de una asesoría jurídica especializada durante el proceso de formalización.

4.3 Riesgos Sociales y de Implementación

- Participación Efectiva de la Comunidad: El éxito del proyecto no solo depende de la inversión inicial, sino de la capacidad de la comunidad para gestionar el territorio y aprovechar las oportunidades de desarrollo. La falta de cohesión o la desarticulación interna pueden afectar la sustentabilidad de la iniciativa.

Mitigación: La existencia de consultas previas y mesas de trabajo con actores clave garantiza que la comunidad participe de manera activa en el proyecto. La implementación de programas de capacitación y la creación de un plan de gestión integral son pasos fundamentales para asegurar el compromiso y la eficacia de la inversión.



5. PROYECCIÓN FINANCIERA Y RETORNO DE INVERSIÓN

5.1 Incremento del Valor del Activo a Mediano y Largo Plazo

Una vez formalizada la compra, se espera que el valor del predio se incremente con el tiempo debido a varios factores:

- **Mejoras en Infraestructura y Accesos:** La inversión en infraestructura vial en la región, así como la consolidación de la titulación colectiva, propiciará una revalorización gradual del terreno. La presencia de servicios públicos y la conectividad con centros de comercialización fortalecerán la base para futuros aumentos en el valor de mercado.
- **Implementación de Sistemas Agro productivos y Agroforestales:** Al diversificar la producción y adoptar técnicas modernas de cultivo, la productividad del predio se incrementará. Esta mejora productiva se puede traducir en oportunidades adicionales de inversión y en un retorno sostenido sobre el capital invertido.
- **Aprovechamiento de Activos Naturales:** La integración de proyectos ambientales que incluyan el manejo sostenible del recurso hídrico y la participación en esquemas de pagos por servicios ambientales pueden generar ingresos complementarios, además de posicionar el predio en un nicho de inversión verde y sostenible.

5.2 Estimación del Retorno de Inversión (ROI)

El retorno de la inversión se puede estimar en función de diversos escenarios, que van a depender de:

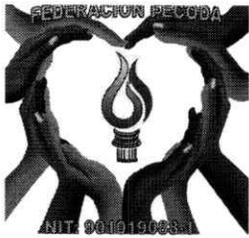
- La productividad de los cultivos y el desarrollo de sistemas agroforestales.
- La posible revalorización del activo en función de mejoras en infraestructura y generación de servicios ambientales.
- El acceso a programas de apoyo estatal y cooperaciones internacionales que potencien la gestión integral del territorio.

Aun cuando se requiere un estudio más detallado y específico de flujos de caja futuros, la base financiera de la operación—respaldada por un avalúo riguroso y un presupuesto de adquisición que incorpora costos indirectos—sostiene que la inversión es atractiva. La proporción de inversión en la compra del predio (57,6% del presupuesto total) es coherente con proyectos de transformación territorial, donde la tierra se convierte en la principal herramienta para potenciar el desarrollo económico y social.

5.3 Escenarios y Sensibilidad

Es fundamental analizar distintos escenarios económicos:

- **Escenario Optimista:** Se prevé que la implementación de sistemas agroforestales y la apertura de nuevos mercados impulsen la rentabilidad del predio, generando un avance sostenido en el valor del terreno. En este escenario, el riesgo se ve mitigado por la diversificación productiva, y la revalorización del activo se traduce en mayores ingresos reinvertirles en la comunidad.



Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones
Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A
NIT 901019088 - 1

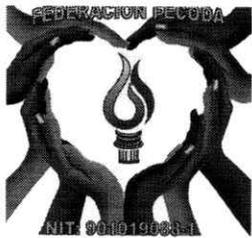
Resolución **OBRPUN6552024** del 15 de noviembre de 2024 del Ministerio del
Interior

- Escenario Moderado: En condiciones de estabilidad económica, se mantendrá el valor de mercado estimado en el avalúo, mientras que la consolidación de la gestión comunitaria y la formalización legal aseguran un retorno adecuado a largo plazo. La inversión, aun sin revalorizaciones aceleradas, generará beneficios sociales y económicos significativos que se reflejarán en más oportunidades para la comunidad.
- Escenario Pesimista: Ante una eventual desaceleración económica o imprevistos en la implementación de los sistemas productivos, el crecimiento del valor del predio podría verse afectado. Sin embargo, el análisis prudente y el margen presupuestal que incluye los costos adicionales de formalización permiten amortiguar impactos negativos y respaldar la operación como una inversión de infraestructura social.



Dirección: Calle 17 N° 24-34 Barrio La Esperanza
Email: fecodarauca@gmail.com
Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

La identidad, la dignidad, el respeto y el trabajo colectivo son nuestra razón de ser”



6. ANALISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD

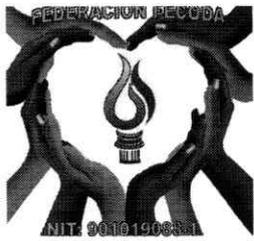
6.1 Integración de los Resultados del Avalúo y la Justificación Financiera

El análisis de ambas fuentes de información—el avalúo pericial y la justificación financiera—ofrece un panorama integral que sustenta la viabilidad de la operación. Algunos de los puntos clave que respaldan la adquisición son:

- **Valoración de Mercado Consistente:** La utilización del método comparativo en el avalúo arroja un valor promedio de 40 millones de pesos por hectárea, cifra que se ajusta a las condiciones del mercado en el sector. La presencia de comparables confiables y la baja variación en los valores de referencia confirman que el precio es razonable y competitivo.
- **Presupuesto de Compra Adecuado y Completo:** La justificación financiera contempla no solo el valor de mercado, sino también los costos adicionales inherentes a una operación pública (gastos notariales, derechos de registro, honorarios profesionales, etc.), reflejándose en un costo ajustado de 48 millones de pesos por hectárea. Este presupuesto adicional asegura una formalización legal y transparente, reduciendo el riesgo de contingencias administrativas.
- **Impacto Social y Cultural de Gran Alcance:** La inversión tiene una dimensión transformadora, pues implica la consolidación territorial y el reconocimiento de derechos históricos para una comunidad afrodescendiente que ha sufrido históricamente exclusión en cuanto al acceso a la tierra. La titulación colectiva y la generación de un espacio de desarrollo cultural son activos intangibles que añaden valor al proyecto.
- **Perspectivas de Desarrollo Sostenible:** La posibilidad de implementar sistemas agroforestales, junto con la gestión sostenible de los recursos naturales del predio, proyecta un escenario de revalorización a mediano y largo plazo. La integración de proyectos de conservación, el manejo ambiental y la exploración de incentivos por servicios ambientales refuerzan la viabilidad del predio como un activo productivo y ecológicamente responsable.
- **Conformidad con Normativas y Apoyo de Entidades:** El proceso se ajusta a los lineamientos del Acuerdo 012 de 2024 del Departamento Nacional de Planeación y se apoya en las normativas del Sistema General de Regalías, lo que garantiza que la inversión se realice dentro de un marco regulatorio claro y respaldado por entidades estatales, incrementando la confianza en la operación.

6.2 Razones Clave para Considerar el Predio “Los Guanabanos” como una Opción Viable

En síntesis, a partir del análisis financiero y acompañando la evaluación técnica del avalúo, se concluirá lo siguiente:



Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones
Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A
NIT 901019088 - 1
Resolución **OBRPUN6552024** del 15 de noviembre de 2024 del Ministerio del
Interior

- Precio de Mercado Competitivo: La evaluación basada en comparables confirma que el valor del predio se encuentra dentro de un rango razonable y representativo de las condiciones del mercado en el sector. La leve diferencia entre el valor de mercado (40 millones) y el presupuesto total (48 millones) es justificable por la inclusión de gastos adicionales imprescindibles en una operación formal.
- Revalorización a Futuro: La inversión en infraestructura, la posibilidad de diversificar los cultivos y la implementación de sistemas productivos integrales apuntan a una revalorización progresiva del activo. Esto no solo representa un beneficio financiero, sino también una garantía para la seguridad territorial y social de la comunidad.
- Impacto Social y Reparación Histórica: La adquisición cumple un rol histórico y social fundamental, permitiendo la consolidación de la propiedad colectiva y generando beneficios de alto impacto para la comunidad afrodescendiente. Esta dimensión refuerza el valor de la inversión más allá de lo meramente monetario.
- Sostenibilidad y Desarrollo Integral: El predio se convierte en la base para el desarrollo de proyectos productivos sostenibles, que integran tanto la producción agrícola como la gestión ambiental y la revitalización cultural. La capacidad de diversificar ingresos y de acceder a incentivos ambientales añade un componente de resiliencia a la inversión.
- Transparencia y Formalidad en el Proceso: La estructuración del presupuesto de compra, con la incorporación de todos los costos asociados a la formalización de la propiedad, garantiza que la operación se ajuste a los estándares de transparencia y legalidad exigidos en la gestión de recursos públicos. Esto genera confianza en los financiadores y en la comunidad beneficiaria.

7. PERSPECTIVAS Y RECOMENDACIONES FINALES

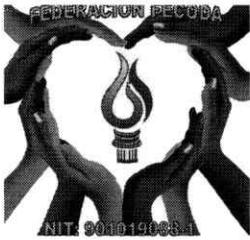
7.1 Recomendaciones para la Consolidación del Proyecto

Para potenciar el éxito y la viabilidad de la inversión, resulta fundamental implementar una serie de recomendaciones estratégicas:

- Monitoreo Continuo del Valor del Activo: Es aconsejable realizar evaluaciones periódicas del predio para identificar oportunidades de revalorización y ajustar estrategias en función de los cambios en el mercado y en la infraestructura del sector.
- Fortalecimiento de la Gestión Comunitaria: Se debe promover la capacitación y la organización interna del Consejo Comunitario La Palma, asegurando así una administración eficiente del territorio y la correcta canalización de los beneficios generados por el predio.
- Integración de Proyectos Complementarios: Fomentar alianzas con entidades estatales y organizaciones internacionales para desarrollar proyectos complementarios en áreas de producción agroforestal, manejo de recursos hídricos y conservación ambiental. Esto potenciará el impacto positivo en la economía local y garantizará la sostenibilidad a largo plazo.

Dirección: Calle 17 N° 24-34 Barrio La Esperanza
Email: fecodarauca@gmail.com
Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

La identidad, la dignidad, el respeto y el trabajo colectivo son nuestra razón de ser”



- Plan de Contingencia y Gestión de Riesgos: Establecer un plan estratégico que incluya posibles escenarios adversos y estrategias de mitigación de riesgos financieros, jurídicos y operativos, permitiendo responder de forma ágil a cambios en el entorno macroeconómico o en la legislación.

7.2 Reflexiones Finales

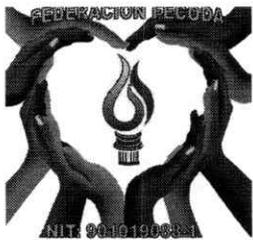
La adquisición del predio “Los Guanabanos” se erige como una decisión estratégica que integra criterios financieros, sociales y ambientales. La solidez del avalúo técnico, combinado con los argumentos de la justificación financiera, brinda la seguridad de que se trata de una oportunidad que va más allá de la mera compra de tierra: es una inversión en el futuro de una comunidad históricamente marginada, en su derecho a la tierra y en su desarrollo colectivo.

La consolidación del territorio a través de la titulación colectiva no sólo genera un valor económico tangible, sino que también se transforma en un motor de cambio social y de fortalecimiento de la identidad cultural. La revalorización del activo, la diversificación productiva y la generación de ingresos sostenibles son factores que aseguran que la inversión se mantenga rentable a mediano y largo plazo, facilitando el acceso a nuevos recursos y fortaleciendo la autonomía de la comunidad.

En este contexto, la estrategia de sumar todos los costos asociados a la formalización de la operación se traduce en una inversión prudente y justificada. El costo final, aunque superior al precio base de mercado, garantiza la legalidad, seguridad y transparencia del proceso, aspectos imprescindibles en operaciones de este tipo. La integración de gastos notariales, honorarios y otros costos administrativos, lejos de ser un inconveniente, añade valor al proceso al asegurar que la transferencia de la propiedad se realice sin margen de incertidumbre, protegiendo así tanto al Estado como a la comunidad beneficiaria.

Por último, en un escenario de alta vulnerabilidad y baja inversión pública en la región, el predio “Los Guanabanos” se plantea no solo como un activo de inversión sino como una herramienta de transformación social. La potenciación de la agricultura, la conservación ambiental y la revitalización cultural convergen en esta operación, generando oportunidades de autosostenibilidad y de acceso a nuevas fuentes de financiación.

NIT: 901019088-1



8. CONCLUSIÓN

El estudio financiero desarrollado evidencia que la inversión en el predio “Los Guanabanos” es una opción financieramente viable y, sobre todo, estratégica para la consolidación territorial, el desarrollo sostenible y la reparación histórica de la comunidad afrodescendiente de La Palma. La fundamentación se basa en los siguientes aspectos:

- **Valor de Mercado y Metodología Técnica:** El avalúo pericial, basado en comparables de mercado y en datos estadísticos robustos, valida el precio de 40 millones de pesos por hectárea, cifra que se alinea con las condiciones reales del sector.
- **Inclusión de Costos Indirectos y Formalización Legal:** La diferencia entre el valor de mercado y el presupuesto de compra (48 millones de pesos por hectárea) obedece a la necesaria inclusión de gastos notariales, registrales y honorarios profesionales, garantizando que el proceso se realice dentro del marco legal y con la transparencia requerida para la inversión pública.
- **Impacto Social y Cultural:** La operación responde a una necesidad histórica de la comunidad afrodescendiente, reforzando su derecho a la tierra y generando espacios de desarrollo cultural, educativo y productivo. La titulación colectiva del territorio fortalece la gobernanza y crea un precedente en la lucha contra la exclusión territorial.
- **Perspectivas de Revalorización y Desarrollo Sostenible:** La capacidad de diversificar los cultivos, implementar sistemas agroforestales y aprovechar los recursos naturales del predio augura un crecimiento del valor del activo. La integración de medidas de conservación ambiental y alianzas estratégicas potencializa un retorno de la inversión robusto a mediano y largo plazo.
- **Mitigación de Riesgos y Estrategia de Inversión:** Un análisis detallado de los riesgos financieros, jurídicos y operativos, junto con la elaboración de estrategias de contingencia, respalda la decisión de inversión. Los márgenes presupuestales y las medidas de monitoreo continuo refuerzan la viabilidad y sostenibilidad del proyecto.

En conclusión, la adquisición del predio “Los Guanabanos” no es simplemente una operación de compraventa, sino un acto transformador que conjuga objetivos financieros, sociales, culturales y ambientales. La inversión no solo se traduce en un activo tangible cuyo valor se revaloriza con el tiempo, sino que además marca el inicio de un proceso de fortalecimiento comunitario y de desarrollo integral, en el que la tierra se convierte en el soporte de la identidad, la autonomía y la prosperidad para las futuras generaciones.

Dada la sólida base técnica del avalúo, el razonamiento detrás de la estimación de costos y la evidente pertinencia social y ambiental se concluye que el predio “Los Guanabanos” representa una opción viable y atractiva para la compra. El estudio demuestra que, aun considerando posibles riesgos y escenarios económicos adversos, la inversión se encuentra debidamente respaldada por fundamentos financieros y estratégicos que aseguran su rentabilidad a mediano y largo plazo.



Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones
Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A
NIT 901019088 - 1

Resolución **OBRPUN6552024** del 15 de noviembre de 2024 del Ministerio del
Interior

Este análisis, detalladamente sustentado, llega a la conclusión de que la compra del predio es no solo justificable, sino altamente recomendable para consolidar, de manera permanente, la presencia territorial y productiva de una comunidad que históricamente ha sido marginada. La formalización de esta inversión permitirá la gestión integral del territorio, fomentando un modelo de desarrollo sostenible que combina la productividad agropecuaria, la conservación ambiental y la revitalización cultural, generando un impacto social transformador y un retorno financiero positivo para todos los actores involucrados.

FEDERACIÓN FECODA

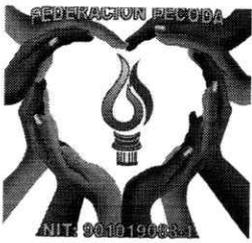
JHÓN JAIRO HURTADO HURTADO

Representante legal de Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones
Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – FECODA

NIT: 901019088-1

Dirección: Calle 17 N° 24-34 Barrio La Esperanza
Email: fecodarauca@gmail.com
Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

La identidad, la dignidad, el respeto y el trabajo colectivo son nuestra razón de ser”



Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones Organizativas y
Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A

NIT 901019088 - 1

Resolución **OBRPUN6552024** del 15 de noviembre de 2024 del Ministerio del Interior



Dirección: Calle 11 N° 7-15 Barrio el Chircal Arauca

Email: fecodarauca@gmail.com

Teléfonos: 3138837940 - 3222184991

La identidad, la dignidad, el respeto y el trabajo colectivo son nuestra razón de ser”



CERTIFICADO DE SANCIONES VIGENTES PARA ABOGADOS

EL SUSCRITO SECRETARIO JUDICIAL DE
LA COMISIÓN NACIONAL DE DISCIPLINA JUDICIAL

CERTIFICA

Que revisados los archivos de antecedentes de esta corporación, el(la) doctor(a) **JENIFER PANESSO CHAVERRA**, identificado(a) con número de documento **1116796238** y tarjeta profesional No. **280113**, **NO** registra sanciones vigentes.

Este certificado no acredita la calidad de abogado

ADVERTENCIA: Esta certificación se expide de conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 238 de la Ley 1952 del año 2019, que cita «La certificación de antecedentes deberá contener las anotaciones de las sanciones o inhabilidades que se encuentren vigentes».

De conformidad con el inciso cuarto ibidem, cuando se trate de nombramiento o posesión en cargos que exijan para su desempeño ausencia de antecedentes, se certificarán todas las anotaciones que figuren en el registro.

Por lo que, para esos efectos, se hace necesario informar que los certificados de sanciones vigentes y el de antecedentes disciplinarios en donde se registran aquellas sanciones que el abogado haya presentando durante el ejercicio profesional, se encuentra regulado por medio del Acuerdo PCSJA25-12286 del 13 de marzo de 2025, proferido por el Consejo Superior de la Judicatura, "Por medio del cual se reglamenta la expedición de los certificados de sanciones vigentes y de antecedentes disciplinarios de abogados reportados por la Comisión Nacional de Disciplina Judicial".

NOTA: Si el número de cédula, el de la tarjeta profesional o los nombres y/ o apellidos, presentan errores, favor dirigirse a la Unidad de Registro Nacional de Abogados (URNA).

DADO EN BOGOTÁ D.C., EL DÍA VIERNES 30 DE MAYO DE 2025.

Firmado Por:

William Moreno Moreno

Secretario

Comisión Nacional

De Disciplina Judicial

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **901c55fd7f1b9b8e2284627ece0a07aadd57c74e1c0e796fc8345443f85081da**

Documento generado en 30/05/2025 03:10:53 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Consejo Superior de la Judicatura
Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia

EL DIRECTOR DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y
AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

CERTIFICA

Certificado de Vigencia N.: 752802

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley.

En atención a las citadas disposiciones legales y una vez revisado los registros que contienen nuestra base de datos se constató que el (la) señor(a) **JENIFER PANESSO CHAVERRA**, identificado(a) con la **Cédula de ciudadanía No. 1116796238.**, registra la siguiente información.

VIGENCIA

CALIDAD	NÚMERO TARJETA	FECHA EXPEDICIÓN	ESTADO
Abogado Inscrito con Tarjeta Profesional	280113	18/11/2016	Vigente
Observaciones: -			

Se expide la presente certificación, a los **30** días del mes de **mayo** de **2025**.

ANDRÉS CONRADO PARRA RÍOS
Director

Notas 1- Si el número de cédula, los nombres y/o apellidos presentan error, favor dirigirse a la Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia.
2- El documento se puede verificar en la página de la Rama Judicial www.ramajudicial.gov.co a través del número de certificado y fecha expedición.
3- Esta certificación informa el estado de vigencia de la Tarjeta Profesional, Licencia Temporal, Juez de Paz y de Reconsideración



0

ESTUDIO DE TITULOS PREDIO DENOMINADO FINCA LA FUNDACION CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIRIA No. 410-22444. ZONA RURAL MUNICIPIO DE SARAVERENA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA.

1. INFORMACIÓN BÁSICA

El estudio se solicita por: (DATOS DEL SOLICITANTE).

NOMBRE	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE IDENTIFICACION
Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A	NIT	901019088 - 1

2. CON RESPECTO AL INMUEBLE

FOLIO DE MATRÍCULA	410-22444	Numero de anotación
OFICINAS DE REGISTRO		Notaria de Saravena
REGISTRO CATASTRAL O IGAC		817360002000000050024000000000
ESCRITURA PÚBLICA / SENTENCIA / RESOLUCIÓN		Resolución número 2347 de fecha 22 de agosto de 1976, del INCORA, registrada a nombre del señor ACEVEDO DELGADO ALFONSO, adjudicación de baldíos.
BAJO MATRICULA INMOBILIARIA	410--22444	
URBANO/ RURAL		Rural
DEPARTAMENTO		Arauca
MUNICIPIO		Saravena
VEREDA		Vereda Charo Bajo
DIRECCIÓN		Finca la fundación

Determinar el inmueble por su ubicación y linderos generales, los cuales deben concordar con el Título de Adquisición y el Certificado de Libertad. (DESCRIPCIÓN ÍNTEGRA DEL INMUEBLE(S) OBJETO DEL ESTUDIO).



2.1. DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA TOTAL VEINTICUATRO HECTAREAS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (24 HTS 87 MTS) RESOLUCION N. 2347 DE 22.08.75 INCORA SARAVENA PUNTO DE PARTIDA SE TOMO COMO TAL EL PUNTO 8 DONDE CONCUERREN LAS COLINDANCIAS DE FELIX MARIA VALBUENA, AQUILEO VEGA B. Y EL INTERESADO COLINDA ASI: SUR: EN 1.235 MTS CON AQUILEO VEGA B. PUNTOS 8 AL 31 OCCIDENTE: EN 226 MTS CON EL RIO ARAUCA PUNTOS 31 AL 4 NORTE: EN 1.009 MTS CON MARIA DEL CARMEN CONTRERAS DE GELVEZ PUNTOS 4 AL 19 ORIENTE: EN 60 MTS CON SALVADOR RIVERA PUNTOS 19 AL 1 EN 293 MTS CON FELIX MARIA VALBUENA PUNTO 1 AL 8 DE PARTIDA Y ENCIERRA. AREA TOTAL VEINTICUATRO HECTAREAS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (24 HTS 87 MTS) RESOLUCION N. 2347 DE 22.08.75 INCORA SARAVENA PUNTO DE PARTIDA SE TOMO COMO TAL EL PUNTO 8 DONDE CONCUERREN LAS COLINDANCIAS DE FELIX MARIA VALBUENA, AQUILEO VEGA B. Y EL INTERESADO COLINDA ASI: SUR: EN 1.235 MTS CON AQUILEO VEGA B. PUNTOS 8 AL 31 OCCIDENTE: EN 226 MTS CON EL RIO ARAUCA PUNTOS 31 AL 4 NORTE: EN 1.009 MTS CON MARIA DEL CARMEN CONTRERAS DE GELVEZ PUNTOS 4 AL 19 ORIENTE: EN 60 MTS CON SALVADOR RIVERA PUNTOS 19 AL 1 EN 293 MTS CON FELIX MARIA VALBUENA PUNTO 1 AL 8 DE PARTIDA Y ENCIERRA. PARTE RESTANTE SEGUN ESCRITURA N° 225 DE 18-10-2022: AREA Y LINDEROS: AREA: DIECINUEVE HECTAREAS SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (19HA-6884M2); LINDEROS: NORESTE: CON MUNICIPIO DE SARAVENA EN 287.57 MTS, DEL PUNTO 03 AL PUNTO 04, CON VIA DE ACCESO EN 6.00 MTS, DEL PUNTO 04 AL PUNTO 05, CON MUNICIPIO DE SARAVENA EN 405.22 MTS, DEL PUNTO 05 AL PUNTO 06; SURESTE: CON ALEJANDRO RAMOS, EN 347.06 MTS, DEL PUNTO 06 AL PUNTO 08; SUROESTE: CON ALEJANDRO RAMOS, EN 653.88 MTS, DEL PUNTO 08 AL PUNTO 10, CON VIA DE ACCESO EN 6.00 MTS, DEL PUNTO 10 AL PUNTO 11, CON RUBEN VEGA, EN 268.84 MTS, DEL PUNTO 11 AL PUNTO 12; NOROESTE: CON VIA DE ACCESO EN 6.00 MTS, DEL PUNTO 12 AL 13, CON TOMAS MORENO, EN 221.03 MTS DEL PUNTO 13 AL PUNTO 03 DE PARTIDA Y ENCIERRA.

2.2. DESTINO DEL ESTUDIO: EL PRESENTE ESTUDIO SE PRESENTA EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL PROYECTO:

IMPLEMENTACIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA SOSTENIBLE, PARA EL CONSEJO COMUNITARIO LA PALMA EN EL MUNICIPIO DESARAVENA, EN EL DEPARTAMENTO DE ARAUCA.



2.3. TRADICIÓN

Anotaciones

ANOTACION: NRO. 001 Fecha: 12-07-1976 Radicación: SN
Doc.: RESOLUCION 2347 DEL 22-08-1975 INCORA DE SARAVENA
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: INCORA

A: ACEVEDO DELGADO ALFONSO
4299115 X

CC#

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA.

ANOTACION: NRO 002 Fecha: 17-12-2007 Radicación: 2007-410-6-7342

Doc: ESCRITURA 1346 DEL 10-12-2007 NOTARIA DE SARAVENA
ACTO: \$

VALOR

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ACEVEDO DELGADO ALFONSO
4299115 X

CC#

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. BANAGRARIO"
8000378008

NIT#

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y



ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-08-2016 Radicación: 2016-410-6-5121

Doc: ESCRITURA 157 DEL 02-08-2016 NOTARIA UNICA DE CUBARA

VALOR

ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

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

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. BANAGRARIO"
8000378008

NIT#

A: ACEVEDO DELGADO ALFONSO
4299115 X

CC#

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-11-2022 Radicación: 2022-410-6-6801

Doc: ESCRITURA 225 DEL 18-10-2022 NOTARIA UNICA DE CUBARA

VALOR

ACTO: \$5,000,000 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA

PARCIAL MODALIDAD: (NOVIS) (4HA-3203M2)

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

DE: ACEVEDO DELGADO ALFONSO
4299115

CC#

A: MORENO RODRIGUEZ TOMAS
1189623

CC#

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-11-2022 Radicación: 2022-410-6-6801

Doc: ESCRITURA 225 DEL 18-10-2022 NOTARIA UNICA DE CUBARA
VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE (19HA-6884M2).

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

A: ACEVEDO DELGADO ALFONSO
4299115 X

CC#

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*



2.4. PROPIETARIOS ACTUALES: (PERSONA NATURAL Y/O JURÍDICA)

Según el folio de Matrícula Inmobiliaria, se indica(n) como propietario(s) actual (es) a:

NOMBRE COMPLETO	TIPO DOCUMENTO	DE NUMERO DE IDENTIFICACION	DE % PARTICIPACION
ACEVEDO DELGADO ALFONSO	CEDULA	4.299.115	100

2.5. QUIEN(ES) ADQUIRIÓ (RON) ASÍ:

El inmueble fue adquirido, mediante Resolución número 2347 de fecha 22 de agosto de 1976, del **INCORA SARAVERNA**, registrada a nombre del señor **ACEVEDO DELGADO ALFONSO**, adjudicación de baldíos. Bajo matrícula inmobiliaria NO 410-22444.

3. DOCUMENTOS

Con base en dicho folio de matrícula inmobiliaria puede decirse que la documentación estaba completa para realizar el presente estudio.

SI	NO
X	

• Licencias

Es apto para la expedición de licencia(s) vigentes(s); expedida(s) por autoridad competente para el desarrollo de la actividad.

SI	NO	NA
X		

Nota. Para el destino del estudio jurídico no se requiere de licencia

• Causahabientes y entregas materiales



Revisados los documentos encuentro que hay constancia de la entrega material en las tradiciones registradas en los últimos 20 años de manos de los correspondientes causahabientes.

SI	NO
X	

- **Bien Inmueble**

La descripción del inmueble señalada en el folio de Matrícula coincide esencialmente con la que aparece en la última tradición registrada.

SI	NO
X	

- **Existencia y validez**

Las tradiciones que revisé figuran con objeto y causa lícita, Libre consentimiento y solemnidades necesarias. No existe causal de nulidad alguna. Por ende, certifiqué que el bien se encuentra saneado jurídicamente.

- **Condiciones Resolutorias**

Figuran condiciones resolutorias expresamente registradas en los folios de matrícula inmobiliaria del inmueble o en los títulos en los últimos 10 años.

SI	NO
X	

- **Gravámenes y limitaciones al dominio**

El presente estudio lo expido bajo las premisas de NO estar incurso en aspectos que determinen derechos incompletos que entorpezcan el cabal cumplimiento del

PROYECTO: IMPLEMENTACIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA SOSTENIBLE, PARA EL CONSEJO COMUNITARIO LA PALMA EN EL MUNICIPIO DESARAVENA, EN EL DEPARTAMENTO DE ARAUCA

TALES COMO: I. Falsa tradición, II. Posesión inscrita, III. Mejoras en terreno ajeno, ejidos o baldíos; IV. Medidas cautelares, V. Entre otros.



- **Servicios Públicos e Impuestos**

Según el avalúo, el inmueble cuenta con los siguientes servicios públicos:

SERVICIO	SI	NO	OBSERVACIONES
Adecuaciones		X	puntillo
Energía eléctrica	X		
Alcantarillado		X	
Gas natural		X	
Red telefónica		X	Señal de celular

- **Impuestos**

El impuesto predial para los últimos tres años gravables fue cancelado.

SI	NO
X	

- **La contribución de valoración para los últimos tres años gravables fue cancelada.**

SI	NO
X	

4. DECLARACIÓN

La suscrita Abogado certifica y declara que el predio presentado para **PROYECTO: IMPLEMENTACIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA SOSTENIBLE, PARA EL CONSEJO COMUNITARIO LA PALMA EN EL MUNICIPIO DESARAVENA, EN EL DEPARTAMENTO DE ARAUCA**, cumple con los requerimientos y la Legislación en materia de límites de adquisición de predios que fueron Baldíos, Unidad Agrícola Familiar, tradiciones, pago de impuestos, y este predio Dentro de la anotación No 9, de fecha 6 de junio de 2.018, mediante escritura 468 del 25 de mayo de 2.018, se registró gravamen hipoteca con cuantía indeterminada, por el banco agrario de Colombia. No está libre de limitaciones al dominio que impidan la venta del predio rural para el futuro proyecto productivo, cumpliendo íntegramente con las disposiciones legales sobre la materia, en particular lo establecido en los artículos 39, 40 y 72 de la Ley 160 de 1994, los cuales establecen:

Con la suscripción del presente documento se acredita la idoneidad del inmueble.



Declaro y certifico que el inmueble se encuentra libre de gravámenes y limitaciones al dominio que no impiden el acceso al incentivo y/o el desarrollo del proyecto y cumple con lo establecido en la Ley 160 de 1994.

Las tradiciones revisadas figuran con objeto, voluntad, forma solemne, y no se observa causal de nulidad.

5. CONCLUSIONES

- El inmueble se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio.
- Las tradiciones revisadas figuran con objeto, voluntad, forma solemne, y no se observa causal de nulidad.
- (Todos los demás aspectos que estén directamente relacionados con determinar el saneamiento jurídico o no del inmueble).



FIRMA DE ABOGADA

NOMBRE: **JENIFER PANESSO CHAVERRA**

TP: 280.113 del Consejo Superior de la Judicatura.

CEL: 3152239371

DDL



ESTUDIO DE TITULOS PREDIO DENOMINADO FINCA LOS GUANABANOS CON FOLIO DE MATRIBULA INMOBILIARIA No.410-64053 ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE SARAVERENA.

1. INFORMACIÓN BÁSICA:

El estudio se solicita por: (DATOS DEL SOLICITANTE).

NOMBRE	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE IDENTIFICACION
Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A	NIT	901019088 - 1

2. CON RESPECTO AL INMUEBLE:

Folio de Matrícula	410-64053	Numero de anotación
Oficinas de Registro	Notaría de Saravena	
Registro Catastral o IGAC	817360002000000060050000000000	
Escritura Pública / Sentencia / Resolución	ESCRITURA Nro 030 de fecha 05-01-2011 en NOTARIA UNICA de SARAVERENA FINCA LOS GUANABANOS	
Urbano/ Rural	Rural	
Departamento	Arauca	
Municipio	Saravena	
Vereda	Vereda Charo Bajo	
Dirección	Finca los Guanábanos	

Determinar el inmueble por su ubicación y linderos generales, los cuales deben concordar con el Título de Adquisición y el Certificado de Libertad. (DESCRIPCIÓN ÍNTEGRA DEL INMUEBLE(S) OBJETO DEL ESTUDIO).

2.1. DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 030 de fecha 05-01-2011 en NOTARIA UNICA de SARAVERENA FINCA LOS GUANABANOS con área de 12 HTS 8.323 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).



COMPLEMENTACION

07.- 26-10-1998 ESCRITURA 959 DEL 08-10-1998 NOTARIA UNICA DE SARAVERA TRANSFERENCIA DERECHOS

DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 241,000.00 DE: VILLAMIZAR SANGUINO ANTONIO, A: FLOREZ VILLAMIZAR ISVELIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3786.-- 06.- 22-08-1997 ESCRITURA 55 DEL 01-08-1997 NOTARIA UNICA DE CUBARA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%, POR VALOR DE \$

250,000.00 DE: LIZARAZO LOPEZ MARIA LUISA, A: FLOREZ VILLAMIZAR ISVELIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3786.-- 05.- 18-05-1993 ESCRITURA 328 DEL 04-05-1993 NOTARIA UNICA DE CUBARA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 115,000.00 DE: ARENAS PATIÑO CARLOS ALFREDO, A: LIZARAZO LOPEZ MARIA LUISA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3786.-- 04.- 30-07-1992 ESCRITURA 599 DEL 21-07-1992 NOTARIA UNICA DE CUBARA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 179,000.00 DE: VERA FLOREZ LUZ MARINA, A: VILLAMIZAR SANGUINO ANTONIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3786.-- 03.- 12-06-1992 ESCRITURA 260 DEL 04-05-1992 NOTARIA DE CUBARA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 85,500.00 DE: VERA FLOREZ CARLOS ALONSO, A: ARENAS PATIÑO CARLOS ALFREDO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3786.-- 02.- 24-05-1988 SENTENCIA SN DEL 05-05-1988 JUZG PCUO TERRITORIAL DE SARAVERA ADJUDICACION EN SUCESION, POR VALOR DE \$ 350,000.00 DE: VERA FLOREZ ESTEBAN, A: VERA FLOREZ CARLOS ALONSO, VERA FLOREZ LUZ MARINA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3786.-- 01.- 18-10-1968 RESOLUCION 18473 DEL 29-12-1967 INCORA DE SARAVERA ADJUDICACION DE BALDIOS

DE: INCORA, A: VERA FLOREZ ESTEBAN, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3786.

2.2. DESTINO DEL ESTUDIO:

El presente estudio se presenta en cumplimiento de los requisitos del proyecto: IMPLEMENTACIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA SOSTENIBLE, PARA EL CONSEJO COMUNITARIO LA PALMA EN EL MUNICIPIO DESARAVERA, EN EL DEPARTAMENTO DE ARAUCA.



2.3. TRADICIÓN

Anotaciones

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-01-2011 Radicación: 2011-410-6-235
Doc: ESCRITURA 030 DEL 05-01-2011 NOTARIA UNICA DE SARAVERA
VALOR ACTO: \$2,210,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FLOREZ VILLAMIZAR ISVELIA

CC# 27644348

A: FLOREZ MARIA CARLINA

CC# 40511488 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-07-2018 Radicación: 2018-410-6-3709
Doc: ESCRITURA 81 DEL 11-05-2018 NOTARIA UNICA DE CUBARA
VALOR ACTO: \$4,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0197 ADJUDICACION EN SUCESION Y
LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y / O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE
HECHO ESTE Y OTRO

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

DE: FLOREZ MARIA CARLINA	CC# 40511488	
A: DELGADO BALLESTEROS ROSENDO	CC# 13255212 X	50%
A: DELGADO FLOREZ ISBETH DAYANA	CC# 1007191335 X	8.35%
A: DURAN FLOREZ MARIA CONSUELO	CC# 28262546 X	8.33%
A: FLOREZ FREDY	CC# 17591614 X	8.33%
A: LESMES FLOREZ ERLY ONEYDA	CC# 68249584 X	8.33%
A: LESMES FLOREZ FIDEL ARBEY	CC# 1116784453 X	8.33%
A: LESMES FLOREZ LULU CELY	CC# 68295433 X	8.33%

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-09-2019 Radicación: 2019-410-6-4889
Doc: OFICIO 5320 DEL 27-08-2019 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOO MUNICIPAL DE
SARAVERA
VALOR ACTO: \$



ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL DERECHOS DE CUOTA. RAD. 2019-00266

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

**DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. BANAGRARIO" NIT#
8000378008**

**A: DELGADO BALLESTEROS ROSENDO CC#
13255212 X 50%**

**A: LESMES FLOREZ ERLY ONEYDA CC#
68249584 X 8.33%**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-09-2019 Radicación: 2019-410-6-4889

Doc: OFICIO 5320 DEL 27-08-2019 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE SARAVERENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL DERECHOS DE CUOTA. RAD. 2019-00266

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

**DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. BANAGRARIO" NIT#
8000378008**

**A: DELGADO BALLESTEROS ROSENDO CC#
13255212 X 50%**

**A: LESMES FLOREZ ERLY ONEYDA CC#
68249584 X 8.33%**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PU

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-05-2021 Radicación: 2021-410-6-2596

Doc: OFICIO 0863 DEL 23-04-2021 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE SARAVENA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. BANAGRARIO"

NIT#

8000378008

A: DELGADO BALLESTEROS ROSENDO

CC# 13255212

X

A: LESMES FLOREZ ERLY ONEYDA

CC# 68249584

X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

2.4. PROPIETARIOS ACTUALES: (PERSONA NATURAL Y/O JURÍDICA)



Según el folio de Matrícula Inmobiliaria, se indica(n) como propietario(s) actual (es) a:

NOMBRE COMPLETO	TIPO DOCUMENTO	DE	NUMERO IDENTIFICACION	DE	% PARTICIPACION	DE
DELGADO BALLESTEROS ROSENDO	CEDULA		13255212		50	
DELGADO FLOREZ ISBETH DAYANA	CEDULA		1007191335		8.35%	
DURAN FLOREZ MARIA CONSUELO	CEDULA		28262546		8.33 %	
FLOREZ FREDY	CEDULA		17591614		8.33%	
LESME FLOREZ ERLY ONEYDA	CEDULA		68249584		8.33%	
LESME FLOREZ FIDEL ARBEY	CEDULA		1116784453		8.33%	
ESME FLOREZ LULU CELY	CEDULA		68295433		8.33%	

2.5. QUIEN(ES) ADQUIRIÓ (RON) ASÍ:

Escritura 959 del 08-10-1998 notaria única de Saravena transferencia derechos de cuota, por valor de \$ 241,000.00 de: Villamizar Sanguino Antonio, a: Flórez Villamizar Isvelia, registrada en la matrícula 3786.- 06.- 22-08-1997 escritura 55 del 01-08-1997 notaria única de cubara

3. DOCUMENTOS

Con base en dicho folio de matrícula inmobiliaria puede decirse que la documentación estaba completa para realizar el presente estudio.

SI	NO
X	

- **Licencias**

Es apto para la expedición de licencia(s) vigentes(s); expedida(s) por autoridad competente para el desarrollo de la actividad.

SI	NO	NA
X		



Nota. Para el destino del estudio jurídico no se requiere de licencia

- **Causahabientes y entregas materiales**

Revisados los documentos encuentro que hay constancia de la entrega material en las tradiciones registradas en los últimos 20 años de manos de los correspondientes causahabientes.

Si	No
x	

- **Bien Inmueble**

La descripción del inmueble señalada en el folio de Matrícula coincide esencialmente con la que aparece en la última tradición registrada.

SI	NO
X	

- **Existencia y validez**

Las tradiciones que revisé figuran con objeto y causa lícita, Libre consentimiento y solemnidades necesarias. No existe causal de nulidad alguna. Por ende, certifié que el bien se encuentra saneado jurídicamente.

- **Condiciones Resolutorias**

Figuran condiciones resolutorias expresamente registradas en los folios de matrícula inmobiliaria del inmueble o en los títulos en los últimos 10 años.

SI	NO
X	

- **Gravámenes y limitaciones al dominio**

El presente estudio lo expido bajo las premisas de NO estar incurso en aspectos que determinen derechos incompletos que entorpezcan el cabal cumplimiento del **PROYECTO: IMPLEMENTACIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA SOSTENIBLE, PARA EL CONSEJO COMUNITARIO LA PALMA EN EL MUNICIPIO DESARAVENA, EN EL DEPARTAMENTO DE ARAUCA**

COMO LO SON: I. Falsa tradición, II. Posesión inscrita, III. Mejoras en terreno ajeno, ejidos o baldíos; IV. Medidas cautelares, V. entre otros.

- **Servicios Públicos**

Según el avalúo, el inmueble cuenta con los siguientes servicios públicos



SERVICIO	SI	NO	OBSERVACIONES
Adecuaciones		X	puntillo
Energía eléctrica	X		
Alcantarillado		X	
Gas natural		X	
Red telefónica		X	Señal de celular

- Impuestos

El impuesto predial para los últimos tres años gravables fue cancelado.

SI	NO
X	

- **La contribución de valoración para los últimos tres años gravables fue cancelada.**

SI	NO
X	

4. DECLARACIÓN

La suscrita abogada, certifica y declara que el predio presentado para el **PROYECTO: IMPLEMENTACIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA SOSTENIBLE, PARA EL CONSEJO COMUNITARIO LA PALMA EN EL MUNICIPIO DESARAVENA, EN EL DEPARTAMENTO DE ARAUCA**, cumple con los requerimientos y la Legislación en materia de límites de adquisición de predios que fueron Baldíos, Unidad Agrícola Familiar, tradiciones, pago de impuestos, y este predio Dentro de la anotación No. 9, de fecha 6 de junio de 2.018, mediante escritura 468 del 25 de mayo de 2.018, se registró gravamen hipoteca con cuantía indeterminada, por el banco agrario de Colombia. No está libre de limitaciones al dominio que impidan la venta del predio rural para el futuro proyecto productivo, cumpliendo íntegramente con las disposiciones legales sobre la materia, en particular lo establecido en los artículos 39, 40 y 72 de la Ley 160 de 1994, los cuales establecen:

Con la suscripción del presente documento se acredita la idoneidad del inmueble.

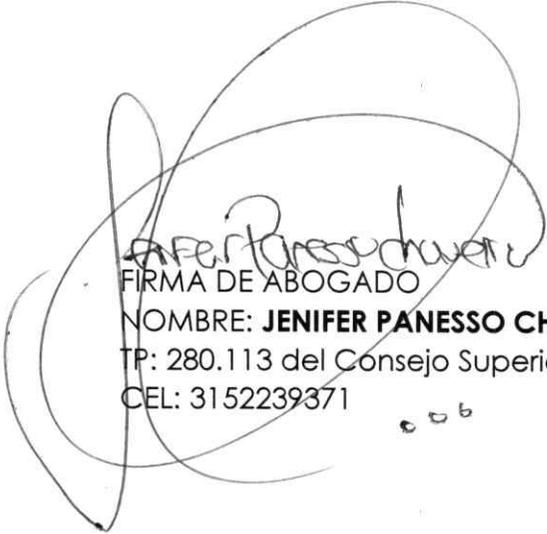
Declaro y certifico que el inmueble se encuentra libre de gravámenes y limitaciones al dominio que impidan el acceso al incentivo y/o el desarrollo del proyecto y cumple con lo establecido en la Ley 160 de 1994.

Las tradiciones revisadas figuran con objeto, voluntad, forma solemne, y no se observa causal de nulidad.



5. Conclusiones

- El inmueble se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio.
- Las tradiciones revisadas figuran con objeto, voluntad, forma solemne, y no se observa causal de nulidad.
- (Todos los demás aspectos que estén directamente relacionados con determinar el saneamiento jurídico o no del inmueble.



FIRMA DE ABOGADO

NOMBRE: **JENIFER PANESSO CHAVERRA**

TP: 280.113 del Consejo Superior de la Judicatura.

CEL: 3152239371



ESTUDIO DE TITULOS PREDIO DENOMINADO FINCA LA ALCANCIA CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 410-29324 ZONA RURAL MUNICIPIO DE SARAVERENA.

1. INFORMACIÓN BÁSICA

El estudio se solicita por: (DATOS DEL SOLICITANTE).

NOMBRE	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO DE IDENTIFICACION	DE
Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A	NIT	901019088 - 1	

2. CON RESPECTO AL INMUEBLE:

Folio de Matrícula	410-29324	Numero de anotación
Oficinas de Registro	Notaria de Saravena	
Registro Catastral o IGAC	817360002000000060005000000000	
Escritura Pública / Sentencia / Resolución	RESOLUCION 0349 DEL 04-12-1970 INCORA DE SARAVERENA, registrada a nombre de la señora URBINA DE URQUIJO BALBINA, adjudicación de baldíos.	
Bajo matrícula inmobiliaria	NO 410-29324	
Urbano/ Rural	Rural	
Departamento	Arauca	
Municipio	Saravena	
Vereda	Vereda Charo Bajo	
Dirección	Finca la Alcancía	

Determinar el inmueble por su ubicación y linderos generales, los cuales deben concordar con el Título de Adquisición y el Certificado de Libertad. (DESCRIPCIÓN ÍNTEGRA DEL INMUEBLE(S) OBJETO DEL ESTUDIO).

2.1. DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CON UNA EXTENSION DE (9 HTS) ALINDERADO ASI: PUNTO DE PARTIDA: SE TOMO COMO TAL EL PUNTO #1=31 DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS DE PEDRO ANTONIO GOMEZ TIBACUY Y CONCEPCION TIBACUY Y EL INTERESADO. COLINDA ASI:



ESTE: EN 257 M. CON CONCEPCION TIBACUY PUNTOS 1=31 AL 5 SURESTE Y SUROESTE:
EN 541 M. CON BERNABE BLANCO PUNTO 5 AL 18=40 NORESTE Y NOROESTE: EN 563
M. CON PEDRO ANTONIO GOMEZ TIBACUY PUNTOS 13=14 AL 1=31 Y ENCIERRA.

2.2. DESTINO DEL ESTUDIO: EL PRESENTE ESTUDIO SE PRESENTA EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL PROYECTO:

Implementación de unidad productiva sostenible, para el consejo comunitario la palma en el municipio de Saravena, en el departamento de Arauca

2.3. TRADICIÓN

Anotaciones

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-06-1971 Radicación: SN
Doc: RESOLUCION 0349 DEL 04-12-1970 INCORA DE SARAVENTA
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: INCORA

A: URBINA DE URQUIJO BALBINA X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-02-2004 Radicación: 2004-410-6-503
Doc: ESCRITURA 119 DEL 20-02-2004 NOTARIA UNICA DE SARAVENTA
VALOR ACTO: \$1,144,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR

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

DE: URBINA VIUDA DE URQUIJO BALBINA

CC# 20711910

A: CAMARGO TARAZONA EDIMSON

CC# 54631

ARDA DE LA FE PUBLICA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-12-2009 Radicación: 2009-410-6-7168
Doc: ESCRITURA 1359 DEL 03-12-2009 NOTARIA DE SARAVENTA
VALOR ACTO: \$1,219,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA



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

DE: CAMARGO TARAZONA EDIMSON
5463194

CC#

A: CASTRO TELLEZ AGUSTIN
X

CC# 88223075

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-12-2010 Radicación: 2010-410-6-6510
Doc: ESCRITURA 546 DEL 20-12-2010 NOTARIA UNICA DE ARAUQUITA
VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CASTRO TELLEZ AGUSTIN
88223075 X

CC#

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. BANAGRARIO"
8000378008

NIT#

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-12-2010 Radicación: 2010-410-6-6510
Doc: ESCRITURA 546 DEL 20-12-2010 NOTARIA UNICA DE ARAUQUITA
VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CASTRO TELLEZ AGUSTIN
88223075 X

CC#

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. BANAGRARIO"
8000378008

NIT#

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-02-2015 Radicación: 2015-410-6-810
Doc: OFICIO 1621 DEL 22-07-2014 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOO MUNICIPAL DE SARAVENA

VALOR

ACTO: \$ ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO

CON ACCION REAL CON HIPOTECA RDO.2014-00133



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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. BANAGRARIO" NIT#
8000378008

A: CASTRO TELLEZ AGUSTIN CC#
88223075 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-12-2015 Radicación: 2015-410-6-8386

Doc: OFICIO 3331 DEL 18-12-2015 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE SARAVENA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. BANAGRARIO" NIT#
8000378008

A: CASTRO TELLEZ AGUSTIN CC#
88223075 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-03-2016 Radicación: 2016-410-6-1696

Doc: ESCRITURA 40 DEL 08-03-2016 NOTARIA UNICA DE CUBARA VALOR
ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

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

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. BANAGRARIO" NIT#
8000378008

A: CASTRO TELLEZ AGUSTIN CC#
88223075 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-06-2016 Radicación: 2016-410-6-4058

Doc: ESCRITURA 0686 DEL 14-06-2016 NOTARIA UNICA DE SARAVENA VALOR
ACTO: \$1,489,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CASTRO TELLEZ AGUSTIN CC#
88223075

A: ASCANIO MARTINEZ WILLIAM CC#
1116775091 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-06-2018 Radicación: 2018-410-6-3126

Doc: ESCRITURA 468 DEL 25-05-2018 NOTARIA UNICA DE SARAVENA VALOR
ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ASCANIO MARTINEZ WILLIAM CC#
1116775091 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. CC#
8000378008

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA ORIP
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y



NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9"

2.4. PROPIETARIOS ACTUALES: (PERSONA NATURAL Y/O JURÍDICA)

Según el folio de Matrícula Inmobiliaria, se indica(n) como propietario(s) actual(es) a:

NOMBRE COMPLETO	TIPO DOCUMENTO	DE	NUMERO DE IDENTIFICACION	DE	% DE PARTICIPACION
ASCANIO MARTINEZ WILLIAM	CEDULA		1116775091		100

2.5. QUIEN(ES) ADQUIRIÓ (RON) ASÍ:

RESOLUCION 0349 DEL 04-12-1970 INCORA DE SARAVENA, registrada a nombre de la señora URBINA DE URQUIJO BALBINA, adjudicación de baldíos.

3. DOCUMENTOS

Con base en dicho folio de matrícula inmobiliaria puede decirse que la documentación estaba completa para realizar el presente estudio.

SI	NO
X	

• Licencias

Es apto para la expedición de licencia(s) vigentes(s); expedida(s) por autoridad competente para el desarrollo de la actividad.

SI	NO	NA
X		

Nota. Para el destino del estudio jurídico no se requiere de licencia

• Causahabientes y entregas materiales

Revisados los documentos encuentro que hay constancia de la entrega material en las tradiciones registradas en los últimos 20 años de manos de los correspondientes causahabientes.

Si	No
X	



- **Bien Inmueble**

La descripción del inmueble señalada en el folio de Matrícula coincide esencialmente con la que aparece en la última tradición registrada.

SI	NO
X	

- **Existencia y validez**

Las tradiciones que revisé figuran con objeto y causa lícita, Libre consentimiento y solemnidades necesarias. Existe un gravamen de hipoteca suscrita con el banco agrario de Colombia

- **Condiciones Resolutorias**

Figuran condiciones resolutorias expresamente registradas en los folios de matrícula inmobiliaria del inmueble o en los títulos en los últimos 10 años.

SI	NO
X	

- **Gravámenes y limitaciones al dominio**

El presente estudio lo expido bajo las premisas de que el predio ESTA incurso en aspectos que determinan derechos incompletos que impiden el cabal cumplimiento del PROYECTO: **IMPLEMENTACIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA SOSTENIBLE, PARA EL CONSEJO COMUNITARIO LA PALMA EN EL MUNICIPIO DESARAVENA, EN EL DEPARTAMENTO DE ARAUCA**

como: I. Falsa tradición, II. Posesión inscrita, III. Mejoras en terreno ajeno, ejidos o baldíos; IV Medidas cautelares, entre otros.

- **Servicios Públicos e Impuestos**

Según el avalúo, el inmueble cuenta con los siguientes servicios públicos

SERVICIO	SI	NO	OBSERVACIONES
Adecuaciones		X	puntillo
Energía eléctrica	X		
Alcantarillado		X	
Gas natural		X	
Red telefónica		X	Señal de celular



- **Impuestos**

El impuesto predial para los últimos tres años gravables fue cancelado.

SI	NO
X	

- **La contribución de valoración para los últimos tres años gravables fue cancelada.**

SI	NO
X	

4. DECLARACIÓN

La suscrita Abogada certifica y declara que el predio presentado para **PROYECTO: IMPLEMENTACIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA SOSTENIBLE, PARA EL CONSEJO COMUNITARIO LA PALMA EN EL MUNICIPIO DESARAVENA, EN EL DEPARTAMENTO DE ARAUCA**, cumple con los requerimientos y la Legislación en materia de límites de adquisición de predios que fueron Baldíos, Unidad Agrícola Familiar, tradiciones, pago de impuestos, y este predio Dentro de la anotación NO 9, de fecha 6 de junio de 2.018, mediante escritura 468 del 25 de mayo de 2.018, se registró gravamen hipoteca con cuantía indeterminada, por el banco agrario de Colombia. No está libre de limitaciones al dominio que impidan la venta del predio rural para el futuro proyecto productivo, cumpliendo íntegramente con las disposiciones legales sobre la materia, en particular lo establecido en los artículos 39, 40 y 72 de la Ley 160 de 1994, los cuales establecen:

Con la suscripción del presente documento se acredita la idoneidad del inmueble.

Declaro y certifico que el inmueble NO se encuentra libre de gravámenes y limitaciones al dominio por lo que impide el acceso al incentivo y/o el desarrollo del proyecto y NO cumple con lo establecido en la Ley 160 de 1994.

Las tradiciones revisadas figuran con objeto, voluntad, forma solemne, y no se observa causal de nulidad.

5. CONCLUSIONES

- El inmueble NO se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio.



- Las tradiciones revisadas figuran con objeto, voluntad, forma solemne, y no se observa causal de nulidad.
- (Todos los demás aspectos que estén directamente relacionados con determinar el saneamiento jurídico o no del inmueble)



FIRMA DE ABOGADA

NOMBRE: **JENIFER PANESSO CHAVERRA**

TP: 280.113 del Consejo Superior de la Judicatura.

CEL: 3152239371



INFORMACION Y GENERALIDADES DEL PREDIO SELECCIONADO

1. RESTRICCIONES Y GRAVÁMENES:

El inmueble se encuentra libre de gravámenes y limitaciones al dominio que impidan el acceso al incentivo y/o el desarrollo del proyecto y cumple con lo establecido en la Ley 160 de 1994.

A) INFORMACIÓN BÁSICA CON RELACION A LOS PROPIETARIOS:

NOMBRE COMPLETO	TIPO DE DOCUMENTO	NUMERO IDENTIFICACION	DE
DELGADO BALLESTEROS ROSENDO	CEDULA	13.255.212	
DELGADO FLÓREZ ISBETH DAYANA	CEDULA	1.007191.335	
DURAN FLOREZ MARIA CONSUELO	CEDULA	28.262.546	
FLOREZ FREDY	CEDULA	17.591.614	
LESMES FLOREZ ERL Y ONEYDA	CEDULA	68.249.584	
LESMES FLOREZ FIDEL ARBEY	CEDULA	1.116.784.453	
LESMES FLOREZ LULU CEL Y	CEDULA	68.295.433	

B) CON RESPECTO AL INMUEBLE:

Folio de Matricula	410-64053	Numero de Anotación	005
Oficina de Registro	Notaria Única de Saravena		
Registro Catastral O IGAC	817360002000000060050000000000		
Escritura Pública/Sentencia/Resolución	ESCRITURA Nro 030 de fecha 05-01-2011 en NOTARIA UNICA de SARAVERENA		
Urbano/ Rural	Rural		
Departamento	Arauca		
Municipio	Saravena		
Vereda	Charo Bajo		
Dirección	Finca Los Guanábanos		



C) IMPACTO DEL TERRENO ALEDAÑO A LA "FINCA LOS GUANABANOS" – FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No.410-64053.

Dentro del predio denominado "Los Guanabanos" es importante destacar que la presente descripción se encuentra reseñada en las disposiciones del Decreto 1232 del 2020, que establece las políticas de mediano y corto plazo para el uso y ocupación del suelo rural en concordancia con el Plan Básico o Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Saravena del año 2008, Lo anterior como una herramienta clave para navegar en complejidades y soluciones del predio seleccionado, atravesado en uno de sus costados por el río Banadía, presenta varios impactos positivos desde las perspectivas ambiental, agrícola y socioeconómica. A continuación, se detallan estos impactos:

- ✦ Beneficios Hídricos y Agrícolas Se cuenta con disponibilidad de agua constante: La cercanía del río Banadía garantiza una fuente continua de agua, vital para actividades agrícolas, especialmente en cultivos que requieren riego frecuente.
- ✦ Mejor fertilidad del suelo: Al ser una zona cercana al río Banadía, cuenta con suelos ricos en nutrientes, lo que mejora el rendimiento agrícola y reduce la necesidad de fertilizantes químicos, para el desarrollo de actividades propias de comunidades negras dentro del Consejo Comunitario.
- ✦ Posibilidad de implementar sistemas de riego sostenibles: Se puede aprovechar el caudal del río para desarrollar sistemas de riego por gravedad o tecnologías ecoeficientes, disminuyendo costos operativos.
- ✦ Incremento del valor del predio: Las fincas con acceso directo a cuerpos de agua suelen tener un mayor valor comercial y atractivo para inversionistas o proyectos agrícolas, dentro de los que desarrolla el Consejo Comunitario La Palma.
- ✦ Seguridad Alimentaria y Desarrollo Rural: Facilita la diversificación productiva, combinando cultivos con actividades como la piscicultura, la ganadería semi-intensiva, huertas agroecológicas, entre otras más.
- ✦ Generación de empleo rural: El aprovechamiento eficiente del recurso hídrico impulsa la creación de empleos estables en el área agrícola y de servicios entre los miembros del Consejo Comunitario La Palma.
- ✦ Mitigación frente a sequías: En un contexto de cambio climático, tener acceso a una fuente de agua como el río Banadía permite enfrentar mejor periodos secos o variaciones climáticas extremas.



- Desarrollo en la inversión de carácter económico y social: El predio al contar con una ubicación estratégica, contribuye a que los miembros del Consejo Comunitario de la Palma, puedan desempeñar actividades agrícolas y agropecuarias que permitirán desarrollar una productividad social, económica y ecológica. Aspectos con incidencia y representación, según lo dispuesto en la *Sentencia de la Corte Constitucional C- 028 de 2018*.
- Identificación de restricciones y limitaciones: Dentro del estudio de título del predio los Guanabanos, no se presentan gravámenes de hipotecas, embargos, servidumbres u otros derechos que limitan el derecho sobre la propiedad que impidan su uso y/o disposición, así mismo, según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Saravena del año 2008 lo anterior revisado el avalúo, escrituras y certificados de libertad y tradición. *Código civil colombiano, Ley 84 de 1873 en sus articulados: 669, 806, 818, 820, 822, y demás subsidiarias o de complementación.*
- Claridad y seguridad jurídica: Las especificaciones detalladas dentro del predio los Guanabanos, brinda seguridad jurídica teniendo en cuenta que al ser allegada la documentación del predio por parte de los propietarios evidencia que no se han de presentar en un futuro litigios de propiedad o cualquier otro tipo de reclamaciones, lo que en adelante brindará una seguridad jurídica al Consejo Comunitario la Palma. Ley 1579 de 2012 Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones y los lineamientos clave a través del Acuerdo 009 de 2024 para la aplicación del artículo 48 de la Ley 160 de 1994.
- Legitimidad y reconocimiento: El predio los guanábanos según la documentación que reposa dentro del proyecto, es fértil para desarrollar actividades agrícolas dentro de las que se destacan, siembra, cultivo, cosecha y comercialización de cacao, plátano, yuca, entre otros más, materializando la finalidad del consejo comunitario sobre el territorio ancestral que se busca adquirir. Decreto 902 de 2017, *Por el cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras" y el Decreto 33 de 2025* Por medio del cual se modifica el



Capítulo 4 del Título 6 y se modifica y adiciona el Capítulo 2 del Título 19 de la Parte 14 del Libro 2 del Decreto 1071 de 2015, Decreto Único reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural y, se adiciona el Capítulo 18 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho y se dictan otras disposiciones"

D) CARACTERÍSTICAS GENERALES:

- El predio consta de doce hectáreas ocho mil trescientos veintitrés metros cuadrados (12 has 8.323 mts²), aliterado así: NORTE: en 101.31 mts con Urbano Prieto; ESTE: en 750.09 mts con Isabelia Flórez Villamizar, en 551.99 mts con Fredy Flórez; SUR: en 73.66 mts con Zona Forestal Protectora río Banadía, al medio haciendo escuadra en dirección norte en 100 mts con escuela Villa Cecilia retomando; OESTE: en 1.165.04 mts con la Cooperativa COAGROSARARE, a punto de partida y encierra.
- El inmueble fue adquirido, por acto de sucesión y liquidación de sociedad conyugal y/o sociedad patrimonial de hecho cuya causante fue: MARÍA CARLINA FLÓREZ, identificada con cédula de ciudadanía número 40.511.488, mediante la escritura No. 81 del 11 de mayo de 2018, de la Notaría Única del Círculo de Cubará (Boyacá).
- El predio en la actualidad está siendo utilizado para la explotación agropecuaria, en la parte agrícola se manejan cultivos como cacao, plátano, cítricos y pozos para piscicultura, en la parte pecuaria se tienen praderas con variedades de pasto como Brachiaria Humidicola y Pasto Estrella,

E) SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS PREDIOS:

- Folio de Matrícula Inmobiliaria: 410-64053
- Restricciones y Gravámenes: El inmueble SE encuentra libre de gravámenes y limitaciones al dominio que impidan el acceso al incentivo y/o el desarrollo del proyecto y cumple con lo establecido en la Ley 160 de 1994.



- Regulación y Uso del Suelo: El uso de suelo es apto para cultivos, no tiene restricciones y no se encuentra en zona de alto riesgo.

F) ASPECTOS FINANCIEROS:

Valoración o Avalúo de los Predios: Se realizó avalúo del predio arrojando un promedio de venta por hectárea de \$48.234.667.64 pesos.

G) RESUMEN DE LAS ALTERNATIVAS

PREDIO	HA	VR.HA	VALOR TOTAL
No.1	28,87	48.234.668,64	1.199.596.209,08
No.2	12,5		602.933.358,00
No.3	9		434.112.017,76

H) DOCUMENTACION REVISADA Y ANEXADA

- Certificado libertad y tradición de la matricula inmobiliaria No. 410-64053 Finca Los Guanábanos del municipio de Saravena.
- Escritura pública de la Finca los Guanábanos
- Certificado libertad y tradición de la matricula inmobiliaria No. 410-22444 Finca La Fundación del municipio de Saravena.
- Certificado libertad y tradición de la matricula inmobiliaria No. 410-29324 Finca la Alcancía del municipio de Saravena.

I) CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La recomendación debe considerar la compatibilidad técnica de cada predio con los objetivos del proyecto y las condiciones financieras. Por lo tanto, podemos concluir lo siguiente:

- Predio más económico: Predio 3, aunque tiene limitaciones de dominio.
- Predio con mayor potencial de desarrollo: Predio 1, libre de gravámenes y mayor extensión, pero sobre pasa el presupuesto estipulado para el proyecto.
- Predio intermedio en costo y condiciones: Predio 2.
- Se recomienda se surtan los trámites necesarios para que se desarrolle el proyecto productivo en el predio No. 2 Finca los Guanábanos.



FIRMA DE ABOGADA

NOMBRE: **JENIFER PANESSO CHAVERRA**

TP: 280.113 del Consejo Superior de la Judicatura.

CEL: 3152239371

• CEDULA DE CIUDADANIA

COLOMBIA
REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **1.116.796.238**
PANESSO CHAVERRA

APELLIDOS
JENIFER

NOMBRES
Jennifer Panesso ch

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **12-JUL-1993**

ARAUCA
(ARAUCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

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

14-JUL-2011 ARAUCA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION *Carlos Ariel Sanchez Torres*

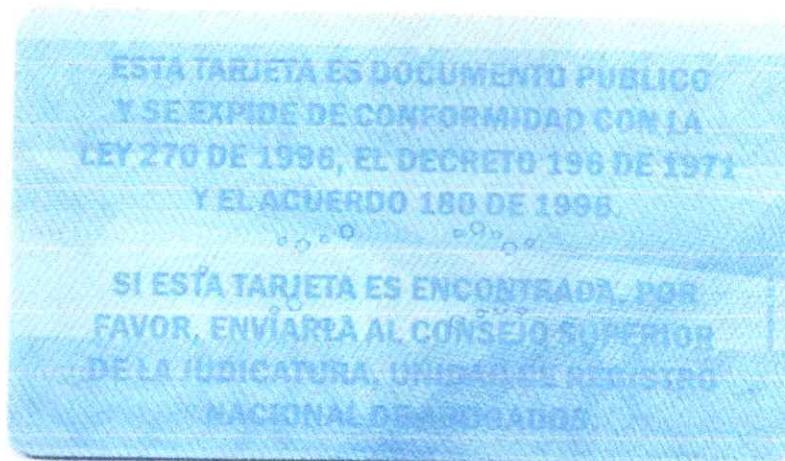
INDICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-4000100-00357516-F-1116796238-20120123 0029021060A 1 37208204

- TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADA.





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

Certificado generado con el Pin No: 2506046116115327755

Nro Matrícula: 410-64053

Pagina 1 TURNO: 2025-410-1-20032

Impreso el 4 de Junio de 2025 a las 05:47:07 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: 410 - ARAUCA DEPTO: ARAUCA MUNICIPIO: SARAVERA VEREDA: CHARO BAJO

FECHA APERTURA: 20-01-2011 RADICACIÓN: 2011-235 CON: ESCRITURA DE: 19-01-2011

CODIGO CATASTRAL: 817360002000000060050000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 030 de fecha 05-01-2011 en NOTARIA UNICA de SARAVERA FINCA LOS GUANABANOS con area de 12 HTS 8.323 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 12 METROS CUADRADOS: 8323 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %



COMPLEMENTACION:

07.- 26-10-1998 ESCRITURA 959 DEL 08-10-1998 NOTARIA UNICA DE SARAVERA TRANSFERENCIA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 241,000.00 DE: VILLAMIZAR SANGUINO ANTONIO, A: FLOREZ VILLAMIZAR ISVELIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3786.-- 06.- 22-08-1997 ESCRITURA 55 DEL 01-08-1997 NOTARIA UNICA DE CUBARA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%, POR VALOR DE \$ 250,000.00 DE: LIZARAZO LOPEZ MARIA LUISA, A: FLOREZ VILLAMIZAR ISVELIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3786.-- 05.- 18-05-1993 ESCRITURA 328 DEL 04-05-1993 NOTARIA UNICA DE CUBARA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 115,000.00 DE: ARENAS PATIO CARLOS ALFREDO, A: LIZARAZO LOPEZ MARIA LUISA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3786.-- 04.- 30-07-1992 ESCRITURA 599 DEL 21-07-1992 NOTARIA UNICA DE CUBARA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 179,000.00 DE: VERA FLOREZ LUZ MARINA, A: VILLAMIZAR SANGUINO ANTONIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3786.-- 03.- 12-06-1992 ESCRITURA 260 DEL 04-05-1992 NOTARIA DE CUBARA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 85,500.00 DE: VERA FLOREZ CARLOS ALONSO, A: ARENAS PATIO CARLOS ALFREDO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3786.-- 02.- 24-05-1988 SENTENCIA SN DEL 05-05-1988 JUZG PCUO TERRITORIAL DE SARAVERA ADJUDICACION EN SUCESION, POR VALOR DE \$ 350,000.00 DE: VERA FLOREZ ESTEBAN, A: VERA FLOREZ CARLOS ALONSO, VERA FLOREZ LUZ MARINA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3786.-- 01.- 18-10-1968 RESOLUCION 18473 DEL 29-12-1967 INCORA DE SARAVERA ADJUDICACION DE BALDIOS DE: INCORA , A: VERA FLOREZ ESTEBAN, REGISTRADA EN LA MATRICULA 3786.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) FI LOS GUANABANOS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

410 - 3786

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-01-2011 Radicación: 2011-410-6-235

Doc: ESCRITURA 030 DEL 05-01-2011 NOTARIA UNICA DE SARAVERA

VALOR ACTO: \$2,210,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 2506046116115327755

Nro Matrícula: 410-64053

Pagina 2 TURNO: 2025-410-1-20032

Impreso el 4 de Junio de 2025 a las 05:47:07 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

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

DE: FLOREZ VILLAMIZAR ISVELIA	CC# 27644348
A: FLOREZ MARIA CARLINA	CC# 40511488 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-07-2018 Radicación: 2018-410-6-3709

Doc: ESCRITURA 81 DEL 11-05-2018 NOTARIA UNICA DE CUBARA VALOR ACTO: \$4,300,000
 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0197 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y / O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO ESTE Y OTRO

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

DE: FLOREZ MARIA CARLINA	CC# 40511488
A: DELGADO BALLESTEROS ROSENDO	CC# 13255212 X 50%
A: DELGADO FLOREZ ISBETH DAYANA	CC# 1007191335 X 8.35%
A: DURAN FLOREZ MARIA CONSUELO	CC# 28262546 X 8.33%
A: FLOREZ FREDY	CC# 17591614 X 8.33%
A: LESMES FLOREZ ERLY ONEYDA	CC# 68249584 X 8.33%
A: LESMES FLOREZ FIDEL ARBEY	CC# 1116784453 X 8.33%
A: LESMES FLOREZ LULU CELY	CC# 68295433 X 8.33%

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-09-2019 Radicación: 2019-410-6-4889

Doc: OFICIO 5320 DEL 27-08-2019 JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE SARAVERENA VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL DERECHOS DE CUOTA. RAD. 2019-00266

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. BANAGRARIO"	NIT# 8000378008
A: DELGADO BALLESTEROS ROSENDO	CC# 13255212 X 50%
A: LESMES FLOREZ ERLY ONEYDA	CC# 68249584 X 8.33%

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-05-2021 Radicación: 2021-410-6-2596

Doc: OFICIO 0863 DEL 23-04-2021 JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE SARAVERENA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. BANAGRARIO"	NIT# 8000378008
A: DELGADO BALLESTEROS ROSENDO	CC# 13255212 X
A: LESMES FLOREZ ERLY ONEYDA	CC# 68249584 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2506046116115327755

Nro Matrícula: 410-64053

Pagina 3 TURNO: 2025-410-1-20032

Impreso el 4 de Junio de 2025 a las 05:47:07 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-410-1-20032

FECHA: 04-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JHON DOUGLAS GUERRERO MATEUS
REGISTRADORA PRINCIPAL

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2506041409115327756

Nro Matrícula: 410-22444

Pagina 1 TURNO: 2025-410-1-20034

Impreso el 4 de Junio de 2025 a las 05:47:07 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: 410 - ARAUCA DEPTO: ARAUCA MUNICIPIO: SARAVENA VEREDA: CHARO CENTRO

FECHA APERTURA: 20-03-1992 RADICACIÓN: 1281 CON: CERTIFICADO DE: 20-03-1992

CODIGO CATASTRAL: 8173600020000005002400000000 COD CATASTRAL ANT: 81736000200050024000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

La fundación

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA TOTAL VEINTICUATRO HECTAREAS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (24 HTS 87 MTS) RESOLUCION N. 2347 DE22.08.75 INCORA SARAVENA PUNTO DE PARTIDA SE TOMO COMO TAL EL PUNTO 8 DONDE CONCUERREN LAS COLINDANCIAS DE FELIX MARIA VALBUENA, AQUILEO VEGA B. Y EL INTERESADO COLINDA ASI: SUR: EN 1.235 MTS CON AQUILEO VEGA B. PUNTOS 8 AL 31 OCCIDENTE: EN 226 MTS CON EL RIO ARAUCA PUNTOS 31 AL 4 NORTE: EN 1.009 MTS CON MARIA DEL CARMEN CONTRERAS DE GELVEZ PUNTOS 4 AL 19 ORIENTE: EN 60 MTS CON SALVADOR RIVERA PUNTOS 19 AL 1 EN 293 MTS CON FELIX MARIA VALBUENA PUNTO 1 AL 8 DE PARTIDA Y ENCIERRA. AREA TOTAL VEINTICUATRO HECTAREAS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (24 HTS 87 MTS) RESOLUCION N. 2347 DE22.08.75 INCORA SARAVENA PUNTO DE PARTIDA SE TOMO COMO TAL EL PUNTO 8 DONDE CONCUERREN LAS COLINDANCIAS DE FELIX MARIA VALBUENA, AQUILEO VEGA B. Y EL INTERESADO COLINDA ASI: SUR: EN 1.235 MTS CON AQUILEO VEGA B. PUNTOS 8 AL 31 OCCIDENTE: EN 226 MTS CON EL RIO ARAUCA PUNTOS 31 AL 4 NORTE: EN 1.009 MTS CON MARIA DEL CARMEN CONTRERAS DE GELVEZ PUNTOS 4 AL 19 ORIENTE: EN 60 MTS CON SALVADOR RIVERA PUNTOS 19 AL 1 EN 293 MTS CON FELIX MARIA VALBUENA PUNTO 1 AL 8 DE PARTIDA Y ENCIERRA. PARTE RESTANTE SEGUN ESCRITURA N° 225 DE 18-10-2022: AREA Y LINDEROS: AREA: DIECINUEVE HECTAREAS SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (19HA-6884M2); LINDEROS: NORESTE: CON MUNICIPIO DE SARAVENA EN 287.57 MTS, DEL PUNTO 03 AL PUNTO 04, CON VIA DE ACCESO EN 6.00MTS, DEL PUNTO 04 AL PUNTO 05, CON MUNICIPIO DE SARAVENA EN 405.22 MTS, DEL PUNTO 05 AL PUNTO 06; SURESTE: CON ALEJANDRO RAMOS, EN 347.06 MTS, DEL PUNTO 06 AL PUNTO 08; SUROESTE: CON ALEJANDRO RAMOS, EN 653.88 MTS, DEL PUNTO 08 AL PUNTO 10, CON VIA DE ACCESO EN 6.00 MTS, DEL PUNTO 10 AL PUNTO 11, CON RUBEN VEGA, EN 268.84 MTS, DEL PUNTO 11 AL PUNTO 12; NOROESTE: CPM VOA DE ACCESO EN 6.00 MTS, DEL PUNTO 12 AL 13, CON TOMAS MORENO, EN 221.03 MTS DEL PUNTO 13 AL PUNTO 03 DE PARTIDA Y ENCIERRA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL
1) SIN DIRECCION LA FUNDACION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-07-1976 Radicación: SN

Doc: RESOLUCION 2347 DEL 22-08-1975 INCORA DE SARAVENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 170 ADJUDICACION DE BALDIOS



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

Certificado generado con el Pin No: 2506041409115327756

Nro Matrícula: 410-22444

Pagina 2 TURNO: 2025-410-1-20034

Impreso el 4 de Junio de 2025 a las 05:47:07 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

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

DE: INCORA

A: ACEVEDO DELGADO ALFONSO

CC# 4299115 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-12-2007 Radicación: 2007-410-6-7342

Doc: ESCRITURA 1346 DEL 10-12-2007 NOTARIA DE SARAVERENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ACEVEDO DELGADO ALFONSO

CC# 4299115 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. BANAGRARIO"

NIT# 8000378008

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-08-2016 Radicación: 2016-410-6-5121

Doc: ESCRITURA 157 DEL 02-08-2016 NOTARIA UNICA DE CUBARA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

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

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. BANAGRARIO"

NIT# 8000378008

A: ACEVEDO DELGADO ALFONSO

CC# 4299115 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-11-2022 Radicación: 2022-410-6-6801

Doc: ESCRITURA 225 DEL 18-10-2022 NOTARIA UNICA DE CUBARA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL MODALIDAD: (NOVIS) (4HA-3203M2)

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

DE: ACEVEDO DELGADO ALFONSO

CC# 4299115

A: MORENO RODRIGUEZ TOMAS

CC# 1189623

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-11-2022 Radicación: 2022-410-6-6801

Doc: ESCRITURA 225 DEL 18-10-2022 NOTARIA UNICA DE CUBARA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE (19HA-6884M2)

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

A: ACEVEDO DELGADO ALFONSO

CC# 4299115 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

4 -> 91519 : EL SAMAN -



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

Certificado generado con el Pin No: 2506041409115327756

Nro Matrícula: 410-22444

Pagina 3 TURNO: 2025-410-1-20034

Impreso el 4 de Junio de 2025 a las 05:47:07 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: 2007-410-3-161 Fecha: 27-08-2007

CORREGIDA NUMERO DE LA RESOLUCION 2347. ART. 35 DCTO 1250/70

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2011-410-3-33 Fecha: 25-07-2011

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: 1 Radicación: 2014-410-3-8 Fecha: 14-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-410-1-20034

FECHA: 04-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JHON DOUGLAS GUERRERO MATEUS
REGISTRADORA PRINCIPAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2506043452115327757

Nro Matrícula: 410-29324

Pagina 1 TURNO: 2025-410-1-20033

Impreso el 4 de Junio de 2025 a las 05:47:07 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: 410 - ARAUCA DEPTO: ARAUCA MUNICIPIO: SARAVERENA VEREDA: CHARO BAJO

FECHA APERTURA: 06-09-1994 RADICACIÓN: SN CON: OFICIO DE: 01-01-1901

CODIGO CATASTRAL: 817360002000000600050000000000 COD CATASTRAL ANT: 81736000200060005000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

La Alcancia

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CON UNA EXTENSION DE (9 HTS) ALINDERADO ASI: PUNTO DE PARTIDA: SE TOMO COMO TAL EL PUNTO #1=31 DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS DE PEDRO ANTONIO GOMEZ TIBACUY Y CONCEPCION TIBACUY Y EL INTERESADO. COLINDA ASI: ESTE: EN 257 M. CON CONCEPCION TIBACUY PUNTOS 1=31 AL 5 SURESTE Y SUROESTE. EN 541 M. CON BERNABE BLANCO PUNTO 5 AL 18=40 NORESTE Y NOROESTE: EN 563 M. CON PEDRO ANTONIO GOMEZ TIBACUY PUNTOS 13=14 AL 1=31 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: RURAL

1) SIN DIRECCION LA ALCANCIA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

ESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-06-1971 Radicación: SN

Doc: RESOLUCION 0349 DEL 04-12-1970 INCORA DE SARAVERENA

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: INCORA

A: URBINA DE URQUIJO BALBINA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-02-2004 Radicación: 2004-410-6-503

Doc: ESCRITURA 119 DEL 20-02-2004 NOTARIA UNICA DE SARAVERENA

VALOR ACTO: \$1,144,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR

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

DE: URBINA VIUDA DE URQUIJO BALBINA

CC# 20711910

A: CAMARGO TARAZONA EDIMSON

CC# 5463194

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2506043452115327757

Nro Matrícula: 410-29324

Pagina 2 TURNO: 2025-410-1-20033

Impreso el 4 de Junio de 2025 a las 05:47:07 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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-12-2009 Radicación: 2009-410-6-7168

Doc: ESCRITURA 1359 DEL 03-12-2009 NOTARIA DE SARAVERENA

VALOR ACTO: \$1,219,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CAMARGO TARAZONA EDIMSON

CC# 5463194

A: CASTRO TELLEZ AGUSTIN

CC# 88223075 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-12-2010 Radicación: 2010-410-6-6510

Doc: ESCRITURA 546 DEL 20-12-2010 NOTARIA UNICA DE ARAUQUITA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CASTRO TELLEZ AGUSTIN

CC# 88223075 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. BANAGRARIO"

NIT# 8000378008

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-02-2015 Radicación: 2015-410-6-810

Doc: OFICIO 1621 DEL 22-07-2014 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOO MUNICIPAL DE SARAVERENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL CON HIPOTECA RDO.2014-00133

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. BANAGRARIO"

NIT# 8000378008

A: CASTRO TELLEZ AGUSTIN

CC# 88223075 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-12-2015 Radicación: 2015-410-6-8386

Doc: OFICIO 3331 DEL 18-12-2015 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOO MUNICIPAL DE SARAVERENA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. BANAGRARIO"

NIT# 8000378008

A: CASTRO TELLEZ AGUSTIN

CC# 88223075 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-03-2016 Radicación: 2016-410-6-1696

Doc: ESCRITURA 40 DEL 08-03-2016 NOTARIA UNICA DE CUBARA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

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

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2506043452115327757

Nro Matrícula: 410-29324

Pagina 4 TURNO: 2025-410-1-20033

Impreso el 4 de Junio de 2025 a las 05:47:07 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-410-1-20033

FECHA: 04-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA


JHON DOUGLAS GUERRERO MATEUS
REGISTRADORA PRINCIPAL

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