

INFORME TÉCNICO

1 INFORMACIÓN GENERAL SEGÚN BASE DE DATOS ALFANUMÉRICA DE LA GERENCIA DE CASTRATO DEPARTAMENTAL

PREDIOS OBJETO DE ESTUDIO: CORRECCIÓN DE MATRICULA INMOBILIARIA:

Pedio	Cedula catastral	Folio de Matricula inmobiliaria	
00067	3682002000000100067	014-17941	
Municipio	Sector	Vereda	Dirección
Jericó	Rural	La Soledad	Las Brisas
Titular de Dominio		La Mama Avocado Company S.A.S	

Pedio	Cedula catastral	Folio de Matricula inmobiliaria	
00068	3682002000000100068	014-17942	
Municipio	Sector	Vereda	Dirección
Jericó	Rural	La Soledad	La Pava
Titulares de Dominio		Naranja San José S.A	

1.1 VISUALIZACIÓN GEOGRÁFICA DE LA BASE DE DATOS DE LA GERENCIA DE CASTRATO DEPARTAMENTAL



Mapa1. Predios objeto de solicitud. Tomada de base de datos catastral actual

2. PROBLEMÁTICA PLANTEADA EN LA SOLICITUD

En el cumplimiento del Plan de Desarrollo Departamental “*Unidos por la Vida*” 2020-2023, específicamente en la Línea Estratégica 3: “*Nuestro Planeta*”, Componente 4. “*Infraestructura para la Movilidad Sostenible*”, Programa 3: “*Gestión, diseño, construcción y mejoramiento de las vías Departamentales*” el cual está orientado a la pavimentación de la red vial departamental, y al marco de accesibilidad equitativa para los municipio, nuestro objetivo principal será intervenir aquellas cabeceras municipales que no cuentan con al menos una vía de acceso modo carretera, en este sentido, se está adelantando el Proyecto “*AMPLIACIÓN, RECTIFICACIÓN Y PAVIMENTACIÓN DE LAS VÍAS PUENTE IGLESIAS – LA YE – LIBANO Y LORENA–MARATÓN*”, situado en la Subregión Suroeste del departamento de Antioquia.

Los trámites consignado en el presente informe son requeridos como consecuencia del análisis a la información jurídica y técnica que existe en la bases de datos alfanuméricas y geográficas de la gerencia de catastro, y a su vez, dicha información fue verificada en la vista de campo efectuada por la dirección operativa de gestión predial de la Secretaría de Infraestructura, que permitió la identificación de la cabida y linderos físicos de los inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliarias N° 014- 19741 y 014-19742 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Jericó, requerido para la construcción del proyecto vial en mención.

Bajo este contexto, nos permitimos presentar las inconsistencias citadas a continuación las cuales serán subsanadas con la aplicación del procedimiento establecido en el Artículo 26 de la Ley de Infraestructura (Ley 1682 de 2013 modificada y adicionada) y la Resolución N° 193 de 2014 del IGAC, el cual fue creado para los proyectos de infraestructura vial.

Partiendo de que los predios con cedula catastral N°3682002000000100067 y N°3682002000000100068 en mención, son el resultado de una subdivisión rural del predio con matricula inmobiliaria N° 014-9960, acto de compraventa consignado en la escritura pública número 619 del 10 de julio de 2020, presente en la Notaría 11 de Medellín:

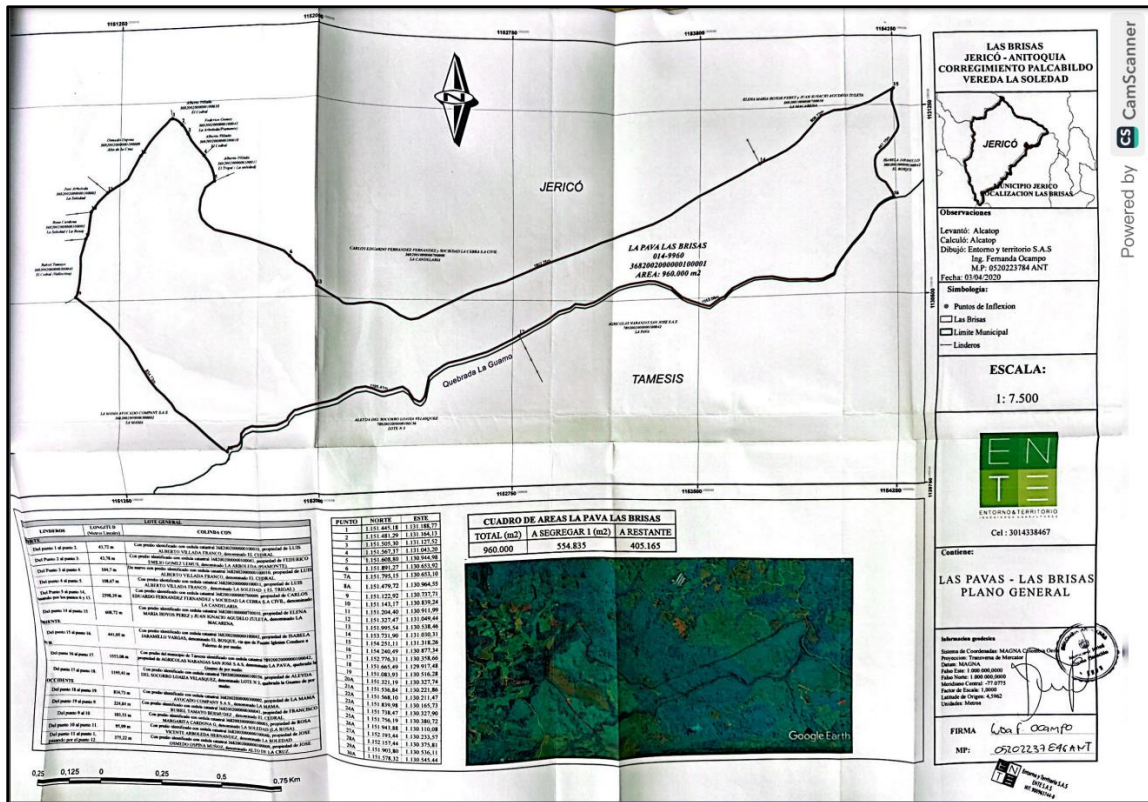
TERCERA: Mediante Resolución N° 013 del 2 de julio de 2020, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Jericó, otorgó licencia urbanística en la modalidad de subdivisión rural para el mencionado inmueble, ubicado en la vereda La Mama, que tiene como uso principal el agrícola, resultando dos lotes con la siguiente composición: -----	
ÁREA TOTAL INMUEBLE	960.000 m ²
ÁREA A SEGREGAR	554.835 m ²
ÁREA RESTANTE	405.165 m ²
CUARTA: En virtud de lo anterior, la sociedad NARANJAS SAN JOSÉ S.A. , a través del presente instrumento y en virtud de la licencia de subdivisión anteriormente mencionada y que se aporta para que forme parte del protocolo, procede a subdividir el inmueble descrito y alinderado en la cláusula primera, en <u>dos (2) lotes de terreno</u> ,	

Imagen 1. Escritura número 619 del 10 de julio de 2020, presente en la Notaría 11 de Medellín



SC4887-1

A continuación se muestra el plano general del predio Las Pavas – Las Brisas, el cual se subdivide en los dos predios objeto de esta solicitud, además de las matriculas derivadas posterior a la subdivisión.



Mapa 2. Mapa General, predio Las Pavas – Las Brisas, antes de la subdivisión.

[illegible]

Imagen 2. Matriculas derivadas de la subdivisión, tomado del VUR.

Lo anterior, permite evidenciar que las matriculas resultantes de las subdivisiones son las siguientes: 014-17941 asociada al predio con cedula catastral N° 3682002000000100067 y la matricula número 014-17942 asociada al predio con cedula catastral N° 3682002000000100068. Una vez revisada esta información en la base de datos catastral (OVC), se encuentra la inconsistencia de que las matriculas mencionadas anteriormente se encuentran cruzadas, evidencia que se desarrolla más adelante en este informe.

Mediante la aclaración descrita en la escritura pública número 765 del 13 de agosto del año 2020, presente en la Notaría 11 de Medellín, se solicita "... cierre de folio de matrícula N°014-9960 y asignar los respectivos folios de matrícula inmobiliaria para los inmuebles resultantes del acto de subdivisión..."

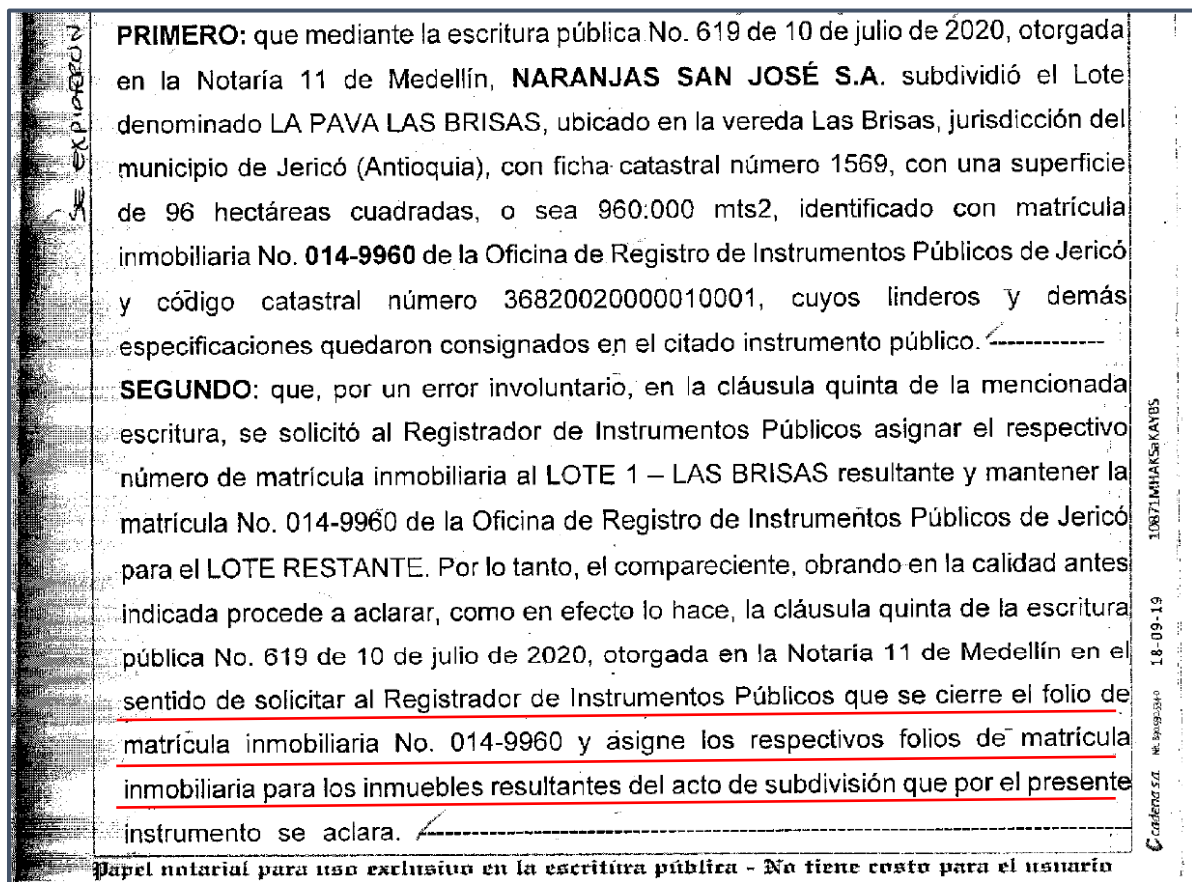


Imagen 3. Escritura pública número 765 del 13 de agosto del año 2020, presente en la Notaría 11 de Medellín

Una vez comprendido lo anterior y posterior a la revisión de la información presente en la base de datos catastral, se encuentran las siguientes inconsistencias asociadas a las matriculas inmobiliarias antes descritas:

- Predio identificado con la cedula catastral N° 3682002000000100068:



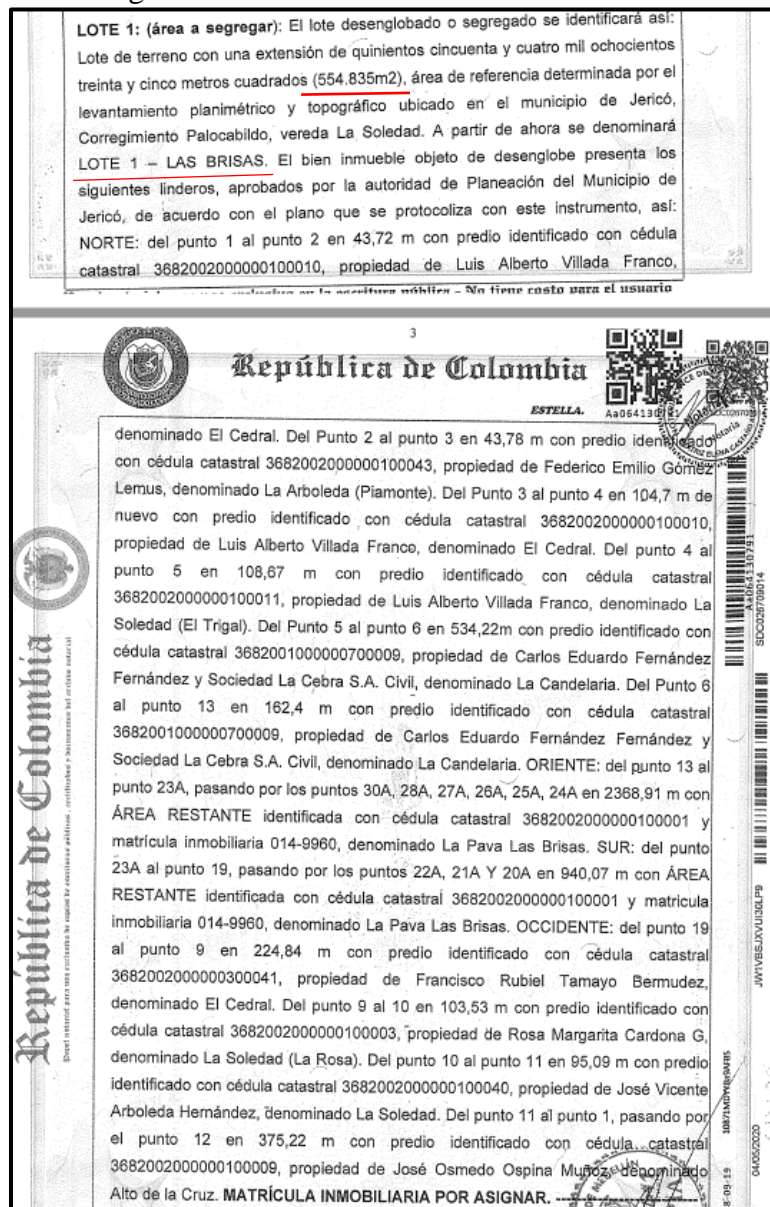
SC4887-1

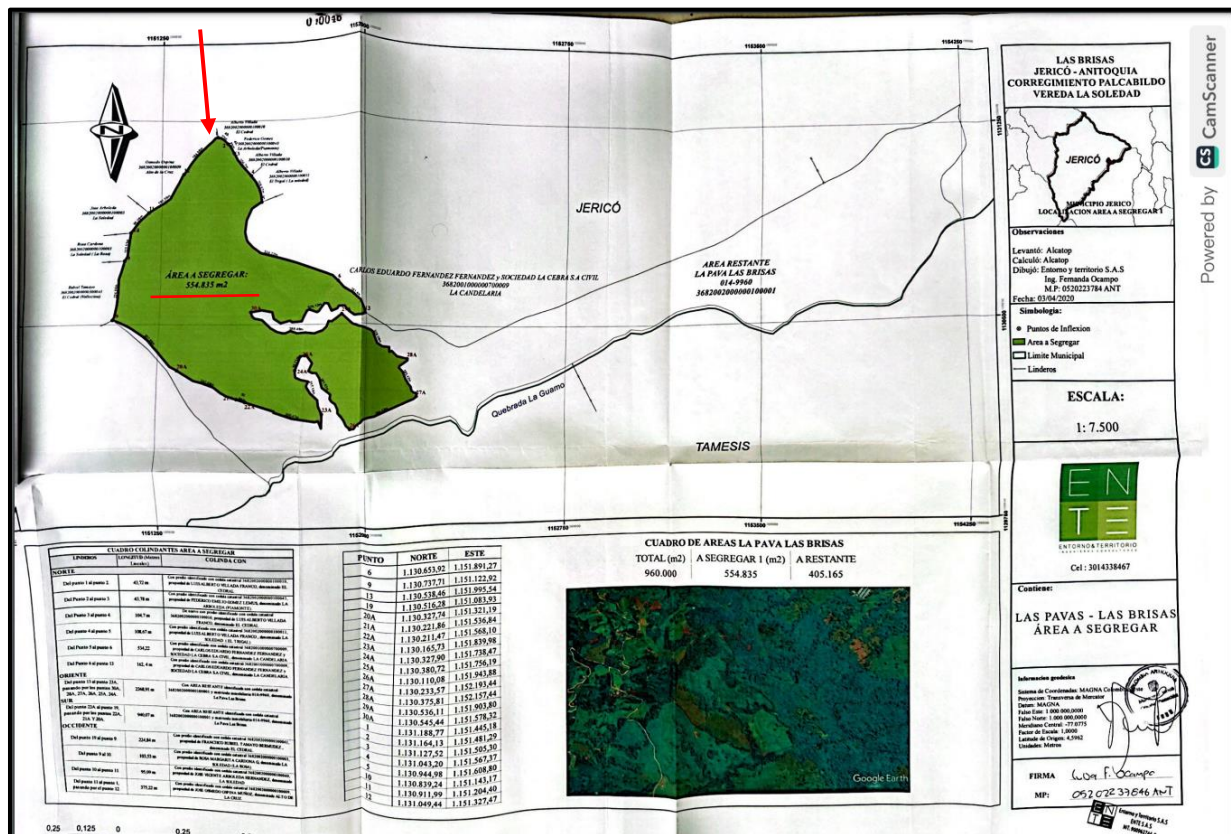
Frente a este inmueble se precisa que de acuerdo al análisis jurídico y técnico, el número de folio de matrícula 014-17942, asociado al predio en mención, se encuentra cruzado con el número de folio de matrícula 014-17941, asignado al predio con cedula catastral N° 3682002000000100067.

Analizada la información existente en la base de datos catastral, los títulos de adquisición, apoyados en soportes digitales y cartografía vectorial existente y durante el proceso realizado por la Secretaria de Infraestructura física del departamento de Antioquia, Subcomponente Gestión Predial, se detalla lo siguiente:

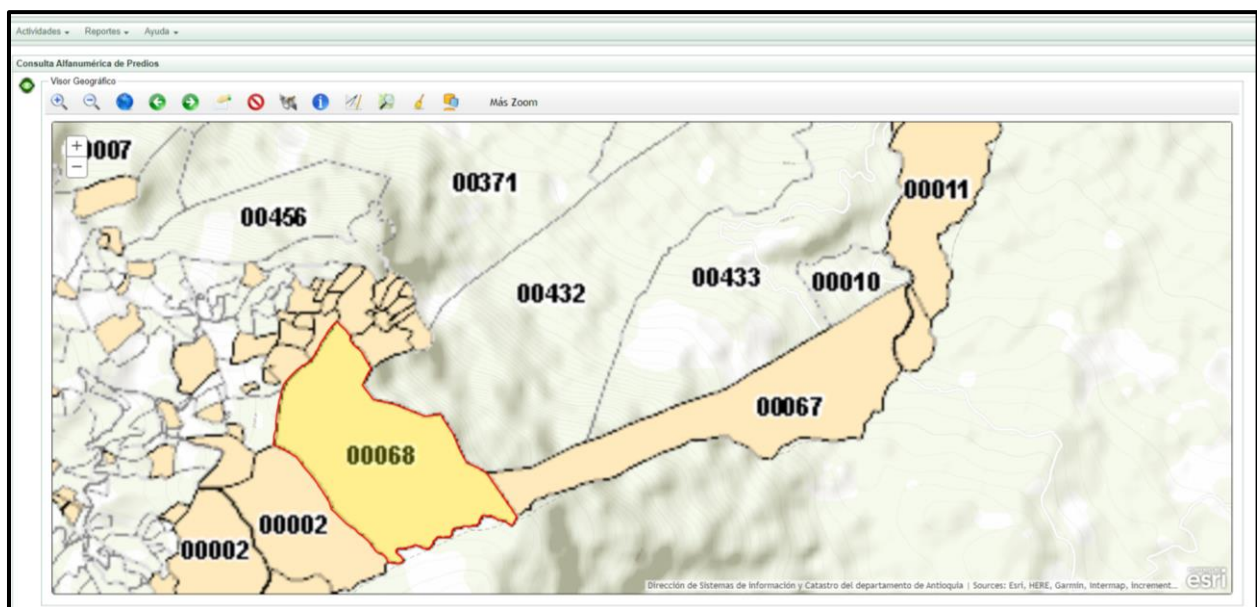
Una vez consultadas las escrituras públicas del predio asociado, y comparado con los datos establecidos en la OVC, se encuentran incongruencias en su información jurídica, asociada al nombre de propietario, etc... Puesto que la información encontrada, corresponde al predio con cedula catastral N°3682002000000100067 y que a su vez contiene la información correspondiente al predio en mención, referido con cedula catastral N°3682002000000100068.

De conformidad con la escritura número 619 del 10 de julio de 2020, presente en la Notaría 11 de Medellín, este predio tiene los siguientes linderos:



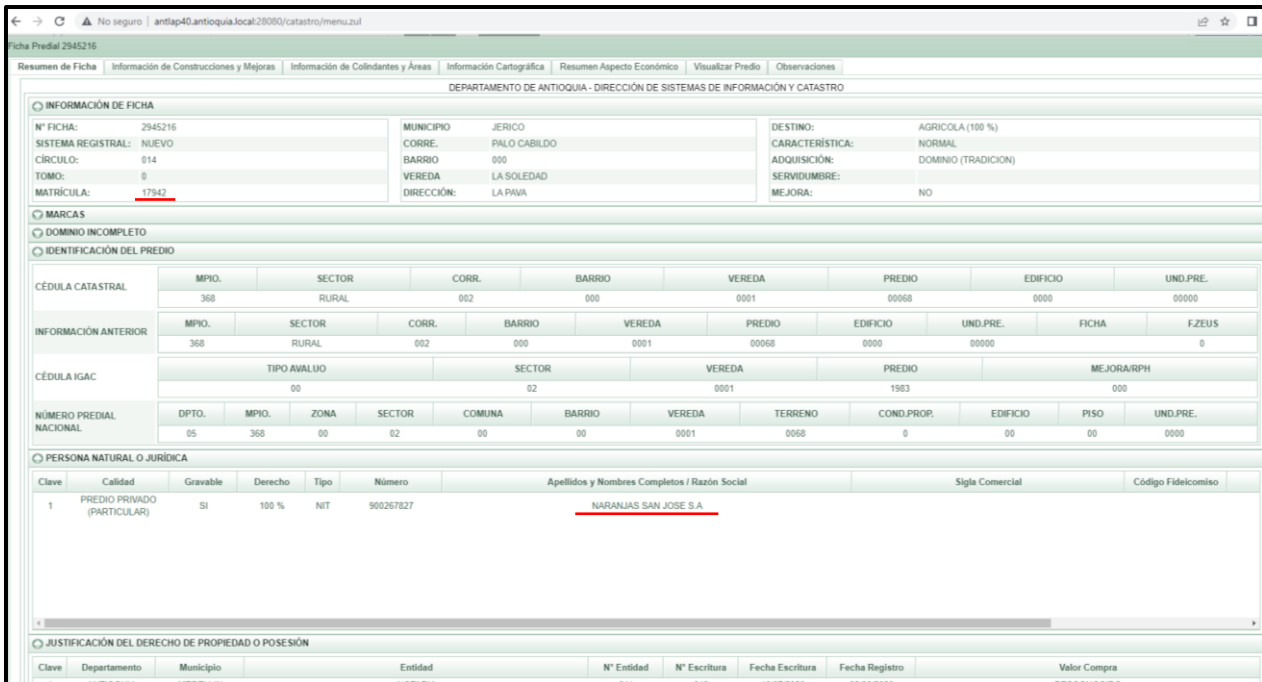


Mapa3. Subdivisión. Predio con cedula catastral N°3682002000000100068.



Mapa 4. Subdivisión. Predio con cedula catastral N°3682002000000100068. Según OVC

Cómo se puede observar en los mapas anteriores, la información geoespacial se encuentra congruente, pero si revisamos las escrituras públicas y las comparamos con la información jurídica presente en la OVC, podemos determinar que dichos datos se encuentran cruzados, pues el predio en mención hace parte de la subdivisión realizada por **Naranja San José S.A.**, en acto de compraventa, quedando como propiedad de **La Mama Avocado Company S.A.S.**



INFORMACIÓN DE FICHA

N° FICHA:	2945216	MUNICIPIO:	JERICO	DESTINO:	AGRICOLA (100 %)
SISTEMA REGISTRAL:	NUEVO	CORRE:	PALO CABILDO	CARACTERÍSTICA:	NORMAL
CÍRCULO:	014	BARRIO:	000	ADQUISICIÓN:	DOMINIO (TRADICION)
TOMO:	0	VEREDA:	LA SOLEDAD	SERVIDUMBRE:	
MATRÍCULA:	17942	DIRECCIÓN:	LA PAWA	MEJORA:	NO

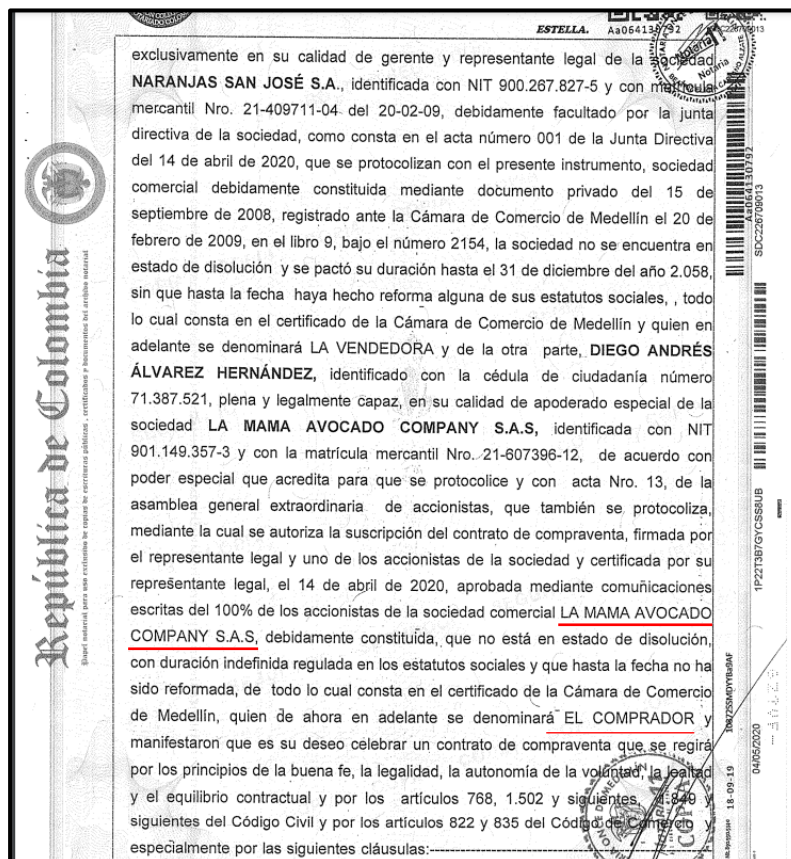
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

CÉDULA CATASTRAL	MPIO.	SECTOR	CORR.	BARRIO	VEREDA	PREDIO	EDIFICIO	UND.PRE.
368	RURAL	002	000	0001	00068	0000	00000	

PERSONA NATURAL O JURÍDICA

Clave	Calidad	Gravable	Derecho	Tipo	Número	Apellidos y Nombres Completos / Razón Social	Sigla Comercial	Código Fideicomiso
1	PREDIO PRIVADO (PARTICULAR)	SI	100 %	NIT	900267827	<u>NARANJAS SAN JOSE S.A.</u>		

Imagen 5. Datos alfanuméricos de la base de datos catastral actual



exclusivamente en su calidad de gerente y representante legal de la sociedad **NARANJAS SAN JOSÉ S.A.**, identificada con NIT 900.267.827-5 y con matrícula mercantil Nro. 21-409711-04 del 20-02-09, debidamente facultado por la junta directiva de la sociedad, como consta en el acta número 001 de la Junta Directiva del 14 de abril de 2020, que se protocolizan con el presente instrumento, sociedad comercial debidamente constituida mediante documento privado del 15 de septiembre de 2008, registrado ante la Cámara de Comercio de Medellín el 20 de febrero de 2009, en el libro 9, bajo el número 2154, la sociedad no se encuentra en estado de disolución y se pactó su duración hasta el 31 de diciembre del año 2.058, sin que hasta la fecha haya hecho reforma alguna de sus estatutos sociales, todo lo cual consta en el certificado de la Cámara de Comercio de Medellín y quien en adelante se denominará LA VENDEDORA y de la otra parte, **DIEGO ANDRÉS ÁLVAREZ HERNÁNDEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.387.521, plena y legalmente capaz, en su calidad de apoderado especial de la sociedad **LA MAMA AVOCADO COMPANY S.A.S.**, identificada con NIT 901.149.357-3 y con la matrícula mercantil Nro. 21-607396-12, de acuerdo con poder especial que acredita para que se protocolice y con acta Nro. 13, de la asamblea general extraordinaria de accionistas, que también se protocoliza, mediante la cual se autoriza la suscripción del contrato de compraventa, firmada por el representante legal y uno de los accionistas de la sociedad y certificada por su representante legal, el 14 de abril de 2020, aprobada mediante comunicaciones escritas del 100% de los accionistas de la sociedad comercial **LA MAMA AVOCADO COMPANY S.A.S.**, debidamente constituida, que no está en estado de disolución, con duración indefinida regulada en los estatutos sociales y que hasta la fecha no ha sido reformada, de todo lo cual consta en el certificado de la Cámara de Comercio de Medellín, quien de ahora en adelante se denominará EL COMPRADOR y manifestaron que es su deseo celebrar un contrato de compraventa que se registrará por los principios de la buena fe, la legalidad, la autonomía de la voluntad, la lealtad y el equilibrio contractual y por los artículos 768, 1.502 y siguientes del Código Civil y por los artículos 822 y 835 del Código de Comercio y especialmente por las siguientes cláusulas:-----

Imagen 6. Escritura número 619 del 10 de julio de 2020, presente en la Notaría 11 de Medellín

Según lo descrito en la escritura número 619 del 10 de julio de 2020, presente en la Notaría 11 de Medellín, y señalado con una línea roja en la *Imagen 6*, se hace claro que quien hace las veces de comprador es **La Mama Avocado Company S.A.S.**, y que posteriormente según la misma escritura adquiere el predio con cédula catastral N° **3682002000000100068**, de lo cual se dejará muestra en la *Imagen 7*, lo que nos permite evidenciar una vez más que el nombre del propietario asociado a dicho predio se encuentra erróneo y que a su vez la información cargada al folio de matrícula N°014-17942 se encuentra cruzada con el folio de matrícula N° 014-17941.

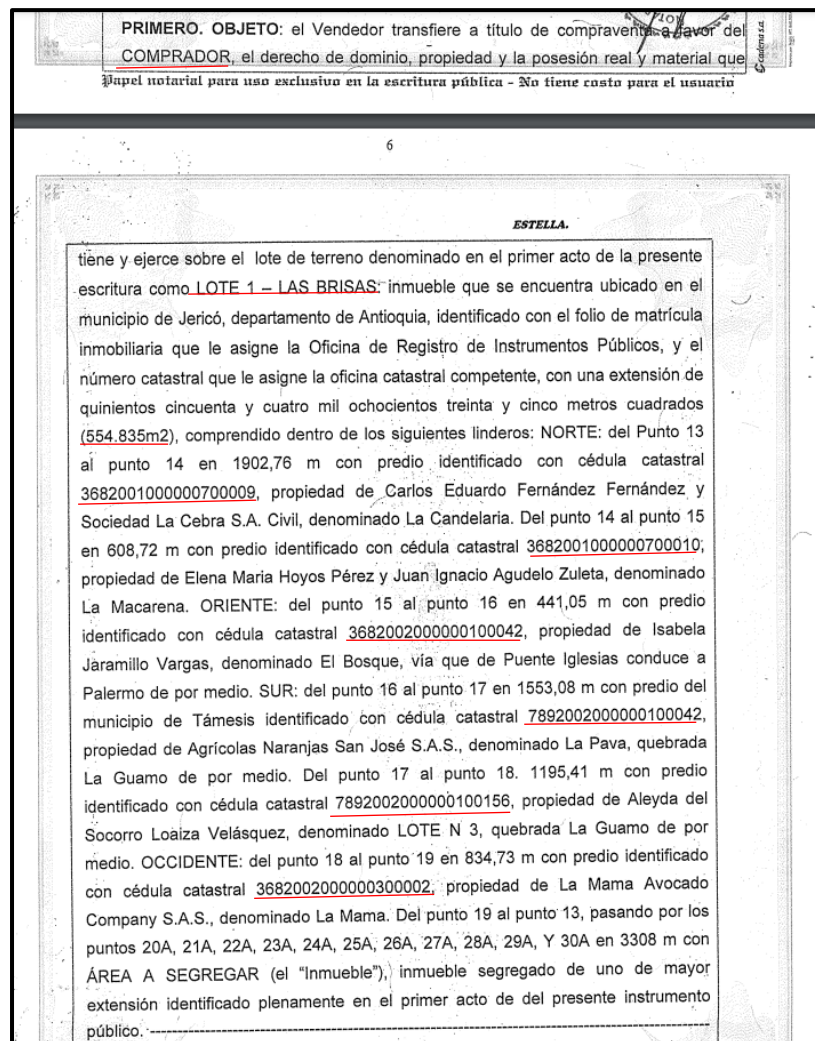
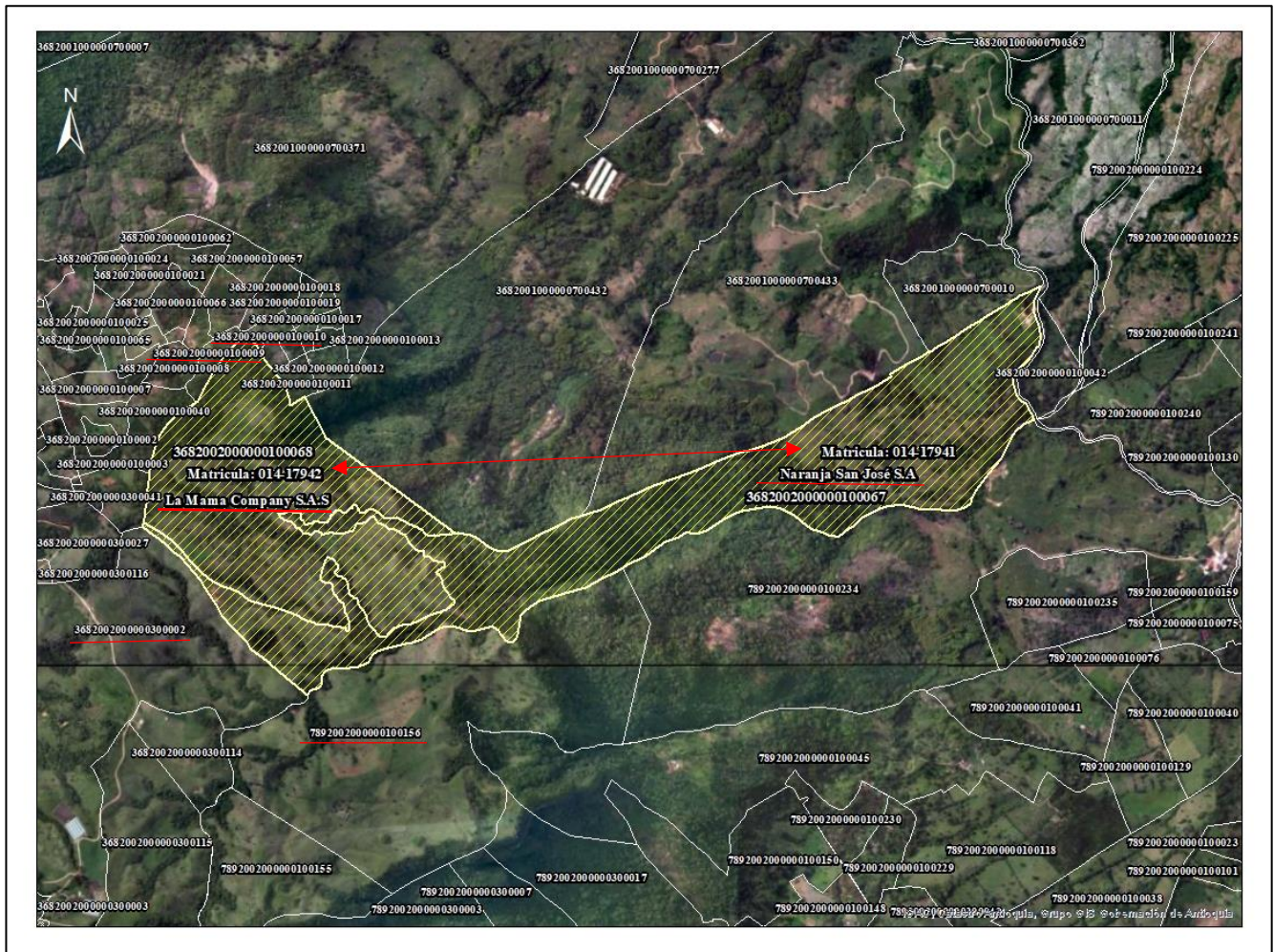


Imagen 7. Escritura número 619 del 10 de julio de 2020, presente en la Notaría 11 de Medellín

En el siguiente mapa podemos observar los predios objeto de estudio con los nombres de los propietarios según la escritura número 619 del 10 de julio de 2020, presente en la Notaría 11 de Medellín, además del cambio de matrícula que debe realizarse para que la información jurídica de ambos predios quede congruente:



SC4887-1



Mapa 5. Predios objeto de estudio, cruce de matrícula.

- **Predio identificado con la cedula catastral N° 3682002000000100067:**

Del mismo modo, frente a este inmueble se precisa que de acuerdo al análisis jurídico y técnico, el número de folio de matrícula 014-17941, asociado al predio en mención, se encuentra cruzado con el número de folio de matrícula 014-17942, asignado al predio con cedula catastral N°3682002000000100068

Una vez consultadas las escrituras públicas del predio asociado, y comparado con los datos establecidos en la OVC, se encuentran incongruencias en su información jurídica, asociada al nombre de propietario, etc... Puesto que la información encontrada, corresponde al predio con cedula catastral N°3682002000000100068 y que a su vez contiene la información correspondiente al predio en mención, referido con cedula catastral N°3682002000000100067.



SC4887-1

De conformidad con la escritura número 619 del 10 de julio de 2020, presente en la Notaría 11 de Medellín, este predio tiene los siguientes linderos:

LOTE RESTANTE: (área restante) Lote de terreno con una extensión de cuatrocientos cinco mil ciento sesenta y cinco metros cuadrados (405,165 m²), área de referencia determinada por el levantamiento planimétrico y topográfico ubicado en el municipio de Jericó, Corregimiento Palocabildo, vereda La Soledad. El bien

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

4

ESTELA.

Inmueble objeto de Desenglobe presenta los siguientes linderos, aprobados por la autoridad de Planeación del Municipio de Jericó, de acuerdo con el plano que se protocoliza con este instrumento, así: NORTE: del Punto 13 al punto 14 en 1902,76 m con predio identificado con cédula catastral 3682001000000700009, propiedad de Carlos Eduardo Fernández Fernández y Sociedad La Cebra S.A. Civil, denominado La Candelaria. Del punto 14 al punto 15 en 608,72 m con predio identificado con cédula catastral 3682001000000700010, propiedad de Elena Maria Hoyos Pérez y Juan Ignacio Agudelo Zuleta, denominado La Macarena. ORIENTE: del punto 15 al punto 16 en 441,05 m con predio identificado con cédula catastral 3682002000000100042, propiedad de Isabela Jaramillo Vargas, denominado El Bosque, vía que de Puente Iglesias conduce a Palermo de por medio. SUR: del punto 16 al punto 17 en 1553,08 m con predio del municipio de Támesis identificado con cédula catastral 7892002000000100042, propiedad de Agrícolas Naranjas San José S.A.S., denominado La Pava, quebrada La Guamo de por medio. Del punto 17 al punto 18. 1195,41 m con predio identificado con cédula catastral 7892002000000100156, propiedad de Aleyda del Socorro Loaiza Velásquez, denominado LOTE N 3, quebrada La Guamo de por medio. OCCIDENTE: del punto 18 al punto 19 en 834,73 m con predio identificado con cédula catastral 3682002000000300002, propiedad de La Mama Avocado Company S.A.S., denominado La Mama. Del punto 19 al punto 13, pasando por los puntos 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, Y 30A en 3308 m con ÁREA A SEGREGAR.

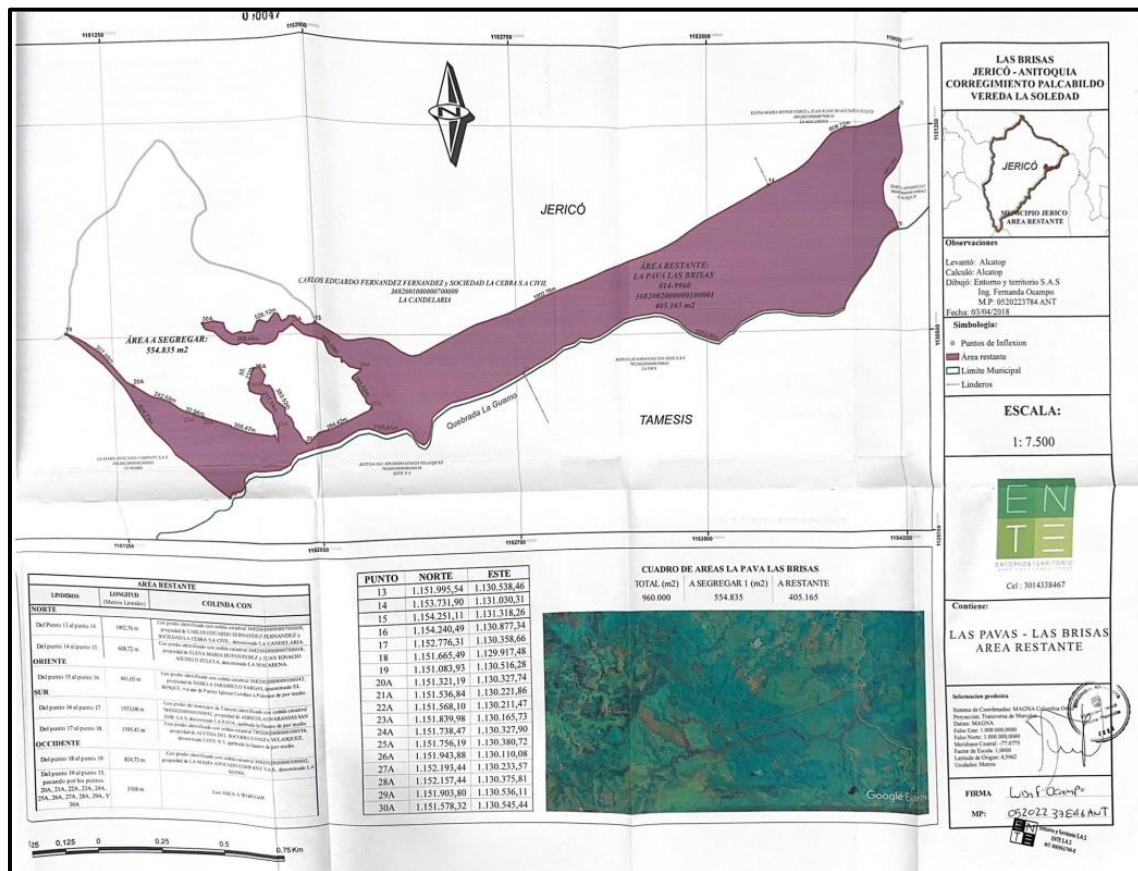
Imagen 8. Escritura número 619 del 10 de julio de 2020, presente en la Notaría 11 de Medellín



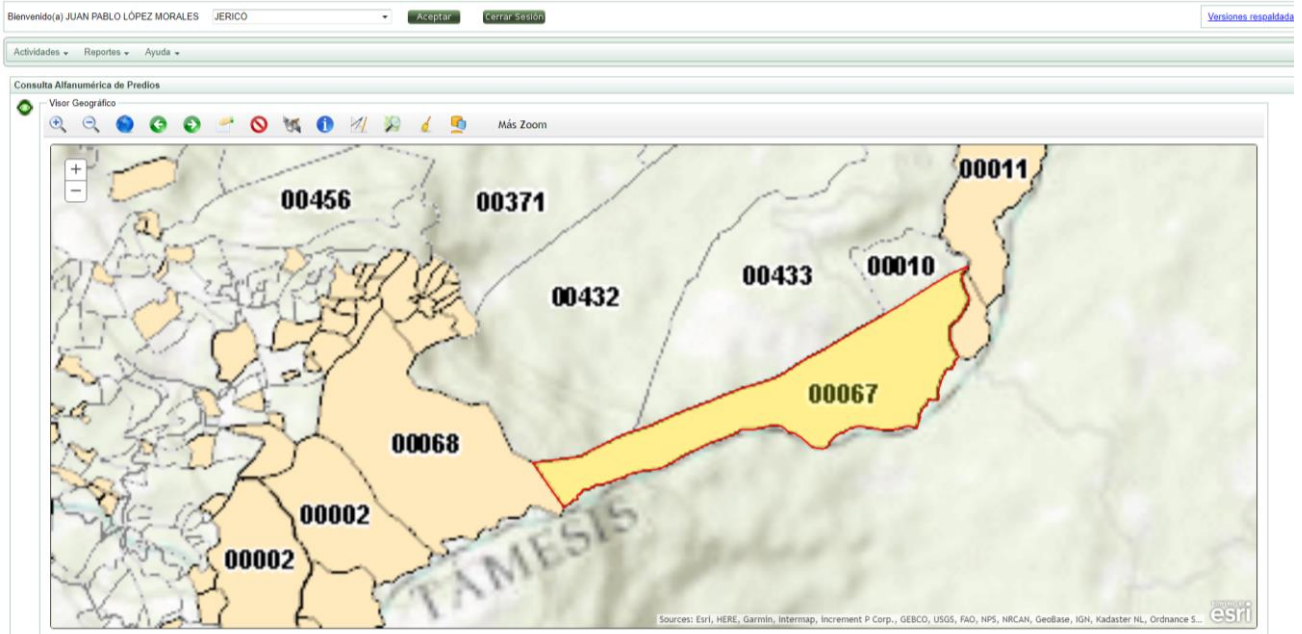
SC4887-1



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA



Mapa 6. Subdivisión. Predio con cedula catastral N°3682002000000100067.



SC4887-1

Cómo se puede observar en los mapas anteriores, la información geoespacial se encuentra congruente, pero si revisamos las escrituras públicas y las comparamos con la información jurídica presente en la OVC, podemos determinar que dichos datos se encuentran cruzados, puesto que el predio en mención hace parte del área restante de la subdivisión realizada por **Naranjas San José S.A.**, en acto de compraventa, quedando como mismo propietario **Naranjas San José S.A.**, y no **La Mama Avocado Company S.A.S** como aparece en la OVC.

Ficha Predial 2945215

Resumen de Ficha | Información de Construcciones y Mejoras | Información de Colindantes y Áreas | Información Cartográfica | Resumen Aspecto Económico | Visualizar Predio | Observaciones

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA - DIRECCIÓN DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y CATASTRO

INFORMACIÓN DE FICHA

N° FICHA: 2945215	MUNICIPIO: JERICO	DESTINO: AGRICOLA (100 %)
SISTEMA REGISTRAL: NUEVO	CORRE: PALO CABILDO	CARACTERÍSTICA: NORMAL
CIRCULO: 014	BARRIO: 000	ADQUISICIÓN: DOMINIO (TRADICIÓN)
TOMO: 0	VEREDA: LA SOLEDAD	SERVIDUMBRE: NO
MATRÍCULA: <u>17941</u>	DIRECCIÓN: LAS BRISAS	MEJORA: NO

MARCAS

Ident.	Marca	Inicio de Marca	Fin de Marca
		Fecha	Fecha
026	Metricula libre en Catastro (no interrelacionada en Registro)	19/07/2022	

DOMINIO INCOMPLETO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

CÉDULA CATASTRAL	MPIO.	SECTOR	CORR.	BARRIO	VEREDA	PREDIO	EDIFICIO	UND.PRE.
368	RURAL	002	000	0001	00067	0000	00000	

INFORMACIÓN ANTERIOR	MPIO.	SECTOR	CORR.	BARRIO	VEREDA	PREDIO	EDIFICIO	UND.PRE.	FICHA	FZEUS
368	RURAL	002	000	0001	00067	0000	00000	0		

CÉDULA IGAC	TIPO AVALUO	SECTOR	VEREDA	PREDIO	MEJORA/RPH
00	02	0001	1902	000	

NÚMERO PREDIAL NACIONAL	DPTO.	MPIO.	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	VEREDA	TERRENO	COND.PROP.	EDIFICIO	PISO	UND.PRE.
05	368	00	02	00	00	0001	0067	0	00	00	0000	

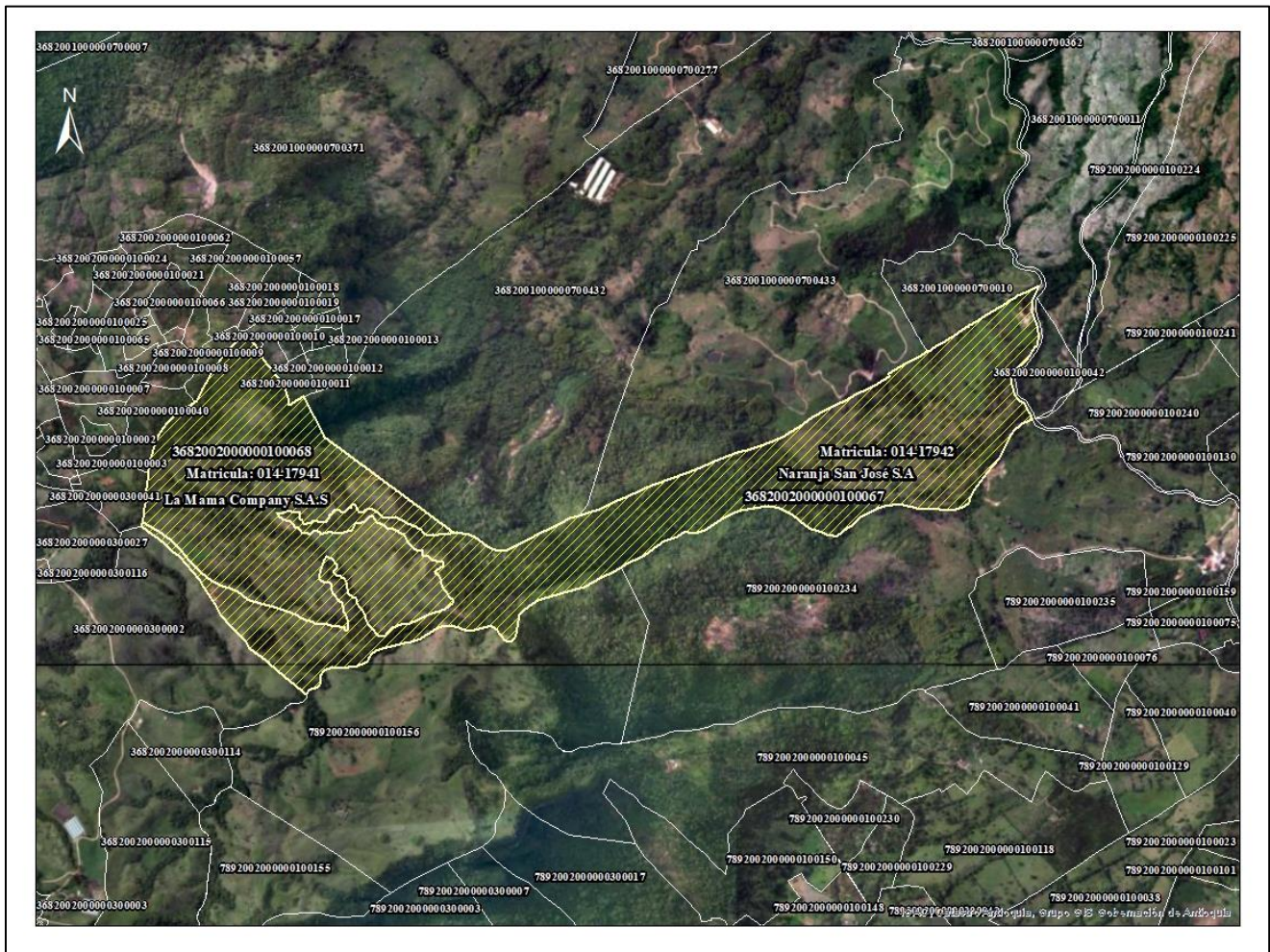
PERSONA NATURAL O JURÍDICA

Clave	Calidad	Gravable	Derecho	Tipo	Número	Apellidos y Nombres Completos / Razón Social	Sigla Comercial	Código Fideicomiso
1	PREDIO PRIVADO (PARTICULAR)	SI	100 %	NIT	901149357	<u>LA MAMA AVOCADO COMPANY S.A.S</u>		

Imagen 9. Datos alfanuméricos de la base de datos catastral actual

Nuevamente, según lo descrito en la escritura número 619 del 10 de julio de 2020, presente en la Notaría 11 de Medellín, y señalado con una línea roja en la *Imagen 6*, se hace claro que quien hace las veces de comprador es **La Mama Avocado Company S.A.S**, y que posteriormente según la misma escritura adquiere el predio con cedula catastral N° **3682002000000100068** y no el predio con cedula catastral N° **3682002000000100067**. Lo anterior nos indica que el predio restante es propiedad de **Naranjas San José S.A** lo que nos permite evidenciar una vez más que el nombre del propietario asociado a dicho predio se encuentra erróneo y que a su vez la información cargada al folio de matrícula N° 014-17942 se encuentra cruzada con el folio de matrícula N° 014-17941.

En el *Mapa 8* se puede evidenciar el cambio de matrícula correspondiente, que nos dará los datos jurídicos asociados a cada predio de una manera acertada.



Mapa 8. Predios objeto de estudio, con cruce de matrícula. Información jurídica bien.

3. SOLUCION

Teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado y con el conocimiento del estado actual de cada uno de los predios objeto de estudio, desde el punto de vista jurídico como catastral, se hace necesario realizar la corrección de los folios de matrículas inmobiliarias de los predios con cedula catastral N°3682002000000100068 y N°3682002000000100067 para así poder determinar con exactitud los datos alfanuméricos y geográficos de cada uno de los predios antes mencionados, por lo cual la Dirección de Gestión Predial de la Secretaria de Infraestructura Física de la Gobernación de Antioquia, realizó el análisis de la información, visita de campo para la revisión de linderos y las indagaciones necesarias con los titulares del derecho real de dominio que permitió identificar el correcto estado físico y jurídico de los inmuebles.

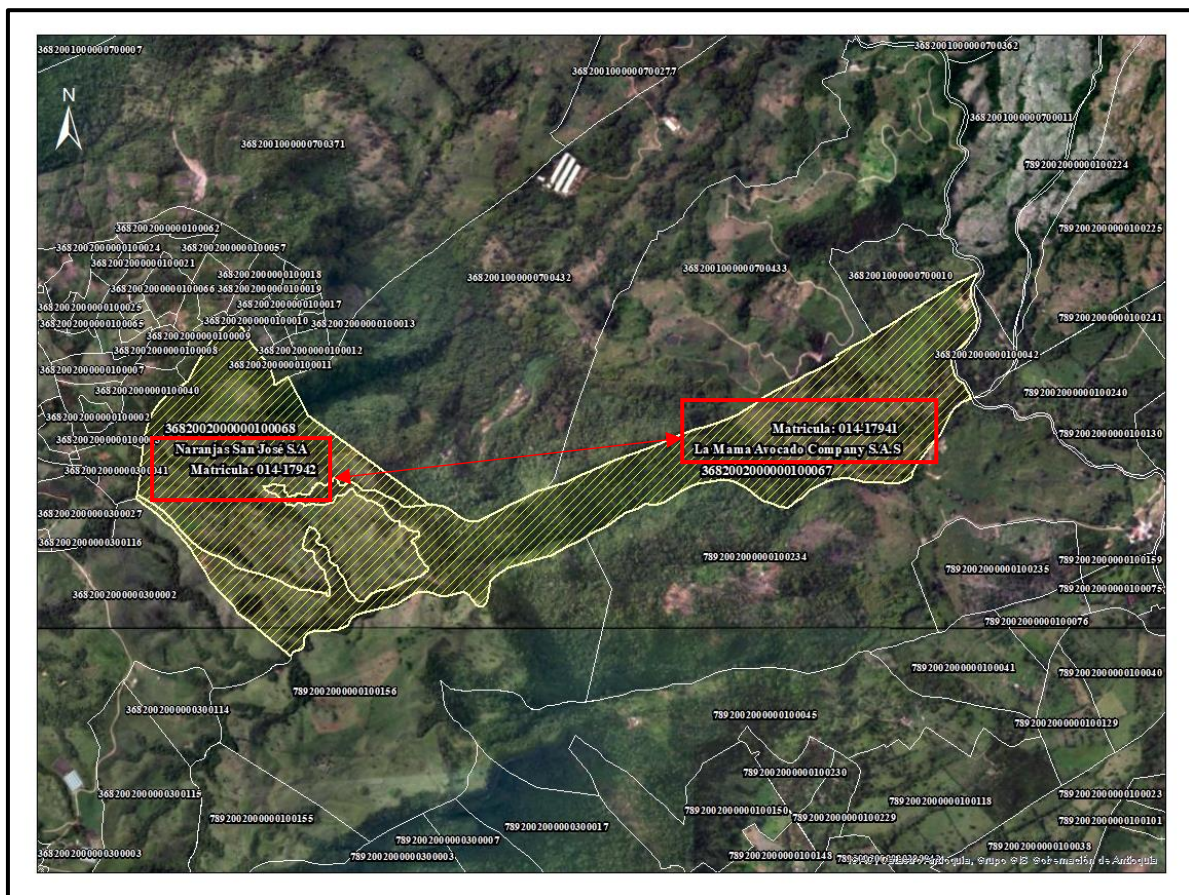


SC4887-1

- Por las razones expuestas, durante el presente informe se solicita la corrección del número de folio de matrícula inmobiliaria, correspondiente al predio con cedula catastral N°3682002000000100068 y número de matrícula 014-17942, por el número de matrícula 014-17941, la cual contiene la información verídica del predio asociado a dicha cedula catastral.
- De la misma manera se solicita la corrección del número de folio de matrícula inmobiliaria, correspondiente al predio con cedula catastral N°3682002000000100067 y número de matrícula 014-17941, por el número de matrícula 014-17942, la cual contiene la información verídica del predio asociado a dicha cedula catastral.

A continuación se muestran dos mapas que permiten evidenciar los cambios solicitados en el presente informe, donde da muestra del estado actual de los predios según la base de datos catastral y las escrituras públicas y posteriormente se expone el cambio pertinente.

Antes

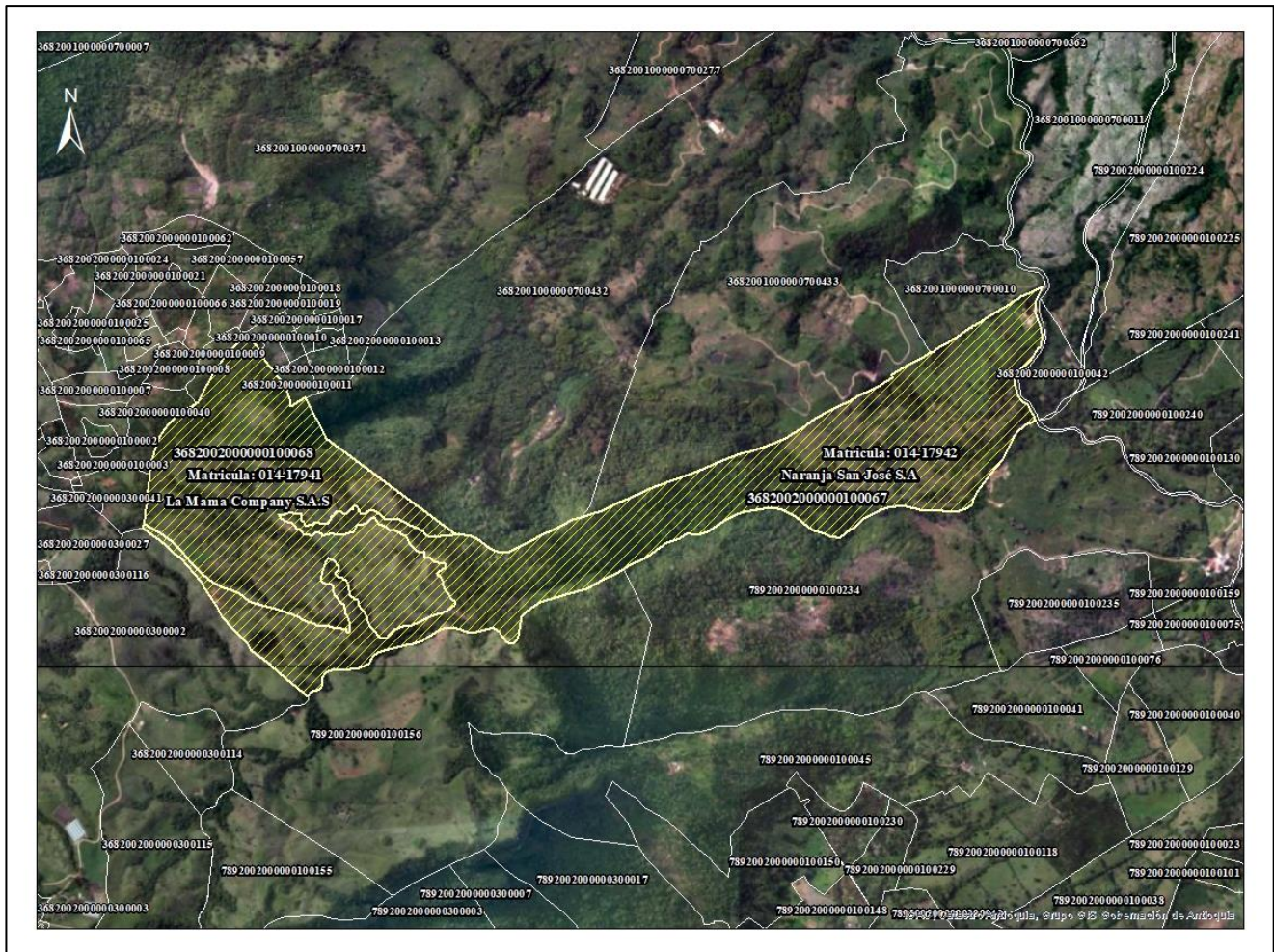


Mapa 9. Estado actual de los predios objeto de estudio, según base de datos catastral



SC4887-1

Después



Mapa 10. Corrección de matrícula, predios objeto de estudio.

4. CONCLUSIONES:

Como consecuencia de lo expuesto nos permitimos concluir:

- Corrección del número de folio de matrícula inmobiliaria, correspondiente al predio con cedula catastral N°3682002000000100068 y número de matrícula 014-17942, por el número de matrícula 014-17941, la cual contiene la información verídica del predio asociado a dicha cedula catastral.
- Corrección del número de folio de matrícula inmobiliaria, correspondiente al predio con cedula catastral N°3682002000000100067 y número de matrícula 014-17941, por el número de



SC4887-1

matrícula 014-17942, la cual contiene la información verídica del predio asociado a dicha cedula catastral.

5. DOCUMENTOS ANEXOS:

Complemento los insumos pertinentes en el proceso de modificación de los predios.

Se anexan los siguientes documentos y archivos digitales

- Datos básicos y estado jurídico extraídos de la Ventanilla Única de Registro (VUR) del inmueble 014 - 17941
- Datos básicos y estado jurídico extraídos de la Ventanilla Única de Registro (VUR) del inmueble 014 - 17942
- Escritura número 619 del 10 de julio de 2020, presente en la Notaría 11 de Medellín.
- Escritura pública número 765 del 13 de agosto del año 2020, presente en la Notaría 11 de Medellín
- Mapas subdivisión rural.
- Mapa antes de corrección de matrícula.
- Mapa matricula corregida.

	NOMBRE
Proyectó	<u>Esteban Mauricio Marín López</u> Practicante de excelencia
Revisó	<u>Francisco Orlando Domínguez Hernández</u> Ingeniero Gestión Predial – Corporación Interuniversitaria de Servicios -CIS



SC4887-1