

ANALISIS E IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMÁTICAS EN TÍTULOS DE BIENES INMUEBLES COMO APOYO JURÍDICO AL EQUIPO DE GESTIÓN INMOBILIARIA DE ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P.

CARMELA MARÍA QUIÑÓNEZ MACIAS

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS
ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
BUCARAMANGA**

2018

**ANÁLISIS E IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMÁTICAS EN TÍTULOS DE BIENES
INMUEBLES COMO APOYO JURÍDICO AL EQUIPO DE GESTIÓN
INMOBILIARIA DE ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P.**

CARMELA MARÍA QUIÑÓNEZ MACIAS

Trabajo de Grado para optar por el Título de Abogada

Director de Grado:

LUIS RAUL CARVAJAL ALMEYDA

Abogado

Esp. Derecho Empresarial

TUTORA

LINA ROCÍO BARRERA CARREÑO

**Abogada Esp. Derecho Administrativo y Finanzas
Públicas**

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS
ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
BUCARAMANGA**

2018



DEDICATORIA

A mis padrinos, Pedro Cáceres y Carmelita Quiñonez, ellos son un oasis en medio del desierto con su amor, bondad apoyo y comprensión.

A mis padres Luis Enrique por enseñarme a amar el conocimiento con fervor y a mi madre María Isabel por su apoyo incondicional en todas mis decisiones y su manera pragmática de ver el mundo.

*A mis hermanitas Margarita, Juana y la luz de mis ojos: Cecilia. Son mi motor.
A Dios, el cual fue un hallazgo inesperado y se me revelo con su infinita bondad, amor y misericordia. Todos los seres anteriormente mencionados: Gracias por ser mi astrolabio.*

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Camila Quiñonez", written over a horizontal line.

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	16
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	17
2. ALCANCE DEL TRABAJO	18
3. OBJETIVOS.....	
3.1 GENERAL:.....	19
3.2 ESPECÍFICOS:	19
3. METODOLOGÍA	21
4. INFORMACIÓN DE LA EMPRESA	22
4.1 DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.	22
4.1.1. Objeto.....	23
5. MARCOS DE REFERENCIA	24
5.1. MARCO ANTECEDENTES JURÍDICOS:.....	24
5.1.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA:	24
5.2. MARCO TEÓRICO	24
5.2.1. LEGISLACIÓN GENERAL DEL DERECHO DE DOMINIO:	24
5.3. MARCO CONCEPTUAL.....	26
5.3.1. DEL DERECHO DE LA PROPIEDAD PRIVADA	27
5.3.2. DEL TÍTULO Y MODO.....	27
5.3.3. DEFINICION DE TITULO	28

5.3.4.	DEFINICIÓN DE MODO:	29
5.3.5.	INSTRUMENTOS PARA EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA:	30
6.	CRONOGRAMA	31
7.	INFORMES	36
7.1.	PRIMER INFORME	36
7.1.1.	ZONA BARBOSA.....	36
7.1.2.	ZONA BARRANCABERMEJA.....	37
7.1.3.	ZONA BUCARAMANGA:.....	38
7.1.4.	ZONA MÁLAGA	40
7.1.5.	ZONA BOYACÁ-MONIQUIRÁ	40
7.1.6.	ZONA SAN GIL- SOCORRO:	41
7.2.	SEGUNDO INFORME.....	44
7.2.1.	INMUEBLES ZONA BARBOSA	48
7.2.2.	INMUEBLES ZONA BARRANCA.....	109
7.3.	TERCER INFORME	160
8.	RECOMENDACIONES	162
9.	CONCLUSIONES	164
	BIBLIOGRAFIA	167

GLOSARIO

- **BIEN INMUEBLE:** La noción de inmueble por naturaleza está construida en el derecho positivo sobre la base de las cosas corporales cuyo desplazamiento inmediato no puede realizarse. Solas cosas que en razón de su naturaleza por sí mismo, ni ser trasladadas, es decir, un primer plano, el suelo sus partes constitutivas y todo cuanto se adhiere a él.
- **TÍTULO:** Justo título es todo hecho o acto jurídico apto para la transferencia del dominio.
- **MODO:** El modo ha sido definido como la forma jurídica mediante la cual se ejecuta o realiza el título.
- **ARRENDAMIENTO:** El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.
- **AVALÚO COMERCIAL:** Es el realizado por un **perito** quien es contratado por una persona, empresa o banco, para determinar el valor real de una propiedad en un momento determinado, de acuerdo con sus características físicas y topográficas. Además de las variables de entorno que afectan positiva o negativamente el precio de transacción del predio
- **IGAC:** Siglas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, es la entidad encargada de producir el mapa oficial y la cartografía básica de Colombia; elaborar el catastro nacional de la propiedad inmueble; realizar el inventario de las características de los suelos; adelantar investigaciones geográficas como apoyo al desarrollo territorial; capacitar y formar profesionales en tecnologías de información geográfica y coordinar la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales (ICDE).
- **CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN:** Es definido como el documento idóneo para obtener información sobre un inmueble, desde el instante de la apertura del folio de matrícula hasta el día en que es elaborado

por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar donde se encuentre ubicado; a través de éste se indagan todos los datos jurídicos del predio sometido a registro en lo que tiene que ver con afectaciones, gravámenes, poseedor actual y poseedores anteriores en caso de haberlos tenido.

- **CESIÓN:** Consolidar la situación legal de los inmuebles propiedad de ESSA, que le permitan al proceso Adquisición y Gestión Inmobiliaria ejercer las acciones pertinentes para la administración de su activo inmobiliario.
- **SERVIDUMBRE:** Carga o gravamen que debe soportar un predio o bien inmueble, denominado sirviente, en beneficio de otro llamado dominante.
- **ACTO ADMINISTRATIVO:** El acto administrativo definido como la manifestación de la voluntad de la administración, tendiente a producir efectos jurídicos ya sea creando, modificando o extinguiendo derechos para los administrados o en contra de éstos, tiene como presupuestos esenciales su sujeción al orden jurídico y el respeto por las garantías y derechos de los administrados.
- **SENTENCIA JUDICIAL:** Si la parte de las sentencias que tiene fuerza normativa son los principios y reglas jurídicas, ello significa que no todo el texto de su motivación resulta obligatorio. Para determinar qué parte de la motivación de las sentencias tiene fuerza normativa resulta útil la distinción conceptual que ha hecho en diversas oportunidades esta Corporación entre los llamados obiter dicta o afirmaciones dichas de paso, y los *ratione decidendi* o fundamentos jurídicos suficientes, que son inescindibles de la decisión sobre un determinado punto de derecho. Sólo estos últimos resultan obligatorios, mientras los obiter dicta, o aquellas afirmaciones que no se relacionan de manera directa y necesaria con la decisión, constituyen criterios auxiliares de la actividad judicial
- **ENTIDAD TERRITORIAL:** Son entidades territoriales los departamentos, los distritos, los municipios y los territorios indígenas. La ley podrá darles el

carácter de entidades territoriales a las regiones y provincias que se constituyan, en los términos de la Constitución y la ley.¹

- **GRAVAMEN:** En un sentido muy general podría definirse el gravamen identificándolo con el concepto de carga, impuesto, servidumbre u obligación que pesa sobre alguna persona o cosa. Pero esta definición no encaja con el análisis que de la figura debe hacerse frente al Registro de la Propiedad, ya que no puede entenderse por gravamen la obligación que pesa sobre alguna persona o cosa, pues, en todo caso, debe tratarse de un gravamen de carácter real. Todo ello sin olvidar la discutida institución de la obligatio propter rem. Podría intentarse un acercamiento del concepto entendiendo que todo gravamen real puede identificarse con la limitación que pesa sobre el dominio o con aquellos derechos reales que reconoce la legislación hipotecaria como inscribibles. Dentro de la doctrina puede llegarse a un perfil de la figura del gravamen, distinguiéndolo del derecho real propiamente dicho. DÍEZ-PICAZO dice que el derecho real es una situación de poder que el ordenamiento jurídico atribuye a una persona para la directa explotación, utilización, aprovechamiento o realización del valor de una cosa, siendo por consiguiente una situación de poder económico y de poder social que puede ser considerada como un derecho subjetivo.
- **SANEAMIENTO:** El saneamiento de la propiedad inmobiliaria es la consolidación de la propiedad y titularidad de los bienes inmuebles en el patrimonio de las entidades de derecho público del orden nacional, departamental, distrital o municipal. Por lo anterior, las entidades deben generar mecanismos eficaces de diagnóstico, identificación y definición de la situación jurídica, que permitan aplicar los instrumentos jurídicos disponibles para sanear la propiedad.²

IMPUESTO PREDIAL: El **Impuesto Predial Unificado** es un gravamen real que recae sobre los bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción del

¹ <http://www.mineducacion.gov.co/cvn/1665/article-82749.html>

² <https://www.cortolima.gov.co/SIGAM/Series/Series04.pdf>

Municipio (...) y se genera por la existencia del predio, independientemente de quien sea su propietario, poseedor o usufructuario.³

- **CARTA CATASTRAL:** Carta catastral o mapa catastral, es uno de los documentos gráficos que hace posible el cumplimiento de los objetivos del catastro consistente en adelantar el inventario o censo clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Son una herramienta muy útil para la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los predios, acerca de los linderos del terreno y respectivas edificaciones.
- **DONACIÓN:** La donación entre vivos es un acto por el cual una persona transfiere, gratuita e irrevocablemente, una parte de sus bienes a otra persona que los acepta.
- **FALSA TRADICIÓN:** Se considera que hay falsa tradición cuando se transmite un derecho o un bien inmueble sin ser el titular de la propiedad de este, como cuando se vende una cosa ajena; por esta razón se le ha denominado trasmisión del derecho incompleto.
Bajo estos términos se denomina falsa tradición a la inscripción que se hace por ejemplo, en el caso de la venta de cosa ajena del contrato de compraventa ante la oficina de registro de instrumentos públicos.
- **LINDEROS:** La palabra linderos significa la línea que separa unas propiedades o heredades de otras. Es el límite o límites hasta los cuales superficialmente se extiende la finca o el dominio sobre la misma. Desde el punto de vista hipotecario cobra importancia el concepto, ya que en la inscripción de toda finca es preciso hacer constar la naturaleza (si es rústica o urbana), la situación y los linderos.

³ www.dosquebradas.gov.co/web/index.php/home/...y.../impuesto-predial-unificado

- **HIPOTECA:** la hipoteca es un derecho real que recae sobre un bien inmueble, que aunque permanezca en poder del deudor o de quien constituye la hipoteca, da derecho al acreedor para perseguir el bien hipotecado, en caso de que el deudor incumpla la obligación por la cual sirvió de garantía el bien hipotecado.
- **DESENGLOBE:** Es el acto de disposición por medio del cual el titular de derecho de dominio, determina una porción de su inmueble, el cual se segrega de otro de mayor extensión, por efecto de su identidad registral.
- **DACIÓN EN PAGO:** Es una alternativa a la ejecución hipotecaria, ya que ofrece la posibilidad de entregar el inmueble hipotecado y cancelar la deuda con el acreedor.

RESUMEN

TÍTULO: ANALISIS E IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMÁTICAS EN TÍTULOS DE BIENES INMUEBLES COMO APOYO JURÍDICO AL EQUIPO DE GESTIÓN INMOBILIARIA DE ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P.⁴

AUTOR: Carmela María Quiñónez Macías ⁵

PALABRAS CLAVE: Título, modo, dominio, posesión, tradición, falsa tradición, saneamiento.

DESCRIPCIÓN: La Electrificadora de Santander S.A. E.S.P, prestigiosa Empresa de Servicios Públicos domiciliarios con más de medio siglo de experiencia en el servicio de energía en todos los municipios del departamento de Santander, y algunos en jurisdicción de Norte de Santander, Boyacá y Cesar, brinda a la práctica jurídica y empresarial ejecutada, el espacio idóneo para conocer de primera mano la aplicación y el ejercicio del derecho frente a las nacientes relaciones contractuales derivadas de la adquisición, compraventa, donación etc.. de uno o varios inmuebles de interés para la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P, al igual que las responsabilidades que acarrea la adquisición de dichos inmuebles.

Es por lo anterior que el apoyo jurídico que se va a realizar determinará e individualizará las problemáticas o cambios novedosos provenientes del uso que se les da a estos inmuebles, al igual que los derechos y deberes que se adquirieron a la hora ingresar los inmuebles al patrimonio de la Electrificadora de Santander S.A. , brindando así a esta empresa herramientas adicionales para optimizar la actividad económica ejercida de la mano de los presupuestos legales para generar un resultado y beneficio total para la ESSA y evitar posibles inconvenientes prediales a futuro que conlleven a litigios o pérdidas patrimoniales de la empresa.

⁴ Trabajo de grado para optar por el Título de Abogada.

⁵ Estudiante presencial Facultad Ciencias Humanas. Universidad Industrial de Santander, Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Director: Luis Raúl Carvajal Almeida. Tutora: Lina Rocío Carreño Barrera.

SUMMARY

TITLE: ANALYSIS AND IDENTIFICATION OF PROBLEMS IN REAL ESTATE TITLES AS LEGAL SUPPORT FOR ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P⁶

AUTHOR: Carmela María Quiñónez Macías⁷

KEY WORDS: Title, mode, domain, possession, tradition, false tradition, sanitation.

DESCRIPTION:

La Electrificadora de Santander SAESP, a prestigious Public Utility Company with more than half a century of experience in the energy service in all the municipalities of the Department of Santander, and some in the jurisdiction of Norte de Santander, Boyacá and Cesar, offers practice the execution of the legal entity and the business, the ideal space for the knowledge of the first workforce and the exercise of the right in front of the contractual properties derived from the acquisition, sale, donation, etc. of one or several properties of interest for the Electrificadora de Santander S.A. E.S.P, as well as the responsibilities that entail the acquisition of said properties.

It is for the foregoing that the legal support that can be made and individualize the problems or novel changes arising from the use given to these properties, as well as the rights and details that are acquired at the time of Electrificadora de Santander SA , thus providing this tool with additional tools to optimize the economic activity of the hand of the legal budgets to generate a result and total benefits for the ESSA and avoid potential property problems in the future that lead to litigation or property losses of the company.

⁶ Degree work to opt for the Law Degree.

⁷ In-person student School of Law and Political Sciences. Human Sciences School. Universidad Industrial de Santander, Electrics Business Law Practice of SantanderS.A. E.S.P Director: Luis Raúl Carvajal Almeida. Tutor: Lina Rocío Carreño Barrera.

INTRODUCCIÓN

Dentro del desarrollo de la actividad comercial encaminada a la prestación de los servicios públicos de generación, distribución, transmisión, comercialización de energía y actividades conexas, en 87 municipios de Santander, dos de Bolívar, cuatro del sur del Cesar y uno de Norte de Santander , se hace necesario adquirir inmuebles según la normatividad aplicable para permitir el adecuado suministro de energía, usando estas propiedades para la instalación de antenas, subestaciones, sedes administrativas, plantas repetidoras, etc.

Por lo anterior y en virtud al constante crecimiento del servicio descrito en el primer párrafo , se logró evidenciar la importancia de tener claridad y precisión al momento de identificar y proponer alternativas para la solución de vicisitudes que se presentan en la medida que se van adquiriendo bienes inmuebles, configurando así circunstancias definitivas a la hora de ejecutar una actividad de enorme importancia económica para esta prestigiosa empresa como lo es la administración y gestión inmobiliaria.

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. Es una destacada y reconocida empresa de servicios públicos que por más de 50 años ha hecho la prestación de los servicios públicos de generación, distribución, transmisión, comercialización de energía y actividades conexas.

Por lo tanto, dado el gran cubrimiento que tiene con respecto a la prestación económica, a la alta experiencia y demanda en el negocio de comercialización de energía , atada de igual manera al crecimiento de los municipios y la construcción de múltiple tendido eléctrico; la entidad se ha visto vinculada en la adquisición de inmuebles tanto urbanos como rurales.

Es por lo anterior que, la práctica jurídica empresarial descrita pretende realizar un análisis jurídico detallado respecto a las diferentes problemáticas y solicitudes allegadas al área de Gestión Inmobiliaria ESSA S.A. Relacionadas al estudio de títulos de propiedad y su posible saneamiento, además de otras situaciones legales que pueden afectar a los inmuebles para así, aportar desde un enfoque jurídico y normativo, un mecanismo idóneo que le permita a la ESSA S.A. Disminuir la existencia de conflictos contractuales y judiciales derivados del aporte de información errónea o parcial relacionada con el inmueble objeto del contrato de Compraventa, donación, cesión, etc.

2. ALCANCE DEL TRABAJO

La práctica jurídica empresarial realizada en la ESSA S.A. fue encaminada a brindar apoyo especializado respecto a conocimientos jurídicos aplicables, frente a los inconvenientes y solicitudes cotidianas presentadas por a ESSA S.A como propietaria de los inmuebles que le permiten prestar su servicio de distribución de energía, permitiendo descongestión favorable respecto a inconvenientes y conflictos, presentados por la entidad mencionada.

En este orden de ideas, la finalidad de la presente practica será analizar e identificar detalladamente cuáles son las diferentes problemáticas o conflictos a los cuales se enfrenta la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P, a la hora de adquirir inmuebles y de la permanencia de estos mismos en su patrimonio, generando así una serie mecanismos solidos que permitan reconocer con mayor facilidad posibles falencias al momento de concretar la relaciones contractuales y la responsabilidad de cada una de las partes, consolidando una administración inmobiliaria con herramientas que permitan su debida eficacia y celeridad a la hora de resolver conflictos inmobiliarios.

3. OBJETIVOS

3.1 GENERAL:

I) Ubicarse dentro de los procesos de la empresa donde se encuentra ubicado el proceso adquisición y gestión inmobiliaria, y señalar la importancia de conocer el estado actual de la titularidad de cada predio, y el modo o manera de saneamiento a aplicar. Después de conocer de todas las etapas de este proceso de adquisición, y a partir de los documentos que compongan este proceso se procederá a esquematizar, analizar y proponer desde el punto de vista jurídico soluciones para todas las problemáticas jurídicamente relevantes que se vayan encontrando a medida de que se vaya cumpliendo este objetivo general.

3.2 ESPECÍFICOS:

- II) Verificar la situación jurídica actual de los activos inmobiliarios pertenecientes a la ESSA S.A. en los cuales se ubican las sedes administrativas, subestaciones, plantas y antenas repetidoras
- III) Crear a partir de esta verificación un análisis de cada activo inmobiliario que se haya adquirido en el cual se pueda detectar situaciones jurídicas a solucionar o prevenir según sea la situación en la que se encuentre dicho inmueble según los registros de matrícula inmobiliaria, escrituras públicas y demás documentación que permita determinar la condición del inmueble.
- IV) Proponer la alternativa legal para la solución de problemas inmobiliarios que van desde el saneamiento para títulos inmobiliarios con falsa tradición, plantear soluciones a problemas de pago de impuestos prediales, conflictos surgidos por actos administrativos surgidos de cualquier entidad territorial o empresa del estado y demás

conflictos que se puedan surgir entre la empresa y particulares situaciones que requieran ser solucionadas por la Electrificadora de Santander ESSA S.A. E.S.P.

3. METODOLOGÍA

En virtud a los objetivos señalados para alcanzar la propuesta expuesta, se encuentran fragmentados en un objetivo general y tres específicos de los cuales se desprenden determinadas actividades encaminadas a diferenciar y filtrar cuales de las solicitudes y problemáticas atendida por el área de Gestión Inmobiliaria se encuentran relacionadas con inmuebles, trabajando de manera ininterrumpida los diferentes conflictos suscitados y en atención a dicho régimen, incluyendo derivados estudios documentales y sistemáticos de los casos más frecuentes que vinculen el saneamiento de títulos y demás vicisitudes.

Asimismo, y gracias a los seis meses brindados por la entidad para conocer a fondo la labor ejecutada por la Gestión Inmobiliaria , se vio necesario vincular el respectivo análisis normativo y teórico aplicable para brindar a lo largo del cronograma estipulado un apoyo idóneo y actualizado frente a las múltiples solicitudes de índole jurídico elevadas por las partes asociadas al objeto del presente estudio, entre ellas la interiorización de los procedimientos administrativos y jurídicos utilizados por la coordinación para dirimir las controversias conocidas, al igual que su tratamiento a corto y mediano plazo

De igual manera, al desarrollarse la práctica expuesta, todos los conocimientos adquiridos respecto a la sociedad denominada Electrificadora de Santander, dichas competencias adquiridas fueron expuestas conforme a lo estipulado de acuerdo a las aprobaciones impartidas por el director y profesor vinculado a la Universidad Industrial de Santander el cual conoció de primera mano el paso a paso de los avances presentados acorde a las funciones y objetivos delimitados en la propuesta, los cuales fueron realizados de igual manera bajo las directrices y facultades delimitadas por el área de Gestión Inmobiliaria frente a las problemáticas a tratar, brindando apoyo jurídico en el área correspondiente para la eficaz prestación de los requerimientos de la compañía.

4. INFORMACIÓN DE LA EMPRESA

4.1 DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.⁸

La Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. denominada “ESSA” es una empresa de capital mixto, filial del Grupo Empresarial EPM, dedicada a la prestación de los servicios públicos de generación, distribución, transmisión, comercialización de energía y actividades conexas, en 87 municipios de Santander, dos de Bolívar, cuatro del sur del Cesar y uno de Norte de Santander.

OBJETO:

Sus productos y servicios están dirigidos a todos los estratos residenciales; a los sectores comercial, industrial, oficial, alumbrado público, en las modalidades regulada y no regulada. Para desarrollar su objeto social y satisfacer a sus grupos de interés ESSA debe desarrollar, una infraestructura que le permita cumplir con los estándares de calidad y con las demás normas técnicas y regulatorias establecidas por las autoridades competentes.

En el 2016 ESSA conmemora 125 años de historia en Santander promoviendo el progreso y desarrollo del oriente colombiano.

En febrero de 2009, la Nación vende sus acciones a EPM Inversiones mediante un esquema que permitió a la Gobernación de Santander aumentar su participación

8

<http://www.essa.com.co/site/%C2%BFQui%C3%A9nessomos/Informaci%C3%B3ncorporativa.aspx>

accionaria del 14% al 22.48% sin aportar recursos.

De esta forma, ESSA entra a formar parte de un grupo empresarial que se caracteriza por su excelencia en la prestación de servicios públicos domiciliarios y como tal, adquiere el compromiso de lograr los indicadores que reflejen dicha excelencia en toda la región.

ÁREA DE JURISDICCIÓN

El área de jurisdicción de la ESSA está compuesto por 87 municipios de Santander, dos de Bolívar, cuatro del Cesar y uno de Norte de Santander.

5. MARCOS DE REFERENCIA

5.1. MARCO ANTECEDENTES JURÍDICOS:

5.1.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA:

Función Social de la propiedad «Artículo 58.- Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una Ley expedida por motivo de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal le es inherente una función ecológica....»

5.2. MARCO TEÓRICO

5.2.1. LEGISLACIÓN GENERAL DEL DERECHO DE DOMINIO:

- Del Dominio «Artículo 669.- El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra Ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad». «Artículo 673.- Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción».
- De los bienes fiscales: «Artículo 674.- Se llaman bienes de la Unión aquellos cuyo dominio pertenece a la República. Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un Territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del Territorio. Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión, o bienes fiscales».
- De los bienes de la unión: «Artículo 675.- Son bienes de la Unión todas las tierras que estado situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro

dueño».

- De La Ocupación «Artículo 706.- Estímense bienes vacantes los bienes inmuebles que se encuentran dentro del territorio respectivo a cargo de la Nación, sin dueño aparente o conocido; y mostrencos los bienes muebles que se hallen en el mismo caso».
- De La Tradición «Artículo 740.- La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales».
- Del título Traslaticio 745.- Para que valga la tradición se requiere un título traslaticio de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc». «Artículo 749.- Si la Ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas».
- «Artículo 765.- El justo título es constitutivo o traslaticio de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción. Son traslaticios de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos.....»

5.2.2. De La Compraventa «Artículo 1857.- La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: - La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la Ley, mientras no se ha otorgado escritura pública...» Se trata del concepto de solemnidad que debe revestir todo acto de disposición sobre bienes inmuebles, representado en la escritura pública. Según lo expuesto, no es posible transferir la propiedad inmobiliaria sino a través del otorgamiento de una escritura pública.

5.2.3. Decreto Ley 1579 de 2012⁹: Estatuto de Instrumentos Públicos, que define el registro de la propiedad inmueble como un servicio público prestado por el Estado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes.

5.3. MARCO CONCEPTUAL:

- **DEL DERECHO DE LA PROPIEDAD PRIVADA**

Puede definirse a la propiedad privada como el derecho real que se tiene por excelencia sobre una cosa corporal o incorporeal, que faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando a través de su uso se realicen las funciones sociales y ecológicas que le son propias.

Características derecho de dominio:

- (i) Es un derecho pleno porque le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites

⁹ http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1579_2012.html

- impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos;
- (ii) Es un derecho exclusivo en la medida en que, por regla general, el propietario puede oponerse a la intromisión de un tercero en su ejercicio;
 - (iii) Es un derecho perpetuo en cuanto dura mientras persista el bien sobre el cual se incorpora el dominio, y además, no se extingue -en principio- por su falta de uso;
 - (iv) Es un derecho autónomo al no depender su existencia de la continuidad de un derecho principal;
 - (v) Es un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende por lo general de la propia voluntad de su propietario y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, y finalmente;
 - (vi) Es un derecho real teniendo en cuenta que se trata de un poder jurídico que se otorga sobre una cosa, con el deber correlativo de ser respetado por todas las personas.

- **DEL TÍTULO Y MODO**

El Consejo de Estado¹⁰ denomina al título y modo como “(...) Una dualidad inescindible que debe comprobarse en los procesos judiciales donde se pretenda hacer valer algún derecho el derivado de la propiedad raíz. (...)”

⁸ <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2006/C-189-06.htm>

¹⁰ C. E., Secc. Tercera, Sent. 7600123310001996520801 (23128), mayo 12/14, C. P. Mauricio Fajardo

- **DEFINICION DE TITULO :**

Definido según la jurisprudencia anteriormente citada como “(...)El primero de los elementos, referidos al título está constituido por cualquiera de las fuentes de las obligaciones. (...)”¹⁰

CLASES DE TÍTULOS:

- **TÍTULO CONSTITUTIVO Y TRASLATICIO DE DOMINIO.**

- El título es constitutivo cuando constituye dominio, tal como ocurre con la ocupación, accesión y la prescripción; y traslativo si transfiere el dominio, como la venta, la permuta, la donación entre vivos, etc.

- **TÍTULOS DE ADQUISICIÓN O PROPIEDAD Y TÍTULOS DE MERA TENENCIA**

Los títulos de adquisición o propiedad son aquellos que pueden generar la adquisición del derecho de dominio, tales como la compraventa y la donación. El título es de mera tenencia cuando no da la posibilidad de adquirir el derecho de propiedad y sólo da la tenencia de la cosa, por ejemplo, el arrendamiento, el comodato, y el depósito.

- **TÍTULOS ATRIBUTIVOS Y DECLARATIVOS**

Los títulos declarativos sirven para declarar un derecho preexistente y los atributivos permiten adquirir el dominio, tales como la compraventa, etc.

- **TÍTULOS UNIVERSALES Y SINGULARES**

El título es universal cuando implica la transferencia de todos los bienes de un sujeto en su conjunto o de una cuota de ellas, tales como la sucesión por causa de muerte. Es singular cuando genera traspaso de bienes de una o más especies o cuerpos ciertos, debidamente identificados.

- **TÍTULOS GRATUITOS Y ONEROSOS**

Es gratuito cuando el título no implica para el adquirente una erogación, o cuando

sólo tiene la utilidad para una de las partes en perjuicio del patrimonio de otra. Es oneroso cuando el título acarrea obligaciones recíprocas para las partes intervinientes.

- **DEFINICIÓN DE MODO:**

Esta a su vez tiene origen legal en el artículo 673 del Código Civil, como a cualquier otra forma prevista por el legislador.

Clases de modos:

El modo ha sido definido como la forma jurídica mediante la cual se ejecuta o realiza el título. El artículo 673 del Código Civil identifica los modos de adquirir el dominio, definidos por la doctrina, así:

- **Ocupación:** Por la ocupación se adquieren las cosas que carecen de dueño. Es un modo originario de adquisición del dominio; no transfiere la propiedad ya que no se recibe de nadie
- **Accesión:** El dueño de una cosa se hace dueño de lo que ella produce y de lo que a ella se adjunta. Implica la unión de dos o más cosas, de diferentes dueños formando un todo indivisible.
- **Tradición:** Consiste en la entrega que el dueño hace de la cosa a otro, habiendo por una parte la intención de transferir y por la otra la intención de adquirir.
- **Sucesión:** por causa de muerte Es el hecho jurídico mediante el cual el patrimonio del causante, previo el trámite de la liquidación herencia, judicial o notarial, se transfiere a quienes de una u otra forma entran en la condición de sucesores. La prescripción Mediante este modo, se adquieren los derechos reales con base en la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida de las cosas.
- **Prescripción:** Mediante este modo, se adquieren los derechos reales con

base en la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida de las cosas.

INSTRUMENTOS PARA EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA:

- **ESCRITURA PÚBLICA** La escritura pública es el instrumento que contiene las declaraciones de voluntad; su proceso de formación está determinado por la recepción, extensión, otorgamiento y autorización. Para todos los efectos de transferencia de bienes inmuebles, constituye el acto solemne por excelencia. Los contratos más comunes respecto de los cuales se predica la escritura pública son la compraventa, la dación en pago, la donación, la cesión, etc.
- **RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS** Son declaraciones unilaterales de voluntad de la Administración que tienen por finalidad con el fin de crear situaciones jurídicas particulares. La Ley 388 de 1997, por ejemplo, para los programas de titulación de bienes fiscales ocupados con vivienda de interés social, establece que la transferencia de dominio se realiza a través de la expedición de resoluciones administrativas.
- **ACTAS** Las actas de cesión o entrega de bienes inmuebles que hacen algunas entidades públicas a favor de otras en cumplimiento de un mandato legal expreso, tienen el mismo alcance de las escrituras públicas.
- **NORMAS** Los decretos, leyes y acuerdos constituyen el antecedente inmediato para la disposición de bienes inmuebles de propiedad pública, sin que la norma señale el mecanismo para hacerlo. En este caso, los municipios deben reglamentar de manera autónoma el documento a través del cual se efectuará la cesión o transferencia de la propiedad.

6. CRONOGRAMA

Atendiendo a la metodología planteada, se estipularon una serie de actividades a realizar durante los seis meses de apoyo jurídico, encaminadas a profundizar y conocer los diversos mecanismos y procedimientos adoptados por la entidad para atender todos y cada uno de los requerimientos tanto internos como externos que se realizan al área de Gestión Inmobiliaria por parte de los funcionarios de la entidad.

Es por lo anterior que se desglosaron diversas funciones expuestas en un total de cuatro actividades a cargo para poder identificar de manera detallada las características propias de la propuesta a tratar conforme a la información recolectada y experiencia adquirida mediante la proyección de documentos encaminados a solucionar en la mayor brevedad posible los conflictos traídos a colación por la empresa objeto de análisis y debate, desarrollando así diversas funciones plasmadas tanto en la propuesta educativa como en la relación practicante jurídico – ESSA S.A. E.S.P de acuerdo al manual de responsabilidades y autoridades estipulado por la empresa de acuerdo a los siguientes términos:

- Generación de ideas para el mejoramiento del servicio, según su puesto de trabajo y de la empresa en general.
- Identificar, registrar y gestionar los productos no conformes que se identifiquen desde la gestión inmobiliaria
- Identificar, registrar y gestionar las acciones correctivas, preventivas y de mejora que se identifiquen en la Gestión Inmobiliaria.
- Demás funciones asignadas por a jefe inmediata.

En este orden de ideas, se atendió a elaborar la totalidad de las actividades y funciones designadas durante los meses de práctica señalados para concretar el objetivo final de la misma, la cual se enfatiza en la identificación y caracterización

de problemáticas o vicisitudes presentes en LA ELECTRIFICADORA

ACTIVIDAD	JULIO-AGOSTO- SEPTIEMBRE				OCTUB RE			NOVIE MBRE			DICIEMBRE					
	1	03	05	11	1	0	0	1	1	0	0	1	1	0	0	11
						3	5	1		3	5	1		3	5	
<i>Actividad 1: Conocimiento de la entidad.</i>																
<i>Actividad 2: Estudio de la teoría y normatividad aplicable en el proceso de saneamiento de la propiedad inmobiliaria</i>																
<i>Actividad 3: Estudio de cada expediente referente a los activos inmobiliarios que posee a ESSA S.A.E.P.M.</i>																
<i>Actividad 4: Presentación de informe de identificación y caracterización de problemáticas o vicisitudes presentes en el proceso de legalización de predios e inmuebles zona Barbosa,</i>																

<p><i>Barrancabermeja y Bucaramanga.</i></p>																			
<p><i>Actividad 5: Presentación de informe de identificación y caracterización de problemáticas o vicisitudes presentes en el proceso de legalización de predios e inmuebles zonas Málaga, Puerto Boyacá, y San Gil-Socorro .</i></p>																			
<p><i>Actividad 6: Proyectar el informe que servirá de soporte a la entidad para tomar decisiones sobre saneamiento de los inmuebles que así lo requieran.</i></p>																			
<p><i>Actividad 7: Presentación de informe global sobre el estado general de los bienes inmuebles, el cual incluye Soluciones</i></p>																			

7. INFORMES

7.1. PRIMER INFORME

Gracias a la metodología avalada tanto por la ESSA S.A. como por la Institución Educativa representada por la suscrita, se vinculó un trabajo de campo dentro de los dos primeros meses de trabajo para poder ejecutar un reconocimiento idóneo respecto a las necesidades diarias presentadas en el área jurídica.

Para esto se hizo un estudio del material documental que reposa en la Electrificadora de Santander S.A. el cual consiste en cajas marcadas y clasificadas según el área geográfica a la cual se encuentran localizados los inmuebles objeto de estudio. Cada carpeta corresponde a un inmueble incluido en el patrimonio de la ESSA S.A. E.S.P.

Las zonas geográficas en las que se encuentran localizados los inmuebles de la Electrificadora de Santander S.A. son las siguientes:

- a) Zona Barbosa.
- b) Zona Barranca
- c) Zona Málaga
- d) Zona Boyacá- Puerto Araujo
- e) Zona San Gil- Socorro

Se procederá a explicar de manera breve que inmuebles conforman cada zona:

ZONA BARBOSA:

Compuesta por cinco (5) inmuebles que se encuentran localizados en los municipios de Vélez, Barbosa y Sucre denominados de la siguiente manera:

- a) Sede Administrativa.
- b) Lote vereda “El Centro”.
- c) Subestación Antigua
- d) Subestación Sucre.
- e) Subestación Vélez.

ZONA BARRANCABERMEJA:

Compuesta por Siete (7) inmuebles, de los cuales hay algunos que ya no pertenecen a la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P:

- a) Subestación Buenos Aires.
- b) Cancha “La Floresta”.
- c) Urbanización “ Miradores del Cacique”
- d) Terreno “El Parnaso I”
- e) Terreno “El Parnaso II”
- f) Subestación “San Martín”
- g) “Campo Galán”

ZONA BUCARAMANGA:

Compuesta por cuarenta y dos (42) inmuebles, comprenden los municipios de Bucaramanga, Piedecuesta, Floridablanca y Girón.

- ✓ Subestación Altamira.
- ✓ Antena Repetidora Lebrija.
- ✓ Antena Repetidora Vereda el Picacho
- ✓ Subestación Caneyes, Girón.
- ✓ California.
- ✓ Predio Los Cocos.
- ✓ Apoyo Teatro Santander.
- ✓ Subestación "El Bosque".
- ✓ Subestación Bucarica.
- ✓ Subestación "La Tronadora o Finca el Pórtico".
- ✓ Subestación Conucos predio I y II.
- ✓ Subestación "La Colorada".
- ✓ Subestación "El Carmen".
- ✓ Subestación "Chicamocha"
- ✓ Subestación Estoraque
- ✓ El Rasgón, Piedecuesta
- ✓ Finca Altamar
- ✓ Subestación Floridablanca
- ✓ Subestación La Granja, Piedecuesta
- ✓ Lote " La independecia".
- ✓ Lote Barrio Campo Hermoso I y II.
- ✓ Subestación Lebrija
- ✓ Subestación Lebrija Buena
- ✓ Terreno Lote El Bueno.
- ✓ Terreno Subestación Matanza
- ✓ Terreno Subestación Norte
- ✓ Parcela Veracruz Condominio Campestre.
- ✓ Planta Palmas

- ✓ Planta Zaragoza I y II
- ✓ Subestación Palos
- ✓ Subestación Pedregoza
- ✓ Subestación Principal
- ✓ Subestación Real de Minas
- ✓ Sede Administrativa Bucaramanga (Tres predios I, II, III).
- ✓ Sede social "La Chispa"
- ✓ Subestación Sur.
- ✓ Subestación acuarela "Los Santos".
- ✓ Agencia Rionegro.
- ✓ .Agencia Zapatoca.

ZONA MÁLAGA

Compuesta por dieciocho terrenos ubicados en los municipios de Cimitarra, Landázuri, San Andrés, Coromoro, Sabana de Torres, Puente Nacional, Puerto Wilches, San Alberto y Capitanejo.

- ✓ Subestación Cimitarra
- ✓ Lote Coromoro
- ✓ Terreno Lote Miravalles
- ✓ Subestación Landazuri.
- ✓ Agencia Málaga.
- ✓ Subestación Málaga
- ✓ Subestación García Rovira.
- ✓ Planta Calichal
- ✓ Planta Servita
- ✓ Planta Capitanejo
- ✓ Subestación San Andrés
- ✓ Lote Ábrego
- ✓ Lote Puente Nacional
- ✓ Subestación Puerto Wilches
- ✓ Subestación San Alberto
- ✓ Agencia San Alberto
- ✓ Sabana de Torres Agencia
- ✓ Sabana de Torres “El Toronjo”.

ZONA BOYACÁ-MONQUIRÁ

Ocho (08) terrenos ubicados en los municipios de Moniquirá, San Gil, Barichara y Santana.

- ✓ Subestación Santana.
- ✓ Planta La Cómoda.

- ✓ Antena Repetidora Moniquirá.
- ✓ Terreno KM 8 (Servidumbre).
- ✓ Agencia San Vicente
- ✓ Sede Administrativa San Gil.
- ✓ Planta “La Cascada”
- ✓ Antena Repetidora Barichara.

ZONA SAN GIL- SOCORRO:

Esta zona consta de once (11) inmuebles ubicados en la municipios de San Gil, Socorro, Oiba, Contratación, Vado Real, Guanentá.

- ✓ Subestación Guanentá.
- ✓ Subestación Charalá
- ✓ Agencia Socorro
- ✓ Cinco mil- “El Palmar”.

- ✓ Subestación Contratación.
- ✓ Antena Repetidora Alto Reinas.
- ✓ Antena “El Oratorio”
- ✓ Lote “El Rosal”
- ✓ Subestación Vado Real.
- ✓ Las Acacias.
- ✓ Vereda “Solferino”.

Después de la identificación de las zonas y los predios que están incluidos en ellas y sobre los cuales se va a trabajar; se encuentra aquí dos situaciones urgentes a solucionar para el adecuado cumplimiento de los objetivos:

- La primera situación a solucionar es hacer un renovación de la documentación que reposa en las carpetas de los inmuebles objeto de estudio; esto debido a la antigüedad de los documentos que soportaban el estudio de títulos, muchos de los cuales databan de la década de 1999 en adelante. Los documentos a renovar en varias carpetas son:
 - a) Certificado de libertad y tradición
 - b) Algunas escrituras públicas que por el paso del tiempo están demasiado deterioradas como para ser manipuladas o no habían sido incluidas y que se encuentran incluidas en las anotaciones del certificado de libertad y tradición del respectivo inmueble.
 - c) Actos administrativos que hayan sido incluidos en las anotaciones del certificado de libertad y tradición y modifiquen el derecho de dominio de la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P.
 - d) Sentencias cuyo fallo concediera o negara la prescripción adquisitiva a la ESSA S.A. E.P.M de terrenos.
 - e) Carta Catastral.
 - f) Plano topográfico.
- La segunda situación es la necesidad de crear un mecanismo que permita agrupar las características esenciales de cada inmueble de una manera

fácil y donde se encuentre prontamente la característica más relevante en materia jurídica. Esto en miras a que la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. no tiene un formato que se dedique a analizar ordenar y recomendar que es lo más adecuado de hacer con cada inmueble.

7.2. SEGUNDO INFORME

Para solucionar con prontitud las necesidades identificadas en el primer informe se hizo el listado de las matrículas inmobiliarias de cada zona descrita anteriormente en el primer informe se trazó el siguiente plan de acción respecto:

RECOLECCIÓN DE DOCUMENTOS PARA ESTUDIO INMOBILIARIO

- Se realiza un listado dirigido al departamento de gestión inmobiliaria con las matrículas inmobiliarias a solicitar especificando a que inmueble objeto de estudio de títulos pertenecían. Posteriormente Gestión Inmobiliaria realiza una solicitud de aprobación de recursos a la Jefatura de Soporte Administrativo para poder recolectar esta información de vital importancia ante la oficina de instrumentos públicos.
- Con los recursos autorizados por Soporte Administrativo se empieza la labor de recolección de estos certificados de libertad y tradición en la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bucaramanga de todos los inmuebles que se encuentran tanto en el área metropolitana como en los municipios más lejanos de Santander e inclusive de otros departamentos. Esto es posible gracias a la unificación existente en el sistema Nacional de Instrumentos Públicos con todos sus círculos registrales, ya que no hay necesidad de desplazamiento hacia los círculos registrales de origen del inmueble. La importancia de solicitar el folio de matrícula inmobiliaria actualizado es que permite conocer información de primera mano del inmueble. Está radicada en su función básica definida en la doctrina como: “La matrícula es un folio destinado a un bien determinado, se distingue con un complejo número formado de diez dígitos el cual indica la oficina de registro, el departamento, el municipio y la cédula catastral si el inmueble es urbano o rural nombre o nomenclatura, la cabida y los demás elementos que

le identifiquen.”¹¹

- También se hizo necesario asignar parte de este presupuesto para solicitar escrituras públicas en las diferentes notarias de la ciudad debido a que habían algunas desgastadas por el tiempo o se hallaban incompletas. Las más consultadas fueron las Notarías primera, segunda, tercera, cuarta y séptima donde se hallaba gran parte de las escrituras de esta empresa.

CREACIÓN FORMATO PARA CARACTERIZACIÓN DE INMUEBLES A ESTUDIAR

Se identifica la falta de un formato que permitiera conocer de manera clara e inmediata la información del inmueble, y que la empresa solo contaba con un escrito que no identificaba las características propias del inmueble a estudiar y hacía más prolongado el análisis y solución de problemáticas de corto, mediano y largo plazo del inmueble, como número catastral, el oportuno pago por parte de la empresa del impuesto predial, cuál es su carta catastral, cuales contratos pesaban sobre dicho inmueble y otra información valiosa a la hora de revisar cada predio. Además se debe dar en dicho formato una solución u opción pertinente para la solución de la problemática o darle una buena nueva de un predio debidamente legalizado y en regla.

Acudiendo entonces a fuentes web para encontrar una guía que englobara de manera corta, precisa, minuciosa y ordenada estos datos y conociendo con la investigación de las carpetas el archivo documental necesario para llevar a cabo la solución al segundo problema planteado en el primer informe se llegó a la creación

¹¹ Derecho Inmobiliario registral- Registro de la propiedad y seguridad jurídica; Eduardo Caicedo Escobar Editorial TEMIS.

del siguiente formato informativo¹²¹³

PREDIO -----	
CAJA: --	CARPETA:
	--
No. Matrícula	3-----
No. Escritura	-----
Área	-----
Tradición	-----
Linderos	NORTE. ---- SUR ----- OCCIENTE ----- ORIENTE -----
No. Identificación catastral	0-----
Recibo impuesto predial	-----
Plano Topográfico	-----
Carta Catastral	-----
Gravamen o Hipoteca Pendiente	NINGUNO
Observaciones	-----

A medida de que se iba haciendo la recolección y renovación de la información, se

¹² https://www.procuraduria.gov.co/.../licitacion052010_anexo08_estudiotitulos.doc

¹³ https://www.finagro.com.co/sites/default/files/.../formato_estudio_de_titulos.docx

empieza a realizar el estudio de los títulos, y el análisis de los documentos. En el formato creado hay una casilla que se ha denominado “Observaciones” donde se consignara si el predio se encuentra debidamente legalizado, es decir que no tiene ninguna falsa tradición, no tiene hipotecas, no tiene situaciones pendientes con la administración del municipio donde se encuentre el inmueble por pago de impuesto predial, o cualquier otra relación jurídicamente relevante respecto al inmueble a estudiar. Se empieza a aplicar el formato según la zona geográfica a la que se encuentra adscrito el inmueble en cuestión.

INMUEBLES ZONA BARBOSA

PREDIO SEDE ADMINISTRATIVA BARBOSA	
CAJA: 1	CARPETA: 1
No. Matrícula	324-19975
No. Escritura	Esc. 1706 de 1975 Notaría 1 Bucaramanga
Área	--
Tradición	Compraventa de Hilebrija del sur a ESSA S.A. mediante escritura No.1706 de 1975 Notaría Primera de Bucaramanga SIN FALSA TRADICIÓN.
Linderos	Edificio en la calle 8 No. 2-64 y alinderado así: NORTE. Calle 8 SUR Propiedades Pedro Antonio Ruiz OCCIENTE Videl Mosquera, extensión 62 m ORIENTE Propiedades Sr. Salvador Plazas
No. Identificación catastral	01000000000027001000000000
Recibo impuesto predial	OK, a paz y salvo
Plano Topográfico	OK
Carta Catastral	OK
Gravamen o Hipoteca Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Bien Debidamente legalizado.

SUBESTACIÓN ANTIGUA

Caja: 1	Carpeta: 2
No. Matrícula	324-27599
No. Escritura	Esc. 1336 de 1976 Notaría 1 Monquirá
Área	--
Tradicición	Compraventa de Cayetano Camacho a ESSA S.A. mediante escritura No.1336 de 1976 Notaría Primera de Bucaramanga SIN FALSA TRADICIÓN.
Linderos	Consignados en Esc. 1336 de 1976
No. Identificación catastral	01000000000000007600100000000
Recibo impuesto predial	OK, a paz y salvo
Plano Topográfico	OK
Carta Catastral	OK
Gravamen o Hipoteca Pendiente	NINGUNO

Observaciones	Bien Debidamente legalizado.
---------------	------------------------------

LOTE SUBESTACIÓN BARBOSA SANTANA	
Caja : 1	Carpeta: 3
No. Matrícula	324-19974
No. Escritura	Esc. 1706 de 1975 Notaría 1 Bucaramanga
Área	--
Tradición	Compraventa de Hilebrija del sur a ESSA S.A. mediante escritura No.1706 de 1975 Notaría Primera de Bucaramanga SIN FALSA TRADICIÓN.
Linderos	Sin definir en escrituras
No. Identificación catastral	01000000000027001000000000
Recibo impuesto predial	OK, a paz y salvo
Plano Topográfico	OK
Carta Catastral	OK
Gravamen o Hipoteca Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Bien Debidamente legalizado.

SUBESTACIÓN SUCRE	
CAJA: 1	CARPETA: 4
No. Matrícula	324-15786
No. Escritura	Esc. 2216 DE 1986 Notaría Quinta Bucaramanga
Área	144 m2
Tradición	Donación de Hector Horacio Ariza Gonzalez a ESSA S.A. mediante escritura No. Notaría 2216 de 1983 quinta de Bucaramanga SIN FALSA TRADICIÓN.
Linderos	NORTE: Terrenos Cesar Martínez Peña SUR: Calle que conduce al cementerio central ORIENTE: Lote "La ladera" OCCIDENTE: Carretera Sucre-Guavatá .
No. Identificación catastral	010000030004000
Recibo impuesto predial	OK, a paz y salvo
Plano Topográfico	OK
Carta Catastral	OK
Gravamen o Hipoteca Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Bien Debidamente legalizado.

PREDIO SUBESTACIÓN VELEZ	
CAJA: 1	CARPETA: 5

No. Matrícula	324-63716
No. Escritura/Sentencia	Sentencia No. 2008-1412 J. 2 CTO VELEZ/Escr. 184 de 1996 (hipoteca)
Área	245 m2
Linderos	Ver sentencia No. 2008-141 J.2 CTO VELEZ/ Se adquiere por prescripción adquisitiva por parte de la ESSA S.A.
No. Identificación catastral	01019750002000
Recibo impuesto predial	OK, a paz y salvo
Plano Topográfico	OK
Carta Catastral	OK
Gravamen o Hipoteca Pendiente	Sí, hipoteca dejada desde la anterior dueña del inmueble, por una deuda de esta con una entidad bancaria (Banco popular) .
Observaciones	Dirigir comunicación ante la entidad bancaria para averiguar estado de hipoteca.

INMUEBLES ZONA BUCARAMANGA

PREDIO SUBESTACIÓN ACUARELA LOS SANTOS	
CAJA: 3	CARPETA: 14
No. Matrícula	314-25759
Escritura	No. 1100 de 1996
Área	7000 m2
Ubicación	RURAL
Linderos	ORIENTE: Lote de Misael Martínez Ameyda OCCIDENTE: Con lote de Marcos Remolina NORTE: Con Luis Eduardo Cárdenas SUR: Con la carretera que de la central conduce a la Mesa de Los Santos. Lote debidamente cercado.
Cod. Catastral	684180001000000010850000000000
Recibo impuesto predial	Ok, al día.
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen pendiente	NINGUNO
Observaciones	Predio debidamente legalizado

PREDIO AGENCIA RIONEGRO	
CAJA: 3	CARPETA: 15
No. Matrícula	300-1892
Escritura	No. 795 de 1978 Not. 1ª Bucaramanga
Área	93 m2
Ubicación	URBANA
Linderos	<p>Se trasfiere a ESSA S.A. el derecho de dominio y propiedad a título de venta el derecho de dominio o propiedad y posesión que tiene sobre el siguiente inmueble: Una casa de habitación, junto con el lote de terreno en que está construida de tapias madera y tejas, compuesta de tres piezas con su correspondiente servicio sanitario ubicada en la población de Rionegro (s) ubicada en la cra once (11) número trece (13) veintiséis treinta y dos (13-26/30/32), tiene un área de noventa y tres metros cuadrados y linda así:</p> <p>NORTE: Propiedades de Agripina Neira de Amaya; SUR: Con la calle 6 antes, hoy calle once (11) al medio; con propiedades de Julio Torres Méndez; por el ORIENTE: Con el local del señor Roberto Rey, pared al medio; y por el OCCIDENTE: Con propiedades del citado Rey</p> <p>Urrea.</p>

Cod. Catastral	010024003000
Recibo impuesto predial	OK, al día
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen pendiente	NINGUNO
Observaciones	Predio debidamente legalizado.

PREDIO AGENCIA ZAPATOCA	
CAJA: 03	CARPETA:16
No. Matrícula	326-3450
Escritura	1684 de 1971 Not. 2 Bucaramanga
Tradición	COMPRAVENTA UNION INDUSTRIAL ELECTRICA LTDA A ESSA S.A. E.S.P SIN FALSA TRADICIÓN.
Área	--
Ubicación	Urbana
Linderos	Un local en el área urbana de la población de Zapatoca, en la carrera sexta (6), marcando en su puerta de entrada con el no. 880 y que da por el ORIENTE: calle por medio de propiedades de Felipe Serrano, por el OCCIDENTE Y SUR: Con propiedad de herederos de Fabio Gómez y por el Norte con propiedad de Fidel Rueda.
Cod. Catastral	010001030014000
Recibo impuesto predial	Al día
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Sin suministrar ¹⁴
Gravamen pendiente	Mirar la observación

Observaciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Predio debidamente legalizado. 2. En este predio la carta catastral y el plano topográfico no coinciden con los límites promulgados en la escritura No. 1864 de 1971. Solicitar la carta catastral actualizada ante el IGAC y nuevos planos topográficos. 3. Realizar escritura de cambio de razón social. SIGUE EN CABEZA DE CENTRAL HIDROELÉCTRICA RIO LEBRIJA.
---------------	---

PREDIO SUBESTACIÓN ALTAMIRA (LOS SANTOS)

Caja: 3	Carpeta: 17
No. Matrícula	314-26447
Escritura	No. 1532 de 1995 Not. Octava (8) de Bucaramanga
Tradicón	Compraventa (con otro predio) de Elsida Tulia Castro Pedroza a ESSA

	s.a. e.s.p sin falsa tradición
Área	126 m2
Ubicación	Rural
Linderos	Por el ORIENTE en catorce metros (14) con el lote número trece (13). Por el OCCIDENTE en catorce metros (14 m) con el número quince (15). Por el NORTE: En nueve (09) metros con la vía peatonal número uno (1).
Cod. Catastral	685470000000000010896000000000
Recibo impuesto predial	No suministrado.
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen pendiente	Ninguno
Observaciones	PREDIO DEBIDAMENTE LEGALIZADO

PREDIO ANTENA REPETIDORA DE LEBRIJA	
Caja: 3	Carpeta: 18
No. Matrícula	300-203344
Escritura No.	2558 de 1993 Notaría 4 Bucaramanga
Área	900 m2
Tradición	Compraventa de NELSON ENRIQUE RAMIREZ LÓPEZAESSA S.A. E.S.P. sin falsa tradición. G

Linderos	Por el ORIENTE : Con Nelson Enrique Ramírez Robles. En 30 m, por el OCCIDENTE : 30 m con Nelson Enrique Ramírez carreteable al medio, por el NORTE : Con 30 m con Nelson Enrique Ramírez, todo ello de conformidad al plano que se protocoliza junto con esta escritura.
Cod. Catastral	00-00-0009-0253
Recibo impuesto predial	Al día
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen pendiente	Ninguno
Observaciones	PREDIO DEBIDAMENTE LEGALIZADO

PREDIO “EL PICACHO”	
Tona	
Caja: 3	Carpeta: 19
No. Matrícula	300-133428
No. Escritura	Esc. 3784 de 1951 Not. 10 de Bucaramanga Esc. 3172 de 2005 Not. 10 Bucaramanga
Área	2600 m2
Tradición	1. Compraventa de hnos Jaimes Antolinez a Central Hidroeléctrica del Río Lebrija. Esc. 1663 de 1972 Not. 1

	Bucaramanga. Sin falsa tradición. 2. Cambio razón social 3171 de 2005 Not. 10 Bucaramanga
Linderos	Consignados Esc. 1663 de 1972 Not. 1 Bucaramanga.
No. Identificación catastral	000000120031000
Recibo impuesto predial	Ok al día
Plano Topográfico	No suministrado
Carta Catastral	No suministrado
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Inmueble debidamente legalizado

PREDIO APOYO AL TEATRO SANTANDER	
Caja: 3	Carpeta: 20
No. Matrícula	300-156189
Escritura	No. 4938 de 2013 Not. 3ra Bucaramanga
Tradición	Compraventa mediante esc. 4938 de 2013 Orduz Pico y CIA a ESSA S.A.
Área	--
Linderos	Por el NORTE : Calle 33 al medio con el parque en centenario. Por el SUR y el ORIENTE : Paredes al medio con propiedades de Alcira

	Reyes Vda de Lleras.
Cod. Catastral	010100900005000
Recibo impuesto predial	Sin suministrar.
Plano Topográfico	Sin suministrar.
Carta Catastral	Sin suministrar.
Gravamen pendiente	NINGUNO
Observaciones	DEBIDAMENTE LEGALIZADO,ALLEGAR ANEXOS SEÑALADOS

PREDIO EL BOSQUE	
CAJA: 3	CARPETA: 21
No. Matrícula	300-185020
Escritura No.	1737 de 1991 Notaría 6 Bucaramanga
Tradicón	Dación en pago Industrias de Construcciones S.A. a ESSA S.A. mediante esc. 1737/91 Not. 5 Bucaramanga.
Área	--

Linderos	Partiendo del mojón treinta y uno b (31b), hacia el noroeste, en línea recta, con una longitud de veintiocho metros (28 m) lindando con el área de cesión (A), hasta el mojón treinta y uno C (31 c); de este punto hacia el suroeste, en línea recta, con una longitud de veinte metros (20m), lindando con el área de cesión A, hasta el mojón treinta y uno D (31 D); De este punto hacia el sureste en línea curva con una longitud de veintiocho metros lindando con la vía Diagonal, hasta el hasta el punto de intersección entre la vía diagonal y la subestación El Bosque hasta el mojón 31 b (31 b), punto de partida.
Cod. Catastral	010400720003000
Recibo impuesto predial	Ok, al día.
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen pendiente	Valorización Área Metropolitana Bucaramanga.
Observaciones	EL PREDIO SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE LEGALIZADO

PREDIO SUBESTACIÓN BUCARICA	
Caja: 3	Carpeta 22
No. Matrícula	300-146321
No. Escritura	Esc. 5041 de 1984 Not. 3 de Bucaramanga
Tradición	Dación en Pago sin falsa tradición Instituto crédito territorial a ESSA S.A.
Área	--
Linderos	SURORIENTE: Subestación Bucarica NORTE: 14.36 Av. Bucarica ORIENTE: 45,62M con lote cedido a escuela OCCIDENTE: En 55.50 m con camino peatonal a Floridablanca.
No. Identificación catastral	010202990002000
Recibo impuesto predial	Ok, pago al día
Plano Topográfico	Ok.
Carta Catastral	Ok.
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	predio debidamente legalizado

PREDIO SUBESTACIÓN CALIFORNIA	
Caja: 03	Carpeta: 23
No. Matrícula	300-142425
Escritura	No. 795 de 1978 Not. 1ª Bucaramanga
Área	93 m2
Ubicación	Urbana

Linderos	<p>Se trasfiere a ESSA S.A. el derecho de dominio y propiedad a título de venta el derecho de dominio o propiedad y posesión que tiene sobre el siguiente inmueble: Una casa de habitación, junto con el lote de terreno en que está construida de tapias madera y tejas, compuesta de tres piezas con su correspondiente servicio sanitario ubicada en la población de Rionegro (s) ubicada en la cra once (11) número trece (13) veintiséis treinta y dos (13-26/30/32), tiene un área de noventa y tres metros cuadrados y linda así:</p> <p>NORTE: Propiedades de Agripina Neira de Amaya; SUR: Con la calle 6 antes, hoy calle once (11) al medio; con propiedades de Julio Torres Méndez; por el ORIENTE: Con el local del señor Roberto Rey, pared al medio; y por el</p>
----------	---

	OCCIDENTE: Con propiedades del citado Rey Urrea.
Cod. Catastral	010107000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen pendiente	NINGUNO
Observaciones	Predio debidamente legalizado.

PREDIO SUBESTACIÓN CANEYES (Tiene dos matrículas inmobiliarias)	
Caja: 3	Carpeta: 24
No. Matrícula	300-215247
No. Escritura	Esc. 515 de 1995 Notaría única de Girón
Tradición	De Hernandez Gomez Constructora s.a. H.G. CONSTRUCTORA S.A.
Ubicación	Urbana
Área	991.50 m2
Lindero	Contenidos esc. 5107 en not. 3 Bucaramanga Lote 12 A con área de 2265.10 m2
No. Identificación catastral	010203570001000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	Ok

Carta Catastral	Ok
Gravamen Pendiente	SÍ, Valorización para el plan vial Bucaramanga competitiva. Res. 0674 de 2013 Valorización Mpal Bucaramanga.
Observaciones	Terreno debidamente legalizado

PREDIO SUBESTACIÓN LOS COCOS GIRÓN	
Caja: 3	Carpeta: 25
No. Matrícula	300-302120
No. Escritura	Esc. 1011 de 2010 Not. Única de Girón
Tradición	Donación de Municipio de Girón a ESSA S.A.
Ubicación	Urbana
Área	--
Lindero	Consignados en esc. 1011 de 2010 Not. Única de Girón
No. Identificación catastral	00-00-0004-0154-000
Recibo impuesto predial	FALTA
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen Pendiente	NINGUNO

Observaciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Terreno debidamente legalizado 2. Terreno que tiene una destinación específica: Construir subestación de energía para proyecto de vivienda urbana del municipio de Girón.
---------------	---

PREDIO SUBESTACIÓN CONUCOS (Tiene dos matrículas inmobiliarias)	
Caja: 3	Carpeta: 26 (Tiene dos carpetas)
No. Matrícula	300-43172/300-50457
No. Escritura	Esc. 729 de 1962 Not. 3 de Bucaramanga
Ubicación	Urbana
Área	991.50 m2

Lindero	<p><u>Terreno 300-43172:</u> Lote de terreno con área aproximada de 9.152 m² situado dentro de la urbanización Puerta del Sol de forma irregular, alinderado así: NORTE, con predios de la comunidad de las hermanas capuchinas; al SUR: Con Restrepo Ltda. Y otros; occidente con la carrera 33 en proyecto; dentro del predio así alinderado existe una propiedad de la central hidroeléctrica del Río Lebrija, que tiene una extensión de novecientos noventa y un metros con cincuenta centímetros. cuadrados (991.50 m²)</p> <p><u>Terreno 300-50457:</u> Terreno ubicado hacia el sur de la ciudad entre la carrera 33 y la carretera que conduce a Piedecuesta, alinderado por: el NORTE, partiendo de un mojón marcado con el #1 en dirección al este, en extensión de 22.90 m, por el sureste en extensión de 5.35 m lindando con terrenos de INGARGO LTDA; por el sur en línea recta en dirección hacia el oeste en extensión de 50 m hasta encontrar el mojón marcado con el #2 lindando con propiedades del municipio; por el oeste, en extensión de 20.40 metros hasta encontrar el mojón No. 1 lindando con la</p>
---------	--

	carrera 33
No. Identificación catastral	010203570001000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen Pendiente	Sí, Valorización para el plan vial Bucaramanga competitiva. Res. 0674 de 2013 Valorización Mpal Bucaramanga.(300-43172)
Observaciones	Terreno debidamente legalizado

PREDIO SUBESTACIÓN EL CARMEN DE CHUCURÍ	
No. Matrícula	320-12571
Escritura	No. 1952 de 1989 Notaria segunda de Bucaramanga
Área	1420 m ²
Ubicación	Urbana
Linderos	NORORIENTE: Veintisiete metros (27 m) con terrenos de la vendedora; por el NOROCCIDENTE: En cincuenta metros (50 m) con terrenos de la vendedora; por el SURORIENTE: Cincuenta metros (50 m) con la carrera 4 y por el SUROCCIDENTE: En 29.8° m con la calle 3 todo ello de conformidad con el plano que se protocoliza junto con esta escritura.
Cod. Catastral	01-00-015-0002-000
Recibo impuesto predial	Ok, al día.
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	FALTA
Gravamen pendiente	NINGUNO
Observaciones	Actualizar certificado de libertad y tradición

PREDIO SUBESTACIÓN CHICAMOCHA-	
CAJA: 3	CARPETA: 27
No. Matrícula	319-23824

Escritura	CONVENIO 001756 y Escritura 2522 Sept. 2007 Notaría Primera
Tradición	Donación Departamento de Santander a ESSA S.A. E.P.M.
Área	1420 m2
Linderos	Dirigirse a Esc. 2522 de 2007 Notaria Primera
Cod. Catastral	Sin suministrar
Recibo impuesto predial	Sin suministrar
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Sin suministrar
Gravamen pendiente	Revisar anotaciones cuando se anexe certificado de libertad y tradición
Observaciones	Actualizar certificado de libertad y tradición

PREDIO SUBESTACIÓN ESTORAQUES	
Caja: 3	Carpeta: 29
No. Matrícula	300-202706

Escritura	Esc. 1035 de 1997, Notaría 9 de Bucaramanga
Tradición	Cesión Hernandez Constructora a ESSA S.A. sin FALSA TRADICIÓN
Área	--
Linderos	Consignados en esc. 1035 de 1997, Notaría 9 de Bucaramanga
Cod. Catastral	010509630028000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	FALTA
Gravamen pendiente	NINGUNO
Observaciones	Predio debidamente legalizado

PREDIO EL RASGÓN	
Caja: 3	Carpeta: 30
No. Matrícula	314-15422
No. Auto de supersociedades	640 de 2006
Tradición	Acuerdo de reorganización
Área	405 has 6750 m2
Ubicación	Rural
Linderos	Consignados en la escritura No. 3107 de 1988 Notaría Segunda de Bucaramanga
Cod. Catastral	022-0051-000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Sin suministrar, actualizar

Gravamen pendiente	Mirar la observación
Observaciones	Este predio fue fruto de un acuerdo de reorganización empresarial. Se sugiere este inmueble para LA VENTA, a la ESSA le fue asignada con un 13. 2% de este inmueble en este acuerdo de reorganización.

PREDIO FINCA ALTAMAR	
Caja: 1	Carpeta: 31
No. Matrícula	300-226
No. Escritura	Esc. 1472 de 1997 Not. 9 de Bucaramanga
Área	200 has
Ubicación	Rural
Linderos	NORTE: Con finca prometida en venta a Apolinar Sandoval, y Julio Abrahan Florez, por el OCCIDENTE: Con Josefito Sandoval y Elvira Sandoval y José Savarain Pulido. Actualización

	linderos: Contenidos en la esc. 1589 de 1985 Notaría 6 Bucaramanga.
Tradición	<ul style="list-style-type: none"> • CDBM realizó compraventa con el señor José Hernán Ruiz Sierra mediante E.P. No. 1589 de 1985 Notaría 6 círculo Bucaramanga. • CDBM da en CESIÓN GRATUITA a la ESSA S.A. mediante E.P. 1589 de 1985 en la Notaría 7 Círculo Bucaramanga.
No. Identificación catastral	010900910002000
Recibo impuesto predial	FALTA
Plano Topográfico	OK
Carta Catastral	OK
Gravamen Pendiente	NINGUNO

Observaciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Debidamente legalizado. 2. En el contrato que se firmó entre REFORESTADORA DE SANTANDER y ESSA S.A. se firmó un contrato el día 21 de agosto de 1985 en la Notaría 3ª del Círculo de Bucaramanga. El OBJETO de este contrato era el adelanto de un programa de reforestación con fines de aprovechamiento para lo cual cada una de ellas aportó los bienes necesarios (ESSA apporto terreno, REFORESANDER tenía que cumplir con ciertos aportes y obligaciones como son: <ol style="list-style-type: none"> a) Plantar árboles maderables; obligación REFORESANDER b) Financiar integralmente ejecución del proyecto c) Dar asistencia técnica para plantación (Mantenimiento y desarrollo) d) Ejecutar obras previas y complementarias para adecuada técnica y ejecución de proyecto de reforestación. e) Proveer medios necesarios para atender labores de vigilancia y cuidado del predio,
---------------	---

	<p>su infraestructura y los árboles en el plantados.</p> <ul style="list-style-type: none">f) Ejecutar labores requeridas para aprovechamiento final del bosque.g) Construir e instalar infraestructura que se requiera para el adecuado proyecto de reforestación.
--	--

	<p>h) Elaborar correspondiente plan de aprovechamiento forestal y gestionar la obtención del permiso.</p> <p>i) Efectuar replantación zonas afectadas por cualquier causa, plenamente concertado con el propietario.</p> <p>j) Presentar informes semestrales sobre el avance del plan de inversiones.</p> <p>k) Entregar la participación a la ESSA en la medida que avance el aprovechamiento forestal.</p> <p>Revisando la respectiva documentación jamás se anexan soportes por parte de REFORESANDER para demostrar que cumplió las obligaciones de hacer a las que se comprometió cuando suscribió contrato con la ESSA S.A.</p> <p>Ya que la ESSA quedó con la propiedad del inmueble se sugiere revisar que ha sucedido con los arboles maderable que estaban por plantar en el objeto del contrato. Según el resultado de este análisis se puede disponer del inmueble</p>
--	---

	<p>colocándolo a la VENTA o mantener el predio con la finalidad que fue comprado, esto es como reserva de arbusto maderables.</p> <p>Se debe revisar cuales van a ser las consecuencias por el incumplimiento de las labores por parte de REFORESANDER.</p>
--	---

PREDIO SUBESTACIÓN FLORIDABLANCA	
CAJA: 03	CARPETA: 32
No. Matrícula	300-1611291
Escritura	No. 3508 de 1988
Área	21.495m2

Linderos	NORTE: La carretera que conduce a Ruitoque; SUR: Quebrada Hoya de Agua; ORIENTE: Terrenos propiedad Vendedor Roberto Serrano Gómez; ORIENTE: Terrenos propiedad del señor Roberto Serrano Gómez OCCIDENTE: Terrenos de propiedad del señor Jorge
	Villamizar, todo ello conforme al plano topográfico que se protocoliza junto a esta escritura.
Cod. Catastral	00-01-0002-0346-000
Recibo impuesto predial	Sin suministrar
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Sin suministrar.
Gravamen pendiente	NINGUNO
Observaciones	PREDIO DEBIDAMENTE LEGALIZADO

PREDIO SUBESTACIÓN LA GRANJA PIEDECUESTA	
CAJA: 3	CARPETA: 33
No. Matrícula	314-66410
No. Escritura	Esc. 2085 de 2016 Not. Única de Piedecuesta
Linderos	NORTE: Con finca prometida en venta a Apolinar Sandoval, y Julio Abraham Florez, por el OCCIDENTE: Con Josefito Sandoval y Elvira Sandoval y José Savarain Pulido. Actualización linderos: Contenidos en la esc. 1589 de

	1985 Notaría 6 Bucaramanga.
No. Identificación catastral	68540000008100100
Recibo impuesto predial	Sin suministrar
Plano Topográfico	OK
Carta Catastral	OK
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Predio debidamente legalizado

PREDIO SUBESTACIÓN LA INDEPENDENCIA +23	
CAJA: 3	CARPETA: 34
No. Matrícula	300-18722
No. Escritura	No. 3784 de 1951; Notaría 2da Bucaramanga.
Tradición	Compañía Electrica Bga a HIDROELECTRICA LTDA (ESSA)
Linderos	Observar la esc. No. 3784 de 1951; Notaría 2da Bucaramanga.
No. Identificación catastral	010601010009000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	OK
Carta Catastral	OK
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Predio debidamente legalizado

PREDIO LOTE BARRIO CAMPO HERMOSO I Y II	
Caja: 3	Carpeta. 35
No. Matrícula	300-249116/300-249117
No. Escritura	Esc. 2881 de 1996 Not. 2 de Bucaramanga Esc. No. 116 de 1997 Notaría 2da Bucaramanga.
Tradicón	Compraventa Inversiones Florez LTDA A ESSA S.A.
Área	<u>300-249116:</u> Veinticinco metros cuadrados (25 m2) <u>300-249117:</u> Veinticinco metros cuadrados (25 m2)
Linderos	<u>320- 249116:</u> NORTE: Con terrenos de la sociedad vendedora; SUR: Con terrenos de la sociedad vendedora; ORIENTE: Con terrenos de la sociedad vendedora INVERSIONES FLOREZ PEREZ LTDA; OCCIDENTE: Con terrenos de la sociedad vendedora. <u>320-249117:</u> NORTE: Con terrenos de la sociedad vendedora; SUR: Con terrenos de la sociedad vendedora; ORIENTE: Con terrenos de la sociedad vendedora INVERSIONES FLOREZ PEREZ LTDA; OCCIDENTE: Con terrenos de la sociedad vendedora.

No. Identificación catastral	010506080561000 (300-249116)
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	Sin suministrar
Carta Catastral	Sin suministrar
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Predio Debidamente Legalizado

PREDIO SUBESTACIÓN LEBRIJA	
Caja: 3	Carpeta: 36
No. Matrícula	300-78688
No. Escritura	Esc. 522 de 1963 Not. 2 de Bucaramanga Esc. 3167 de 2005 Not. 10 de Bucaramanga
Tradición	Compraventa Hermanos Caballero a ESSA S.A. sin falsa tradición. Esc. 522 de 1963 Not. 2 Bucaramanga.
No. Identificación catastral	010000590019000
Recibo impuesto predial	Al día
Plano Topográfico	OK
Carta Catastral	OK
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Predio debidamente legalizado

PREDIO SUBESTACIÓN LEBRIJA NUEVA	
Caja: 3	Carpeta: 37
No. Matrícula	300-47932

No. Escritura	No. 3286 de 1958 Notaría 1a de Bucaramanga
Tradición	COMPRAVENTA Peralta Ines a HIDROELECTRICA LTDA (ESSA) Sin falsa tradición. Esc. 3784 de 1951 Not 2 Bucaramanga.
No. Identificación catastral	010000730038000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	OK
Carta Catastral	OK
Gravamen/Hipoteca/ Servidumbre Pendiente	En la anotación tercera del certificado de libertad y tradición se encuentra una hipoteca
Observaciones	1. Revisar si se levantó hipoteca anotación tercera y si no se ha levantado, realizar trámites pertinentes para levantar la hipoteca.

PREDIO EL BUENO	
Caja: 3	Carpeta: 38
No. Matrícula	300-251948
No. Escritura	No. 4461 de 1997 Not. 1 de

	Bucaramanga.
Tradición	Compraventa de ACEVEDO ORTEGA ABELARDO A ESSA S.A. Sin falsa tradición.
Área	--
Linderos	Verificar Esc. 4461 de 1997 Notaría 1 Bucaramanga
No. Identificación catastral	01403620015000
Recibo Impuesto Predial	Sin suministrar
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen	Ninguno
Observaciones	Predio debidamente legalizado

PREDIO SUBESTACIÓN MATANZA	
Caja: 3	Carpeta: 39
No. Matrícula	300-167400
No. Escritura	Esc. 4439 DE 1989 Not. 1 Bucaramanga
Tradición	Compraventa Chaparro Benito a ESSA S.A. Mediante esc. 4439 de 1989 Not. 1 Bucaramanga.
Área	770 m2
Locación	Rural
Linderos	NORESTE: Vía vehicular, y por los otros costados con terrenos de propiedad del señor

	BENITO CHAPARRO VILLAMIZAR.
No. Identificación catastral	010003014000
Recibo impuesto predial	OK, al día.
Plano Topográfico	OK
Carta Catastral	OK
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	PREDIO DEBIDAMENTE LEGALIZADO

PREDIO SUBESTACIÓN NORTE	
Caja: 3	Carpeta: 40
No. Matrícula	300-17376
No. Escritura	No. 3784 de 1951; Notaría 2da Bucaramanga.
Tradición	Compraventa Compañía Eléctrica a Hidroeléctrica río Lebrija sin falsa tradición.
Área	--
Locación	Rural
Linderos	Consignados en Esc. 3784 de 1951.
No. Identificación catastral	010300650001000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	OK
Carta Catastral	OK
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	PREDIO DEBIDAMENTE LEGALIZADO

PREDIO PARCELA VERACRUZ No. 10 CONDOMINIO CAMPESTRE	
Caja: 3	Carpeta: 41
No. Matrícula	314-59796
No. Escritura	<ul style="list-style-type: none"> • Esc. 489 de 1964 Not. 3 de Bucaramanga • Acuerdo de reorganización No. 2010- 00366-00 Juzgado Quinto Civil del Circuito Bucaramanga
Tradición	Aún no se ha hecho delimitación después del acuerdo de reorganización.
Área	Aún no se ha hecho delimitación después del acuerdo de reorganización.
Linderos	NO APLICA
No. Identificación catastral	000000020941000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	FALTA
Carta Catastral	FALTA
Gravamen Pendiente	NINGUNO

Observaciones	<p>Si la ESSA desea conservar el terreno:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Solicitar des englobe de la fracción correspondiente a lo que correspondió en el acuerdo de reorganización , se sugiere hacer los trámites notariales respectivos tanto en notaria como ante el IGAC con el siguiente procedimiento:<ol style="list-style-type: none">a) Inscribir copia simple de la escritura donde conste la adjudicación del predio.b) El certificado de la matrícula de desenglobe.c) Plano de la escritura que esté protocolizado en esta misma.d) Realizar el oficio donde se solicite el desenglobe ante el IGAC.e) Este trámite es gratuito.2. La fracción del inmueble que se le adjudico a la ESSA se encuentra en una misma matrícula inmobiliaria con las otras fracciones adjudicadas. Solicitar que se abra una nueva matrícula inmobiliaria en base a la que ya existe para
---------------	---

	<p>poder separarla de este predio grande.</p> <p>3. Si la ESSA no desea adelantar gestiones en este predio, se sugiere COLOCAR EL TERRENO A LA VENTA.</p>
--	---

PREDIO PLANTA PALMAS	
Caja: 3	Carpeta: 42
No. Matrícula	300-93371
No. Escritura	Esc. 3784 de 1951 Not. 10 de Bucaramanga & Esc. 3107 de 2005 Not. 10 Bucaramanga.
Área	--
Tradición	ARANGO REYES SAMUEL A HIDROELEC LTDA (ESSA)
Lindero	NORTE: Calle 4, al medio con propiedades de María Luisa R Vda. De Cordero, por el occidente, con propiedades de herederos de Ruben Serrano; por el OCCIDENTE con propiedades de los herederos de Ruben Serrano SUR con el templo parroquial y por el ORIENTE: Con propiedades de Juanita Ramirez de Luna.
No. Identificación catastral	010000190003000
Recibo impuesto predial	Ok
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Predio debidamente legalizado

PREDIO PLANTA PALENQUE GIRÓN	
Caja: 3	Carpeta: 43

No. Matrícula	300-94207
No. Escritura	Esc. 489 DE 1964 Not 3 Bucaramanga.
Área	1Ha
Tradicición	ARANGO REYES SAMUEL A HIDROELEC LTDA (ESSA) Sin falsa tradición.
Lindero	Consignados Esc. 489 DE 1964 Not 3 Bucaramanga
No. Identificación catastral	010000190003000
Recibo impuesto predial	Ok
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Predio debidamente legalizado

PREDIO ZARAGOSA I	
Caja: 3	Carpeta: 44
No. Matrícula	300-18720
No. Escritura	Ok. Esc. 3784 de 1951 Notaría 2da Bucaramanga
Área	--
Tradición	Compañía Eléctrica a HidroEléctrica (ESSA)
Lindero	Verificar Esc. 3784 de 1951 Notaría 2 Bucaramanga.
No. Identificación catastral	000200030016000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	Sin suministrar
Carta Catastral	Sin suministrar
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Predio debidamente legalizado

PREDIO ZARAGOSA II	
Caja: 3	Carpeta: 44b
No. Matrícula	300-18721
No. Escritura	Ok. Esc. 3784 de 1951 Notaría 2da Bucaramanga
Área	--
Tradición	Compañía Eléctrica a HidroEléctrica (ESSA)
Lindero	Verificar Esc. 3784 de 1951 Notaría 2 Bucaramanga.
No. Identificación catastral	000100020120000
Recibo impuesto predial	Ok, al día

Plano Topográfico	FALTA
Carta Catastral	FALTA
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Predio debidamente legalizado

PREDIO SUBESTACIÓN PALOS	
Carpeta:3	Caja: 45
No. Matrícula	300-277206
No. Escritura	Esc. 4697 de 2000 Not. 7 de Bucaramanga (Dación en Pago Cementos Diamante de Bucaramanga S.A. a ESSA S.A.) Esc. 4697 de 2000 Notaría 7 de Bucaramanga (Servidumbre)
Tradicón	Dación en Pago Cementos S.A. a ESSA S.A. Sin falsa tradición.
Área	Cuatro (4) has más nueve mil cuatrocientos ochenta y un metros cuadrados (9.481 m2)
Locación	Rural

<p>Linderos</p>	<p>La presente dación en pago tiene una extensión superficial aproximada de cuatro hectáreas (4 has) nueve mil cuatrocientos ochenta y un metros cuadrados m² (9481 m² alinderado así: -- OCCIDENTE: Partiendo en sentido NORTE-SUR, del mojón O, de coordenadas x=1'104.337.22 y Y= 1'284.635.22 del IGAC con rumbo S 26° 31'01" w en 65.01 metros, siguiendo del mojón</p> <p>1 al mojón 2 al mojón 3, de coordenadas x:1'104.274,92 y Y: 1'284.570.36 del IGAC con rumbo S 51° 40' 43 w en 30.06 metros, del mojón 3 al mojón 4, de coordenadas x: 1'104.264.00 y Y: 1'284,52 del IGAC, con rumbo S 05° 42" E en 89.73 metros. -----</p> <p>SUR: Partiendo en sentido occidente oriente del mojón 5 al mojón 6, de coordenadas X= 1'104.346,08 y Y= 1'284.498.62 del IGAC con rumbo S: 75° 53'31 E En 60.39 m del mojón 7 al mojón 8, de coordenadas X= 1.104.404,65 y Y: 1'284.498,62 del IGAC, con rumbo N06o 12' 52" w en 213.15 metros --- NORTE: Partiendo en sentido oriente occidente del mojón 9 al mojón 0, de coordenadas X= 1'104.366,24 y Y= 1'284,693,39 del</p>
-----------------	---

	<p>IGAC, (Mojón de origen de alinderamiento) con rumbo s 79° 58' 20" w en</p> <p>98.37 m este lote equivale al 1,37% del predio del cual se segrega.</p>
No. Identificación catastral	000200060145000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen/ Servidumbre	Sí, servidumbre de tránsito pasiva con longitud de 215,37 m y un ancho promedio de 5.77 m para un total de 1242,68 m2.
Observaciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Renovar certificado de libertad y tradición. 2. Buscar escritura 744 donde se hace aclaración de la escritura 4697 de 2000.

	3. Predio debidamente legalizado
--	----------------------------------

PREDIO SUBESTACIÓN PEDREGOZA	
Caja: 3	Carpeta: 46
No. Matrícula	300-41025
No. Escritura	Esc. 3737 de 1954 Notaría 2 Bucaramanga
Tradición	Compraventa de Maderas y puertas S.A. a Central Hidroeléctrica del Río Lebrija Ltda.
Área	--
Locación	Rural
Linderos	Esc. 3737 de 1954 Notaría 2 Bucaramanga
No. Identificación catastral	010407640003000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen/ Servidumbre	NINGUNA
Observaciones	Predio debidamente legalizado

PREDIO SUBESTACIÓN PRINCIPAL	
CAJA: 3	CARPETA: 47
No. Matrícula	300-92001
No. Escritura	Esc. 3784 de 1951 Not. 10 de Bucaramanga Esc. 3169 de 2005 Not. 10 Bucaramanga
Tradición	Compraventa Compañía Eléctrica a HidroEléctrica (ESSA)

Área	6.400 m2
Ubicación	Urbana
Linderos	Un lote de terreno íntegramente encerrado con Tapias de material cocido. Linderos: NORTE: Con la calle quinta (5) SUR: Con la calle sexta (6) OCCIDENTE: Con la carrera 21 ORIENTE: Carrera veintidós (22). Forma un cuadrado con la longitud de cada uno de sus lados de ochenta (80) metros. Siendo por consiguiente su cabida de seis mil cuatrocientos (6.400) metros cuadrados.
No. Identificación catastral	011380000000780000056
Recibo impuesto predial	Ok al día
Plano Topográfico	OK
Carta Catastral	OK
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	1. Revisar si sobre este inmueble aún recae contrato de arrendamiento entre ESSA (Arrendador) y APENSSAR (Arrendatario)

PREDIO SUBESTACIÓN REAL DE MINAS – 38	
Caja: 3	Carpeta: 48
No. Matrícula	300-165557
No. Escritura	Esc. 3671 de 1989 Not. 3 de Bucaramanga Esc. 582 de 1983 Not. 1 de Bucaramanga
Tradicón	<ol style="list-style-type: none"> 1. Loteo y compraventa Esc. 3671 de 1989 .Ciudadela RealdeMinasa ESSA S.A 2. Dación en Pago Esc. 566 de 1978 Empresa Desarrollo Urbano a ESSA S.A
Área	10.000 m2 (1 ha)
Ubicación	Urbano
Linderos	<p>Por el NORTE: Del mojón M-95 al punto P-2A al mojón M-B, en cincuenta y cuatro metros (54 m) con zona de propiedad de la EDUB; por el SUR: del mojón M-C al M-125, en once metros con treinta y un centímetros (11.31 m) con la antigua vía al barrio Bucaramanga y del mojón M-125 al M-124, en cien metros con cincuenta y dos centímetros (100.52 m) con la antigua vía al Barrio Bucaramanga y el mojón M-124 al M-95, en ciento veinte metros con cincuenta y siete centímetros (120.57 m), con la antigua</p>

	<p>vía al barrio Bucaramanga y del mojón M-124 al M-95, en ciento veinte metros con cincuenta y siete centímetros (120.57 m), con antigua vía al Barrio Bucaramanga; por el ORIENTE: Del mojón M-B al M-C', en 162.06 m, con lote de la compañía del Acueducto Metropolitano de Bucaramanga y por el OCCIDENTE: Tiene como límite el mojón M-95</p> <p>.</p>
No. Identificación catastral	681010502820104000
Recibo impuesto predial	Sin asignar
Plano Topográfico	Sin asignar
Carta Cat_astral	OK
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	PREDIO DEBIDAMENTE LEGALIZADO

PREDIOS SEDE ADMINISTRATIVA ESSA- 39/40/41	
CAJA: 3	CARPETA: 49
No. Matrícula	300-23024
No. Escritura	Esc. 2458 de 1955 Not. 2 de Bucaramanga Esc. 234 de 1957 Not. 3 Bucaramanga Esc. 3173 de 2005 Not. 2 Bucaramanga
Tradicición	Compraventa de Ines Peralta de Mutis a ESSA
Área	2000 m2
Locación	Urbana
Linderos	ORIENTE: En cuarenta metros (40m2) carrera 19 al medio con propiedades de Ezequiel, Víctor y Francisco Alarcón, SUR: En cincuenta metros (50 m) calle 28 al medio con propiedad de Gilberto Díaz Granados y Hermana, OCCIDENTE: en 40 m con propiedades de la sociedad vendedora y NORTE: En cincuenta metros con la droguería Santander. Mejora según escritura 234 de 24-07-57.
No. Identificación catastral	01700030001000
Recibo impuesto predial	OK, al día
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen Pendiente	NINGUNO
PREDIO 2	
No. Matrícula	300-47932

No. Escritura	Esc. 1989 de 1971 Notaría 1 Bucaramanga Esc. 3108 de 2005 Notaría 10 de Bucaramanga
Tradición	Compraventa de droguería Santander Ltda a ESSA sin falsa tradición ni patrimonio de familia inembargable o afectación a vivienda familiar.
Área	3106.50 m2
Locación	Urbana
Linderos	Por el NORTE : En extensión aproximada de 40,80 m con la calle 24, por el SUR : Extensión aproximada de 38.64 m con la calle 28, por el ORIENTE : en extensión de 78,12m aproximadamente, con propiedades de la central hidroeléctrica del Río Lebrijay por el OCCIDENTE : En extensión aproximada de 78.28 m de la carrera 18.
No. Identificación catastral	01700030001000
Recibo impuesto predial	Ok, al día.
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen Pendiente	NINGUNO
PREDIO 3	
No. Matrícula	300-47931
No. Escritura	Esc. 1444 de 1961 Not. 3 de Bucaramanga Esc. 3176 de 2005 Not. 10 de

	Bucaramanga
Tradición	Compraventa Hermanas Barco Rodríguez a ESSA S.A. Sin falsa tradición.
Área	1910,30 m2
Locación	Urbana
Linderos	SUR: En 49.99 metros con la Central Hidroeléctrica del Río Lebrija, NORTE: En 49.88 metros con la calle 24, por el OCCIDENTE: En 38.07 m por una línea recta de Norte a Sur, hasta encontrar las propiedades de Central Hidroeléctrica del Río Lebrija con propiedades de la señora INÉS PERALTA DE MUTIS, y por el ORIENTE: Con la carrera 19 en la longitud de 38.46 metros.
No. Identificación catastral	01700030001000
Recibo impuesto predial	FALTA
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se sugiere agrupar todos los inmuebles en una sola matrícula inmobiliaria. 2. Hacer solicitud de englobe ante la Curaduría.

PREDIO SEDE SOCIAL LA CHISPA- 41	
CAJA: 3	CARPETA: 50
No. Matrícula	300-35492 300-231305 300-231355
No. Escritura	Esc. 1760 de 1968 Not. 2 de Bucaramanga
Área	5.842 m2
Ubicación	Urbana
Linderos	Lote con área aproximada de cinco mil ochocientos cuarenta y dos metros cuadrados (5.842 m2) en cuya área incorporada la casa en el construida que tiene una extensión de 118.25 m2 lote determinado por los siguientes linderos: NORTE: Calle quince (15); SUR: Calle diez y seis (16); por el ORIENTE: Carrera veintisiete (27); por el OCCIDENTE: Carrera veintiséis (26).
Tradicón	Se abrió matrícula con base en las siguientes matrículas: 300-231355 y 300-231305 a) Los primeros propietarios de este

	<p>inmueble fueron la comunidad de los hermanos de las escuelas cristianas como consta en la escritura 1795 de 1956 otorgada en la Notaría Segunda de Bucaramanga y estos a su vez mediante escritura anteriormente mencionada transfieren el dominio al municipio de Bucaramanga.</p> <p>b) El día 12 de junio del año 1968 en la notaría 2da de Bucaramanga se transfiere mediante escritura 1760 y modo de adquirir el dominio TRADICIÓN un aporte el derecho de dominio a favor de Central Hidroeléctrica Río Lebrija.</p>
No. Identificación catastral	010301300002000- 0103011300001000
Recibo impuesto predial	Tiene dos recibos de impuesto predial al día
Plano Topográfico	OK
Carta Catastral	OK
Gravamen/Hipoteca/Medida Cautelar Pendiente	Sí, medida cautelar instaurada por Lilia María Rueda de Vergel. Averiguar como retirar dicha medida cautelar.

Observaciones	<ol style="list-style-type: none">1. Tiene una anotación donde la demandada impone medida cautelar a la ESSA mediante oficio 2114 de 2007 debido a demanda de reconvencción.2. Se radico memorial en el juzgado donde se solicita averiguar que ocurrió con la medida cautelar impuesta. Se anexa el estado del proceso otorgado por la Rama Judicial.3. El juzgado emitió un fallo de primera instancia donde el juez primero civil del circuito de Bucaramanga clausuró la primera instancia con la sentencia del 22 de octubre de 2013 en las que declaró próspera la excepción por falta de identidad de la cosa materia de la reivindicación con la poseída con la demandada y con la descrita por el título aducido por el actor. Denegó las pretensiones de la demanda principal.4. Declaró además prospera la excepción denominada AUSENCIA DE REQUISITOS PARA PRETENDER PERTENENCIA DEL INMUEBLE
---------------	--

	<p>IDENTIFICADO CON MATRÍCULA No. 300- 35492, TODA VEZ QUE LA SEÑORA VERGEL NUNCA HA TENIDO LA TENENCIA DE DICHO PREDIO Y MUCHO MENOS HA EJERCIDO LA POSESIÓN CON ÁNIMO DE SEÑORA Y DUEÑA, denegando IGUALMENTE las</p>
	<p>pretensiones de la demanda de reconvención. No condenó en costas del proceso a ninguna de las partes POR AMBAS SER VENCIDAS.</p> <p>5. La ESSA solicitó recurso de apelación y el Tribunal superior Sala Casación Civil Familia confirmando la sentencia de primera instancia.</p> <p>6. Revisando los certificados de libertad y tradición 300-231355 y 300-23105 aún se encuentra a nombre de Central</p>

	<p>Hidroeléctrica del Río Lebrija LTDA.</p> <p>7. Solicitar a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos la inscripción de la escritura donde se cambia Razón Social de Central Hidroeléctrica a ESSA S.A.</p> <p>8. SE RADICA MEMORIAL PARA LEVANTAR LA MEDIDA CAUTELAR INTERPUESTA POR LA DEMANDA QUE SE HIZO MENCIÓN, YA QUE AMBAS PARTES FUERON VENCIDAS EN PROCESO.</p>
--	--

PREDIO SUBESTACIÓN SUR	
CAJA: 3	CARPETA: 51
No. Matrícula	300-86276
No. Escritura	Esc. 3784 de 1951 Not. 2 de Bucaramanga
Ubicación	Urbana
Linderos	Linda al SUR: Con la quebrada “La Rosita” En una longitud de 85.50 metros, cercado con postes y concretos de alambre, NORTE: En una longitud de 45 metros con la calle 46, en una longitud de 18.20 metros, con Ricardo Mantilla y Abel Murallas en 31.40 m con Clementina Ramirez, Francisca V. de Uribe y Clementina Calvete, Oriente: Con la cra 20 en una longitud de 49.80 metros occidente el parte que termina el lindero con la calle 46, linda con Ricardo Mantilla en una longitud de 15.90 m y con propiedades del municipio de Bucaramanga, fábrica de tubos en una longitud de 62 metros.
Tradición	COMPRAVENTA Compañía Eléctrica a Hidroeléctrica (ESSA) Sin falsa tradición.
No. Identificación catastral	015000400012000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	OK
Carta Catastral	OK

Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Predio debidamente legalizado.

INMUEBLES ZONA BARRANCA

PREDIO SUBESTACIÓN BUENAVISTA	
Caja 2	Carpeta: 6
No. Matrícula	303-58093
Área Total del Predio	20.036,23 Mts2
No. Escritura	Esc. 0642 de fecha 07 de abril de

	2000 de la Notaría 10 de Santa Fe de Bogotá
Linderos	<p>Por el norte; partiendo del punto 1 del plano, localizado en el borde derecho de la vía pública que de Barrancabermeja conduce al barrio El Campín, sigue en dirección sur este, en una distancia aproximada de 67 mts hasta el punto No. 2 sigue hacia el sur por el borde de la cañada, por el oriente; del punto No. 2 localizado en el borde de la cañada por el oriente; del punto No. 2 sigue hacia el sur por el borde de la cañada, pasando por los puntos 3,4,5,6,7,8,9,10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 y 43 en una distancia aproximada de 35 metros hasta el No. 45 sigue hacia el norte por el borde derecho de la mencionada vía, pasando por los puntos 46. 47, y 48 en una distancia aproximada de 356.50 metros hasta encontrar el punto No. 1, punto de cierre y de partida del plano.</p>
No. Identificación catastral	680810104000006270012000000000
Recibo impuesto predial	FALTA

Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Predio debidamente legalizado

PREDIO SUBESTACIÓN BUENOS AIRES	
CAJA: 2	CARPETA: 07
No. Matrícula	303-24740
No. Escritura	Esc. 515 de 1963 Esc. 3587 de 2007, Cambio Razón Social (Traer de la notaría)
Linderos	Sobre un lote de terreno y las edificaciones existentes en el lote ubicado en la población de Barrancabermeja que se identifica por los siguientes linderos: Norte: En extensión de 53.30 centímetros con la calle 6 y en línea quebrada de 55.50 centímetros con bajos de propiedad de la nación oriente en extensión de 143 metros en la línea quebrada con bajos de propiedad de la nación occidente en línea recta de 81.85 metros con la carrera 22.
Ubicación	Urbano
No. Identificación catastral	010100990038000

Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	FALTA
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se encuentra entre la documentación un contrato de comodato donde la ESSA funge como comodante y SINTRAELECOL como comodatario. Este contrato está por un plazo de treinta años, según la cláusula tercera del contrato A.S.G. No. 006-189-86 firmado en 1986. Este contrato de comodato se renovó EL 25 de mayo de 2016. 2. Se encontró una solicitud de amparo policivo del año 2010, revisar si se hizo efectiva esta solicitud y si aún hay invasores en este predio. 3. Está debidamente legalizado.

PREDIO CANCHA LA FLORESTA	
Caja: 2	Carpeta: 8
No. Matrícula	303-24741
	Esc. 515 de 1963 Not. Tercera de Bucaramanga,

No. Escritura	Predio No. 2
Tradicción	
Linderos	Lote de terreno ubicado en la urbanización "La Floresta" de la población de Barrancabermeja lote que se identifica por los siguientes linderos y se integra a la manzana No. 14 de la urbanización Norte en extensión de 120.000 metros con la carrera 12 occidente en igual extensión con la carrera 11 N.
No. Identificación catastral	Averiguar en Catastro
Recibo impuesto predial	MIRAR URGENTE LA OBSERVACIÓN
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen Pendiente	NINGUNO

Observaciones	<ul style="list-style-type: none"> • Este inmueble presentaba hasta el año 2013 una deuda de \$350.000.000 a la alcaldía de Barrancabermeja por concepto de impuesto predial. Por lo tanto, se había planteado como solución que la ESSA donara al municipio de Barrancabermeja este inmueble con la condición de eximir al pago de los valores que actualmente se adeudan. • Existe entre la documentación una respuesta a una solicitud de prescripción del impuesto predial que presentó la ESSA el día 11 de marzo de 2013 donde se admite LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE COBRO por los periodos fiscales entre el año 2007 y anteriores a este. • Seradico la solicitud ante la jefa de la oficina jurídica del municipio de Barrancabermeja donde se empieza a dar trámite a la legalización de la donación del predio. • ESTA EN TRÁMITE.
---------------	--

PREDIO URBANIZACIÓN MIRADORES DEL CACIQUE	
Caja: 2	Carpeta: 09
No. Matrícula	303-49975
Área	112.000 m2
No. Escritura	Esc. 1079 de 2001 Not. 1 de Barrancabermeja
Linderos	<p>NORTE: En extensión de siete metros (7 m) con predios de PAVIMETRESSA</p> <p>ORIENTE: En extensión de dieciséis metros (16 m) con el predio 63 de la urbanización Miradores del Cacique.</p> <p>OCCIDENTE: En extensión de dieciséis metros (16 m) con el predio 65 de la urbanización.</p> <p>SUR: En extensión de siete metros (7M) con la calle 57.</p>
Ubicación	Urbano
No. Identificación catastral	68081012000003730008000000000
Recibo impuesto predial	OK, al día

Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Sin suministrar
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Predio debidamente legalizado.

PREDIO TERRENO AGENCIA EL PARNASO	
Caja: 2	Carpeta: 10
No. Matrícula	303-65793/303-65794 (Sobre este predio opero división material)
No. Escritura	Esc. 902 de 2006 Not. 4 de Bucaramanga (Actualización área y loteo)
Área Lote 1	Con un área de 13.704,86 m2 linda al NORTE en 139.97 con la calle 68 SUR en 148.50 m con la avenida circunvalar, ORIENTE en 99.54m con lote No 2 de la misma agrupación; OCCIDENTE 78.49 con la carrera 20. (MIRAR LA RESOLUCIÓN No. 016-06 concedida por la
	curaduría urbana de Barrancabermeja).
Área Lote 2	Con un área de 13.704.86 m2 linda con el NORTE en 135.68 m con la calle 68 ; SUR en

	135.54 m con la avenida circunvalar, ORIENTE en 95.57 m con la cra 24 ; OCCIDENTE 99,54 m con lote No. 1 de la misma agrupación.
No. Identificación catastral	680810102000002400002000000000
Recibo impuesto predial	Sin suministrar.
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	SE SUGIERE CAMBIAR LA CARTA CATASTRAL.
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Debidamente legalizado. 2. Se sugiere actualizar la carta catastral ya que no contiene la actualización realizada en el año 2006 por la resolución del 10 de febrero de 2006, donde se autoriza una licencia de Subdivisión Urbana. 3. Ambos predios que se encuentran afectados por la resolución 8589 de 2008 exp. Por el IGAC.

PREDIO SUBESTACIÓN SAN MARTÍN	
Caja: 02	Carpeta: 11
No. Matrícula	196-25728
No. Escritura	Esc. 917 de 1995 Not. Única de Aguachica

Linderos	Por el norte con predio de Reines Perez, Alfonso Torres y Efraín Mateus de una extensión de 116.30 mts; Por el sur con carretable vía al Cobre, en una extensión de 61.40 mts. Oriente, con predios de Reines Pérez, Alfonso Torres y Efraín Mateus, en una extensión de 08 metros y Occidente con el lote de Municipio de San Martín .
No. Identificación catastral	010101210001000
Recibo impuesto predial	FALTA
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	<p>1. Se debe corregir el error de digitación contenido en el Certificado de Libertad y tradición que se refiere a la escritura de compraventa donde se adquiere el inmueble. Se desfasa dos (2) años, ya que dice 1993 en el CLYT cuando la EP está registrada en el año 1995.</p>
	2. Predio Debidamente Legalizado

PREDIO TERRENO TERMO BARRANCA	
Caja: 2	Carpeta: 12
No. Matrícula	303-22492 Ok 303-41544 303-4780 YA NO ES ESSA , FUE VENDIDO.
No. Escritura	Esc. 1363 Not. Primera de Bucaramanga Esc. 565 Not. 1ª Barrancabermeja Esc. 821 Not. 2ª Bucaramanga
Área total	156.386 m2
LINDEROS	1. TERMOBARRANCA- BARRANQUITA: Un lote de terreno comprendido dentro de los terrenos denominados BARRANQUITA que forma hoy el globo general de GALÁN o CAMPOGALÁN, lote que tiene una superficie aproximada de 440.30 mts cuadrados con bienes de la empresa colombiana de petróleos: OCCIDENTE extensión aproximada de 330 mts con bienes de la empresa Colombiana de Petroleos.
No. Identificación catastral	010101210001000
Recibo impuesto predial	Ok, tiene dos recibos de impuesto predial 000402640000000000 y 000402650000000000

	ambos a paz y salvo.
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen Pendiente	NINGUNO
OBSERVACIONES	<p>Este predio sigue apareciendo como dueño CENTRAL HIDROELÉTRICA DEL RÍO LEBRIJA.</p> <p>Poner la escritura de cambio de razón social en el registro de instrumentos públicos del inmueble en la 302-22492</p>

INMUEBLES ZONA MÁLAGA

SUBESTACIÓN COROMORO	
CAJA 4	CARPETA 52
No. Matrícula	306-14744
No. Escritura	Esc. 2843 de 1998 Notaría 2 San Gil
Área	1428,55 m
Linderos	<p>NORTE: Propiedad de Hermes Cáceres en línea recta con longitud de 50 m por segregación de que él hiciera.</p> <p>ORIENTE: También por segregación del mismo lote propiedad también de Hermes Cáceres por longitud de 34.40 m con lindero no materializado.</p> <p>SURORIENTE: Con la carretera que conduce a Coromoro y separado con una cerca de alambre en una longitud de 34.60 m frente a esta con propiedad de Carmen Solano.</p> <p>OCCIDENTE: En la misma línea recta con la carretera que conduce a Coromoro, separada con una cerca de alambre en longitud de 17.40 m frente a esta con propiedad de Carmen Solano.</p> <p>ESTE LOTE EN ESCRITURA ESTA DESTINADO ÚNICAMENTE PARA LA SUBESTACIÓN 34.5 KV COROMORO.</p>

Tradición	1. Se separa de un predio de mayor extensión mediante la esc. 2843 de 1998 Notaria 2 San Gil. Se hace escritura de Compraventa de Cáceres Hernes y Cáceres Flor Ángela a la ESSA S.A. NO TIENE FALSA TRADICIÓN
No. Identificación catastral	682170000000000010233000000000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen/Hipoteca Pendiente	NINGUNO
Observaciones	PREDIO DEBIDAMENTE LEGALIZADO
PREDIO SUBESTACIÓN CIMITARRA	
CAJA: 4	CARPETA: 53
No. Matrícula	324-17821
No. Escritura	Esc. 476 de 1984 Notaría 1 de Velez
Área	1 Ha
Linderos	Ubicado en la vereda de San Lorenzo Municipio de Cimitarra, y que linda por el NORTE: con terrenos del municipio de Cimitarra ; SUR con la vía que conduce a Cimitarra con el Municipio de Puerto Araujo; ORIENTE: Propiedad Sr. Luis Torres; OCCIDENTE: Vía que lleva a la Toroba.

Tradicición	El municipio de Cimitarra dona a la Electrificadora de Santander S.A. mediante escritura 476 de 1984 de la Notaría 1 de Vélez el terreno descrito en los anteriores cuadros. No hay falsa tradición, ESSA S.A. es titular de derecho de dominio.
No. Identificación catastral	01000000050073000000000
Recibo impuesto predial	Ok, al día.
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen/Hipoteca Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Toda la documentación al día

LOTE MIRAVALLES	
CAJA 4	CARPETA: 54
No. Matrícula	324-42424 (FOLIO CERRADO)
No. Escritura	Esc. 0736 de 1996 Notaría de Cimitarra
Área	150 m2
Tradicón	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se adjudica baldío de la caja de crédito agrario Industrial y Mínero mediante resolución 173 de 1965 al señor José Martín Díaz Santamaría. No hay titulación de dominio incompleto según CLT. 2. Se realiza compraventa parcial de 12 Has por parte del señor José Martín Díaz Santamaría a la señora María Adela Díaz según escritura No. 625 de 1983 Notaría 1 de Vélez. 3. Se realiza compraventa parcial de 150 m2 de José Martín Díaz S. a la ESSA S.A. mediante escritura No. 736 de 1996. Se cierra

	Matrícula Inmobiliaria debido a posteriores desenglobes del mismo bien inmueble.
No. Identificación catastral	00-01-015-0230-000
Recibo impuesto predial	Ok, al día.
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	1. El Certificado de Libertad y tradición correspondiente para este terreno demenor extensión es 324-57703.

SUBESTACIÓN LANDAZURI	
CAJA: 4	CARPETA: 55
No. Matrícula	324-17779
No. Escritura	Esc. 0736 de 1996 Notaría de Cimitarra
Área	719 m2

Linderos	Calle 7 No. 6-57 NORTE: Calle 7 SUR: Propiedades Cecilia Matilde Santa María; ORIENTE: Terreno municipio Landazuri OCCIDENTE: Casa de Gustavo Roa.
Tradición	1. Se hace donación del municipio de Landázuri a la Electrificadora de Santander mediante escritura No. 794 de 1984 en la Notaría 2ª de Velez. Se adquirió este predio según ley 137 de 1959.
No. Identificación catastral	01-0000000090001000000000
Recibo impuesto predial	Ok, al día.
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Esta matrícula inmobiliaria se abre en base a otra matrícula pero en el CLT no se especifica cual.

AGENCIA MÁLAGA	
CAJA: 4	CARPETA: 56
No. Matrícula	312-8059
No. Escritura	Esc. 2976 de 1974 Notaría 1 Bucaramanga

Área	--
Linderos	INMUEBLE C: Cra 7ª No 13-51/85 Calle 14 No. 7-11/13/31 ORIENTE: En 38 m con propiedades del municipio y con la familia Otero French, la cra 7 al medio. NORTE; En 30 m con propiedades
	del municipio OCCIDENTE: En 38 m Propiedades srta María del Carmen Manrique. SUR; Con lote que se reserva el municipio.
Tradicón	1. Compraventa de Francisco Manrique a María del Carmen Manrique. Esc 389 de 1915 Not. 1 Málaga
No. Identificación catastral	01000420004000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen/ Hipoteca Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Ok, inmueble debidamente legalizado.

SUBESTACIÓN MÁLAGA	
CAJA: 4	CARPETA: 57
No. Matrícula	312-16869
No. Escritura	Esc. 614 de 1996 Not. 1 de Málaga
Área	14.898 m2

Linderos	<p>NORTE: Vía a Málaga que conduce a la Tequia en parte y con propiedades de Prudencio Martínez , cimiento de piedra al medio.</p> <p>SUR: En parte en ochenta y ocho con cincuenta metros con predios de Efraín Suárez y con predios de Ascensión Correa y herederos de Eurípides Sandoval, cimiento de piedra y cerca de alambre en medio.</p> <p>ORIENTE: Con el señor Donaldo Aceros cimiento de piedra y cerca de alambre en medio.</p> <p>OCCIDENTE: En parte con la vía que conduce a Tequia, cimiento de piedra al medio y en treinta metros con propiedades de Efraín Suarez.</p>
Tradición	<p>1. Se hace compraventa de Carlos Alberto Moreno Moreno a la Electrificadora de Santander mediante escritura No. 614 de 1996 en la Notaría 1ª de Málaga sin falsa tradición.</p>
No. Identificación catastral	686840000000000020165000000000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen/Hipoteca Pendiente	NINGUNO
Observaciones	1. Esta matrícula inmobiliaria se

	abre en base a otra matrícula, No. 312- 7431
--	--

	2. Predio debidamente legalizado.
--	-----------------------------------

SUBESTACIÓN GARCÍA ROVIRA	
CAJA: 4	CARPETA:58
No. Matrícula	312-8058
No. Escritura	Esc. 2976 de 1974
Área	922 m2
Linderos	<p>ORIENTE: En una extensión de 31 m con 50 cm linda con predios de la misma central hidroeléctrica del Río Lebrija, Zona García Rovira, muros de ladrillo en medio. NORTE: Extensión de cinco m con 70 cm linda con el predio del Municipio de Málaga calle 14 en medio; OCCIDENTE: En una extensión de 31 m con cincuenta cms linda con predios que fueron de Manuel Guarín Anaya, muros de ladrillo en medio; SUR: En una extensión de cinco metros con setenta cms linda el resto del inmueble a que este pertenece y que reserva a la vendedora.</p>

Tradición	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se realiza compraventa de los señores Parra Santander Edelina y Eustoquio Santander a la Compañía Hilebrija Zona de García Rovira sin Falsa Tradición. 2. Se hace compraventa de Hilebrija Zona de García Rovira a la Electrificadora de Santander mediante escritura No. 614 de 1996 en la Notaría 1ª de Málaga sin falsa tradición.
No. Identificación catastral	68684000000000004008000000000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	Ok.
Carta Catastral	Ok.
Gravamen/ Hipoteca/ Servidumbre Pendiente	Servidumbre Activa esc. 254 de 1965 Not. 2 de Málaga; de Parra Rodríguez Isidro a Parra Camacho de Salazar Ana Delina.
Observaciones	Predio debidamente legalizado.

PLANTA CALICHAL	
CAJA 4	CARPETA 59
No. Matrícula	312-8056
No. Escritura	Esc. de 2976 de 1974 Notaría Primera de Bucaramanga
Linderos	Por el ORIENTE partiendo de la acequia que sirve de

	<p>descargue de las aguas sobrantes de la planta eléctrica se sirve de descargue de las aguas sobrantes de la planta eléctrica se sigue por el cauce del río Servita aguas arriba en una extensión de 480 m lindando con el mismo río; de este punto hasta el de la captación de aguas, la faja de terreno se reduce al cauce de lattoma, lindando a trechos con el río y a trechos con predios del señor Otoniel Torres y Manuel Flórez, por el OCCIDENTE de este punto en adelante por la parte superior de una cuchilla de caliches en una extensión aproximada de quinientos treinta metros (530 m) hasta el punto donde se encuentra un caliche grande sobre el camino que de concepción conduce a Enciso, lindando con predios de Otoniel Torres y Manuel Florez y Octavio Flórez; por el SUR desde el caliche grande a que se hizo referencia se sigue en dirección occidente oriente en una extensión aproximada a de ciento diez metros lindando con el camino que de Concepción conduce a Enciso y de allí en adelante con terreno de la propiedad de Rafael Pardo Ordóñez hasta dar el punto de partida.</p>
--	---

Área	1 Ha 7080 m2
Tradición	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mediante Esc. Pública 1378 de 1961 de la notaría 3 de Bucaramanga se realizó compraventa de Hijos de A. Pardo Sociedad Colectiva y Hernando Pardo Ordóñez a la Compañía Eléctrica de García Rovira LTDA. 2. Mediante esc. Pública 2976 de 1974 Notaría 1 de Bucaramanga se realiza compraventa con otros de Hilebrija Zona García Rovira LTDA a ESSA S.A.
No. Identificación catastral	6843200000000004016700000000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Predio debidamente legalizado.

SUBESTACIÓN CAPITANEJO	
CAJA 5	CARPETA: 61
No. Matrícula	312-18140
No. Escritura	Esc. 3635 de 1997 Not. 1ª Bucaramanga

Área	3495 m2
Linderos	NORTE: En 13 metros más 5.60 m más 19,50 m y 9.80 para un total de 47.90 m con la vía que conduce a la caseta del acueducto del municipio de capitanejo; SUR: En 51 m con propiedades del vendedor, ORIENTE: En 49m más 18 m con el lote San Isidro propiedad del vendedor OCCIDENTE: En 66.50 m con predios del vendedor.
Tradicón	<ol style="list-style-type: none"> 1. Compraventa de Isidro Mogollón a ESSA S.A. mediante Esc. 3635 de 1997 Notaría 1 Bucaramanga. 2. Servidumbre energía eléctrica mediante esc. 3635 de 1997 Notaría 1 de Bucaramanga. 3. Esc. 4013 de 1998 Not. 1 Málaga Aclaración de la escritura 3635 de 1997.
No. Identificación catastral	6814700000000007018100000000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen/ Hipoteca Pendiente	NINGUNO
Observaciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Debidamente legalizado. 2. Este inmueble tiene documentación al día, conseguir escritura de

	aclaración mencionada en el numeral tercero (3) del cuadro de graduación.
--	---

SUBESTACIÓN SAN ANDRÉS	
CAJA 5	CARPETA: 62
No. Matrícula	318-7952
No. Escritura	Esc. 268 de 1995 Notaría Única de San Andrés
Área	3.965 m2
Linderos	NORTE: En 65.80 con la calle 15 o vía de salida a la vereda El Hato al medio de esta vía con lote semiurbano SUR: En 61.50 m con lote de propiedad de Luis Ernesto Villamizar , cerca de piedra al medio. ORIENTE: En 57.70 m quebrada al medio con lote de Luis Ernesto Villamizar . Occidente: En 63 m con lote de propiedad de María Eugenia Cáceres y Amelia Cáceres de Joya.
Tradición	1. Mediante esc. 268 de 1995 de la notaría única de San Andrés se realizó una compraventa de María Eugenia y

	Amelia Cáceres a la ESSA S.A.
No. Identificación catastral	01 00 0050 0045 000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen/Hipoteca Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Este Inmueble está debidamente legalizado.

SUBESTACIÓN ÁBREGO	
CAJA: 5	CARPETA: 63
No. Matrícula	318-7952
No. Escritura	Esc. 268 de 1995 Notaría Única de San Andrés
Área	3.965 m ²
Linderos	<p>ORIENTE: 15 metros con predios de Armando Valencia</p> <p>OCCIDENTE: Predios RCN, carretera y antena de la misma empresa y carretera al medio en 15 metros</p> <p>NORTE: Franja de terreno al medio y con Americatel de Colombia S.A. en 10 m</p> <p>SUR: En 10 m con terrenos de Victor Suarez Santos</p>

Tradición	1. Mediante esc. 2384 de 1996 de la notaría cuarta de Bucaramanga se realizó una compraventa de Armando Valencia Rueda a la ESSA S.A. y a EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS E.S.P
No. Identificación catastral	0006-0003-0293-000
Recibo impuesto predial	FALTA
Plano Topográfico	FALTA
Carta Catastral	FALTA
Gravamen/Hipoteca Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Este Inmueble está debidamente legalizado.

SUBESTACIÓN PUENTE NACIONAL “LA PRADERA”	
CAJA 5	CARPETA 64
No. Matrícula	315-3808 (FOLIO CERRADO)
No. Escritura	Esc. 161 de 2000 Notaría Única de Puente Nacional
Área	3 Has
Linderos	<p>ORIENTE: Con una extensión de 119 m lineales por el anillo vial pertenecientes al lote del municipio y dejando una franja de protección a la vía de 07 metros de ancho a lo largo de la misma, colindando con el lote del municipio. SUR: Con la finca San Antonio con una extensión de 45 m lineales con cerca de alambre, partiendo de la entrada principal de la finca San Antonio y, en línea recta hasta encontrar el muro de piedra .</p> <p>OCCIDENTE: Con la finca San Antonio con una extensión de 117.70 m lineales partiendo de la intersección de la cerca con el muro de piedra continuado con el muro de piedra hasta encontrar la extensión de terreno de propiedad del municipio.</p> <p>NORTE: Con el lote del municipio con una extensión de 1.80 m lineales partiendo del muro de piedra hasta la protección de la vía del anillo vial.</p>

Tradición	1. Mediante Esc. 161 de 2000 de la Notaría Única de Puente Nacional se hace una dación en pago del municipio de Puente Nacional a la Electrificadora de Santander por una deuda que el municipio. Este se desglosa de uno de mayor extensión según escritura anteriormente mencionada.
No. Identificación catastral	01-00-0091-0009-000
Recibo impuesto predial	Ok, al día.
Plano Topográfico	FALTA
Carta Catastral	FALTA
Gravamen/Hipoteca Pendiente	NINGUNO
Observaciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Este Inmueble está debidamente legalizado. 2. Conseguir el certificado de libertad y tradición No. 315-12556 que es el certificado de libertad y tradición del inmueble dado a la ESSA S.A.

SUBESTACIÓN PUERTO WILCHES	
CAJA: 5	CARPETA: 65
No. Matrícula	303-65798
No. Escritura	Esc. 213 de 2006 Notaría Única de Puerto Wilches

Área	1.000 m2
Linderos	<p>NORTE: 20 m con un callejón;</p> <p>ORIENTE: En 50 m con el predio identificado con el registro catastral No. 01-00—0015- 0004-000;</p> <p>SUR: En veintemetros (20 m) con la Calle 7ª</p> <p>OCCIDENTE: En 33 m con el predio identificado con registro catastral No. 01-00- 0015-0012-000, ocho m con el predio identificado con el registro catastral No. 01.0015-0007-000 y en uno con cincuenta metros (1,50m) con el predio identificado con el registro catastral No. 01-00-0015-0008-000.</p>
Tradición	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mediante Esc. 149 de 2006 se hace determinación de área y linderos del predio en el municipio de Puerto Wilches. 2. Mediante Esc. 213 de 2006 se realizó compraventa de Municipio de Puerto Wilches a ESSA S.A.
No. Identificación catastral	685750100000000150005000000000
Recibo impuesto predial	Ok, al día.
Plano Topográfico	FALTA
Carta Catastral	FALTA
Gravamen/Hipoteca Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Este Inmueble está debidamente

	legalizado.
--	-------------

SUBESTACIÓN SAN ALBERTO	
CAJA 5	CARPETA 66
No. Matrícula	196-12897 NO ESTÁ EN EL PATRIMONIO ESSA
No. Escritura	Esc. 600 No. 1985 Notaria Única de Aguachica Sale del patrimonio de la ESSA ya que la ESSA dona el inmueble al municipio de San Alberto mediante la escritura anteriormente mencionada.
No. Identificación catastral	FALTA
Recibo impuesto predial	FALTA .
Plano Topográfico	FALTA
Carta Catastral	FALTA
Gravamen/Hipoteca Pendiente	NINGUNO
Observaciones	Este Inmueble está debidamente legalizado.

AGENCIA SAN ALBERTO	
CAJA 5	CARPETA 67
No. Matrícula	196-4963
No. Escritura	Esc.1083 Notaría 3 Bucaramanga .
Tradición	Olivio Gonzales a ESSA S.A. Compraventa
No. Identificación catastral	01-01-0013-0003-000
Recibo de impuesto predial	Ok, al día

Carta Catastral	Ok
Gravamen/ Hipoteca pendiente	Ok
Observaciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Predio debidamente legalizado. 2. Actualizar certificado de libertad y tradición.

AGENCIA SABANA DE TORRES	
CAJA 5	CARPETA 68
No. Matrícula	303-6203
No. Escritura	Esc. 1192 de 1995 Notaría Única de Sabana de Torres
Área	15 m de frente por 40 m de fondo.
Linderos	<p>ORIENTE: Predio Luis Gualdrón, OCCIDENTE: Con Juan de Jesús Rivero en 20 m, con José Ignacio Vera en 10 m com Máximo Jaimes en 10 m NORTE: Con Carlos Soto SUR: Con propiedades del estado, es decir con la calle pública al medio</p>
Tradicón	<ol style="list-style-type: none"> 1. De López Mateus Jairo se realiza compraventa a la empresa SOLSERVICIOS LTDA. Mediante escritura 3035 de 1985 Notaría quinta de Bucaramanga sin FALSA

	<p>TRADICIÓN.</p> <p>2. De SOL SERVICIOS LTDA se realiza compraventa a la ESSA S.A. mediante esc. 1192 de 1995 de la Notaría única de SABANA DE TORRES.</p>
No. Identificación catastral	686550100000000480011000000000 0
Recibo impuesto predial	Ok, al día.
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen/Hipoteca Pendiente	NINGUNO
Observaciones	EL PREDIO ESTÁ DEBIDAMENTE LEGALIZADO

SUBESTACIÓN PUERTO WILCHES “LOTE ÁFRICA”	
CAJA 5	NUEVA
No. Matrícula	303-6303
No. Escritura	Esc. 3977 de 2006 Notaría Décima de Bucaramanga
Área	31 Has
Linderos	SUR: Con la vía km 8 y Palmas Monterrey OESTE: Con la vía al pedra. Finca El Trébol-Dario Cadena Osorio, Palma Colegio Industrial y Blanca Rueda por el NORESTE: Con el lote No. 1 subestación eléctrica ESSA S.A. por el NORTE: Con la línea de

	<p>Ferrovías, Darío Cadena y Luis Cruz, por el ESTE: Con la quebrada Soplavientos, finca vista hermosa Yolanda Rueda P y el basurero principal de Puerto Wilches.</p>
Tradición	<ol style="list-style-type: none"> 1. Este se desengloba de uno de mayor extensión según escritura anteriormente mencionada. El predio de mayor extensión pertenece a Ácidos Grasos de Santander Randur LTDA. 2. Se hace aclaración de la compraventa mediante escritura 1340 de 2007 Notaría Décima Bucaramanga. 3. Se impone servidumbre pasiva a la ESSA S.A. mediante esc. 325 de 2009 Notaría 10 Bucaramanga.
No. Identificación catastral	685750001000000010108000000000
Recibo impuesto predial	Aclarar identificación catastral.
Plano Topográfico	FALTA
Carta Catastral	FALTA
Gravamen/Hipoteca Pendiente	NINGUNO

Observaciones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Este predio tiene impuesta una servidumbre eléctrica pasiva, en la cual el terreno de la ESSA. CONSEGUIR LA ESCRITURA No. 325 de 2009 en la Notaría 10 de Bucaramanga. 2. También hay una escritura de aclaración de la compraventa que hizo RANDUR LTDA a la ESSA S.A. CONSEGUIR LA ESCRITURA No. 1340 de 2007 de la Notaría 10 de Bucaramanga.
---------------	--

LOTE "EL TORONJO" SABANA DE TORRES	
CARPETA	NUEVA
No. Matrícula	303-22173
No. Escritura	Esc. 337 de 1989 Not. 7 Bucaramanga Esc. 340 de 1992 Not. 17 de Santa Fé de
	Bogotá (Esc. Aclaracióncompraventa)
Área	(15.016 m2)

Linderos	<p>NORESTE: En distancia de 127m cerca de alambre al medio, con propiedad de Pedro Pablo , antes Wenceslao Manotello; por ORIENTE: En distancia de 116 m con propiedad de la GENERAL PIPE, lote del cual se segrega; por el OCCIDENTE: En distancia de 152 m con propiedades de la General Pipe, lote del cual se segrega. Queda con un área aproximada de quince mil dieciséis metros cuadrados. (15.016 m²)</p>
Tradición	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sanabria Efigenia realiza compraventa a General Pipe Service INC. Mediante esc. 116 de 1980 Not. Puerto Wilches Sin FALSA TRADICIÓN. 2. Esc. 2193 de 1984 Notaría 6 Bucaramanga se realiza ratificación anot. 03 Compraventa entre EFIGENIA y General Pipe. 3. Esc. 337 de 1989 Notaría 7 Bucaramanga DONACIÓN PARCIAL sin Falsa Tradición de General Pipe Service INC. A ESSA S.A. 4. Esc. 340 de 1992 Not. 17 Santa Fe de Bogotá Aclaración Titulación, denominación e

	Inscripción de linderos.
No. Identificación catastral	01-01-007-087
Recibo impuesto predial	FALTA
Plano Topográfico	FALTA
Carta Catastral	FALTA
Gravamen/Hipoteca Pendiente	NINGUNO
Observaciones	1. Conseguir escritura de aclaración no. 340 de 1992 Not. 17 Bogotá.

INMUEBLES ZONA PUERTO ARAUJO

SUBESTACIÓN SANTANA	
CAJA: 6	CARPETA:69
No. Matrícula	083-1248
No. Escritura/sentencia	Esc. 759 de 1977 Notaria 1 Moniquirá
Área	110 m2
Linderos	<p>“ORIENTE: La carretera central que conduce a Bucaramanga en extensión de 27 m por un costado, SUR: Vuelve en extensión de 7 metros y linda con el mismo vendedor; por el OCCIDENTE: Vuelve en extensión de 27 m y linda con el mismo vendedor y por el NORTE: En extensión de tres (3) metros linda con el mismo vendedor y encierra.</p>
Tradicición	<p>2. Mediante esc. 759 de 1977 Notaría primera de Moniquirá se realiza compraventa de Angulo Amado José María a ESSA S.A.</p>
No. Identificación catastral	003-033
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen/Hipoteca Pendiente	NINGUNA
Observaciones	PREDIO DEBIDAMENTE LEGALIZADO

PLANTA LA COMODA	
CAJA: 6	CARPETA: 70
No. Matrícula	083-11419
No. Escritura/sentencia	Esc. 1706 de 1975 Notaría 1 Bucaramanga.
Área	49 Has
Linderos	<p>“ORIENTE: La carretera central que conduce a Bucaramanga en extensión de 27 m por un costado, SUR: Vuelve en extensión de 7 metros y linda con el mismo vendedor; por el OCCIDENTE: Vuelve en extensión de 27 m y linda con el mismo vendedor y por el NORTE: En extensión de tres (3) metros linda con el mismo vendedor y encierra.</p>
Tradición	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mediante esc. 1706 de 1975 en la Not. 1 Bucaramanga se realiza una compraventa de este inmueble junto otros predios de la Sociedad Hilebrija Zona del Sur Limitada a Electrificadora de Santander S.A. 2. Por medio de resolución 80 de 2001 por

	<p>parte del INCODER de TUNJA se inician diligencias administrativas de Extinción de Dominio.</p> <p>3. Mediante resolución 09 de 2003 el INCODER impone <u>medida cautelar</u> de iniciación de diligencias administrativas para clarificación de la propiedad.</p> <p>4. Mediante Resolución 1044 se cancela la anterior anotación.</p> <p>5. SE CANCELA INICIACIÓN DE EXTINCIÓN DE DOMINIO mediante Resolución 1044 de 2005 por parte del INCODER a la ESSA S.A.</p> <p>6. Resolución 1044 de 2005 se declara como Baldíos.</p> <p>7. Se CONFIRMA SENTENCIA de la resolución 1044 de 2005 donde se cancela la EXTINCIÓN DE DOMINIO.</p>
No. Identificación catastral	00-01-0003-0050-000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen/Hipoteca Pendiente	NINGUNA
Observaciones	PREDIO DEBIDAMENTE LEGALIZADO

ANTENA REPETIDORA MONQUIRÁ	
CAJA: 6	CARPETA: 71
No. Matrícula	083-20935
No. Escritura/sentencia	Esc. 1056 DE 1993 Notaria 1 Monquirá
Tradicón	Compraventa José Oliverio Peña a ESSA S.A.
Área	100 m2
Linderos	ORIENTE: 10 m con Ernesto Pinzón SUR: 10 M Adán Franco NORTE: 10 m José Oliverio Peña OCCIDENTE: 10 m con Oliverio Peña
Tradicón	1. Abierta matrícula inmobiliaria no. 083-20621
No. Identificación catastral	154690000000000016038200000000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	Ok
Carta Catastral	Ok
Gravamen/Hipoteca Pendiente	NINGUNA
Observaciones	PREDIO DEBIDAMENTE LEGALIZADO

SUBESTACIÓN PUERTO ARAUJO “EL CLAVELLINO”	
CAJA: 6	CARPETA: 72
No. Matrícula	324-4355
No. Escritura/sentencia	Esc. 751 de 2007 Notaria única de Cimitarra (FALTA)
Tradicón	Revisar Observación

Área	45 Has 5.000 m2
Linderos	<p>PUNTO DE PARTIDA: Ubicado en la margen derecha Aguas arriba del Río Carare, en donde concurren las colindancias de Carlos Zárate, el mismo río y el interesado colinda así:</p> <p>SUROESTE: En 947 m con Carlos Zarate puntos 1 al 13; NORTE: En 534 m con el Río Cararé puntos 13 al 15 ESTE: En 697 m con José Moreno puntos 15 al 22 144 m con el caño el Meta al medio ; SURESTE: En 500 m con Río Carare puntos 22 al 1 y encierra.</p>
Tradicición	<p>1. Mediante compraventa DERECHOS Y ACCIONES por Esc. 0751 de 2007 en la Notaria de Cimitarra se trasfiere DERECHO DE DOMINIO INCOMPLETO por parte del señor RUA CARDENAS BUENAVENTURA en un porcentaje de 0.088%. La falsa tradición viene desde la anotación No. 8 que es una compraventa de DERECHOS Y ACCIONES POR PARTE DE RUEDA GUARÍN TITO EDMUNDO a RUA CARDENAS BUENAVENTURA.</p>
No. Identificación catastral	681900002000000010008000000000
Recibo impuesto predial	No se encuentra registrado entre los

	recibos pagados por la ESSA S.A. .
Plano Topográfico	FALTA
Carta Catastral	FALTA
Gravamen/Hipoteca Pendiente	NINGUNA
Observaciones	Se debe sanear el título, para ello es muy importante conseguir la escritura No, 0751 de 2007 en la Notaría de Cimitarra. Por lo descrito en el párrafo primero de la escritura No. 2891 de 2005 de la Notaría Décima de Bucaramanga, “El predio Clavellino” al cual corresponde este análisis tiene derechos y acciones que aún se encuentran en una sucesión que no se ha liquidado del señor ÁNGEL DE DIOS PÉREZ.

<u>SERVIDUMBRE PUERTO WILCHES “KM 8 ”</u>	
CAJA: 6	CARPETA: 75
No. Matrícula	303-702
No. Escritura/sentencia	Esc. 4591 de 1997 Not. 5 Bucaramanga
Área	Franja de Terreno 370 m longitud por 20 m ancho.
Linderos	Franja de terreno de 370 m de longitud por 20

	m de ancho.
Tradición	1. Como compensación por el gravamen de servidumbre que la exponente confiere a favor de la ESSA S.A. E.S.P. se le cancela una indemnización de tres millones ochocientos ochenta mil pesos moneda corriente al señor JULIO RUEDA MANTILLA
No. Identificación catastral	N-A.
Recibo impuesto predial	N-A.
Plano Topográfico	Incluye plano.
Carta Catastral	N-A.
Gravamen/Hipoteca Pendiente	N-A-
Observaciones	Servidumbre debidamente legalizada.

AGENCIA SAN VICENTE	
CAJA 6	CARPETA 74
No. Matrícula	320-7455
No. Escritura/sentencia	Esc. 4072 de 1969 Notaría 3 Bucaramanga
Área	900 m2

Linderos	Un lote de terreno urbano y las construcciones en él existentes ubicado en la jurisdicción municipal de San Vicente con una cabida aproximada de 909,3 metros y sus linderos son: ORIENTE: En 39m con la calle 15 o carretera a Bucaramanga SUR: En 30 m con la cra 15 NORTE: En 34,5 metros con la urbanización Buenos Aires Ltda; OCCIDENTE: En 20,60 m con la calle 16.
Tradición	1. Municipio San Vicente a la Central Hidroeléctrica del Río Lebrija LTDA. Sin falsa tradición Esc. 4072 de 1969 Notaría 3 Bucaramanga. No hay anotaciones irregulares en las demás tradiciones.
No. Identificación catastral	01 00 0084 0007 000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	OK
Carta Catastral	OK
Gravamen/Hipoteca Pendiente	NINGUNO
Observaciones	RENOVAR CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN

SEDE ADMINISTRATIVA SAN GIL	
CAJA 6	CARPETA 75
No. Matrícula	319-0486/319-17223
No. Escritura/sentencia	Esc. 3193 DE 1983 Notaría 4 Bucaramanga Esc. 1706 de 1975 Notaria 10 Bucaramanga
Área	900 m2
Linderos	Consignados en escrituras no. Esc. 3193 DE 1983 Notaría 4 Bucaramanga y Esc. 1706 de 1975 Notaria 1 de San Gil Bucaramanga
Tradición	1. Esc. 3193 de 1983 COMPRAVENTA de Alfonso Díaz Muñoz a ESSA S.A. 2. COMPRAVENTA Esc. 1706 de 1975 Notaria 1 de San Gil Bucaramanga de Central Hidroeléctrica La Cascada a ESSA S.A.
No. Identificación catastral	01 00 130 0003 000Es
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	OK
Carta Catastral	OK
Gravamen/Hipoteca Pendiente	NINGUNO

Observaciones	1. Se solicita al IGAC aclaración del área.
---------------	--

PLANTA "LA CASCADA" SAN GIL	
CAJA 6	CARPETA 76
No. Matrícula	319-48
No. Escritura/sentencia	Esc. 1706 de 1975 Notaría 1 de San Gil
Área	10 Has
Linderos	Ubicado en el barrio San Martín perteneciente a la jurisdicción municipal de San Gil comprendiendo los siguientes linderos: NORTE: Con el río Fonce, OCCIDENTE: Con terrenos de Tiburcio Benitez , José Agustín Benitez, cerca de alambre al medio SUR: Propiedades Tiburcio Benitez y Santiago Muñoz, ORIENTE: Con propiedades de Santiago Muñoz.
Tradicón	1. Sociedad Hilebrija Zona del Sur Ltda. a ESSA S.A. Compraventa esc. 1706 de
	1975 Notaría 1 San Gil. Sin falsa Tradicón

No. Identificación catastral	010001750015000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	OK
Carta Catastral	OK
Gravamen/Hipoteca Pendiente	NINGUNO
Observaciones	PREDIO DEBIDAMENTE LEGALIZADO

ANTENA REPETIDORA BARICHARA	
CAJA:6	CARPETA:77
No. Matrícula	302-6494
No. Escritura/sentencia	Esc. 418 de 1986 Notaría 2 de San Gil
Área	225 m2
Linderos	Ubicado en el barrio San Martín perteneciente a la jurisdicción municipal de San Gil comprendiendo los siguientes linderos: NORTE: Con el río Fonce, OCCIDENTE: Con terrenos de Tiburcio Benitez , José Agustín Benitez, cerca de alambre al medio SUR: Propiedades Tiburcio Benitez y Santiago Muñoz, ORIENTE: Con propiedades de Santiago Muñoz.
Tradición	1. Se abre matricula en base a la M.I. No. 302-2343. En esc. 418 DE 1986 Notaría 2 San Gil se realiza venta de

	<p>los señores Velasquez Nova Alfonso y Josué a ESSA S.A. No tiene más anotaciones ni pleitos pendientes.</p>
No. Identificación catastral	680790000000000060206000000000
Recibo impuesto predial	Ok, al día
Plano Topográfico	OK
Carta Catastral	OK
Gravamen/Hipoteca Pendiente	NINGUNO
Observaciones	PREDIO DEBIDAMENTE LEGALIZADO

7.3. TERCER INFORME

En la realización del segundo informe, donde al ser analizados y caracterizados los inmuebles mediante la ficha de caracterización que se creó para los inmuebles se puede afirmar que el estado de los bienes inmuebles de la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. arrojado en este análisis tanto de títulos y de otras vicisitudes que presentaron los inmuebles es óptimo. De los ochenta y seis inmuebles revisados, caracterizados y valorados desde un punto de vista jurídico.

- Inmuebles para iniciar un proceso de saneamiento: Un (01) inmueble perteneciente a la zona puerto Araujo, denominado “Finca Clavellino” en el cual operó falsa tradición, en razón a que la empresa mediante una cesión adquirió derechos de una sucesión ilíquida a uno de los herederos.
- Inmuebles adquiridos en un acuerdo de reorganización empresarial: Dos (02) inmuebles fueron obtenidos mediante acuerdos de reorganización empresarial (Ley 1116 de 2006), pertenecientes a la zona Bucaramanga. Son denominados como “Parcela Veracruz” y “El Rasgón”. La Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. no ha realizado trámites para definir linderos respecto a los demás acreedores inmersos en dicho acuerdo.
- Inmuebles afectados por actos administrativos de valorización emitidos por el Área Metropolitana de Bucaramanga: Tres (03) inmuebles referenciados como Conucos en Bucaramanga , el predio de Caneyes ubicado en el municipio de Girón y el predio del Bosque en Floridablanca, todos afectados por la resolución 0674 de 2013 Valorización del Municipio de Bucaramanga.
- Inmuebles sobre los cuales pesan medidas cautelares e hipotecas: Tres inmuebles tienen este tipo de anotaciones: El primero es la subestación Vélez perteneciente a la zona Barbosa, la cual fue adquirida por la Electrificadora de Santander mediante prescripción adquisitiva a un particular; tiene una anotación de Hipoteca instaurada por el Banco Popular a su anterior dueña, desde mediados de la década del 2000 la cual no ha sido resuelta aún. El segundo inmueble es referente al inmueble de la zona Bucaramanga denominado “La Chispa” sobre el cual pesa una medida cautelar instaurada por un litigio que tuvieron con un particular en el Juzgado Primero de Circuito de Bucaramanga, y

a pesar de dictarse un fallo en el cual ambas partes resultaron vencidas, no se había retirado dicha medida desde el año 2012. Se hizo la solicitud al juzgado mediante un memorial de levantar dicha medida que ya es impertinente. El tercer inmueble que pertenece a la zona geográfica del Socorro- San Gil, denominado Agencia Socorro, presenta una prenda Industrial instaurada por el Banco Popular hacia la anteriormente conocida “Central Hidroeléctrica del Socorro” desde la década de 1960 del siglo pasado, y no se había dialogado con el Banco para solucionar este gravamen. Se envió comunicación a ese banco para saber el origen de dicha prenda y una negociación de la misma de ser posible.

- Inmuebles que no tuvieron cambio de razón social: La Electrificadora de Santander, que en un principio se llamaba “ Central Hidroeléctrica del Río Lebrija Sociedad Anónima”; empezó un periodo de expansión en los años 1960 hasta mediados de 1980; proceso en el cual cambió su nombre a Electrificadora de Santander S.A. y compró de manera sucesiva todas las acciones, inmuebles y maquinaria de todas las pequeñas centrales hidroeléctricas de Santander. Debido a esta razón histórica algunos inmuebles de municipios como Socorro y Barranca, aún conservan la razón social de las empresas a las que pertenecían teniendo en la oficina de registro público la escritura que autoriza la tradición de dicho inmueble a la Electrificadora de Santander. Este es el caso del inmueble denominado “ Agencia Socorro”, que además de poseer una prenda social desde el año 1966 tiene como nombre Hidroeléctrica del Socorro LTDA.

8. RECOMENDACIONES

Atendiendo a la resolución de la práctica jurídica empresarial ejecutada en la Electrificadora de Santander S.A., se atendieron gran variedad de problemáticas y situaciones enunciadas por la Empresa de Servicios Públicos tanto al contrato de compraventa como al contrato de donación y daciones en pago, poniendo a prueba la administración de los inmuebles en cabeza del área de Gestión Inmobiliaria, encontrando a lo largo de los seis meses de acompañamiento las siguientes vicisitudes y cambios referentes a:

- El periodo que se emplea para renovar la documentación del archivo inmobiliario. Debido a que estos inmuebles están siendo vigilados por organismos externos en procesos de auditoría constantemente es importante que se esté renovando esta documentación en un plazo anual o semestral. También se recomienda que este archivo no esté disperso en las diferentes secciones de la empresa, debe estar en un puesto fijo.
- Contratar a un practicante o profesional de derecho para que realice un estudio de títulos y organización del archivo anualmente debido a la gran cobertura que posee la ESSA en cuestiones de infraestructura y cobertura a nivel del nororiente colombiano y los diversos cambios que pueden tener estos inmuebles en el periodo de tiempo ya mencionado tales como invasores, posibles contravenciones, actos administrativos que modifiquen o expropien a la Electrificadora de Santander de sus respectivos activos inmobiliarios.
- Comparar anualmente la base de datos interna que tiene la ESSA S.A. E.S.P de sus activos inmobiliarios con una Consulta de índices de propietarios expedida por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la Superintendencia de Notariado y Registro. Esto permitirá el contraste entre la información que tiene la ESSA S.A. E.S.P. con lo que aparece registrado a nivel público y así saber con certeza cuales inmuebles se encuentran en su patrimonio y cuales se encuentran fuera de él ya sea por actos contractuales, actos administrativos o sentencias judiciales.
- Que los recursos económicos para realizar esta labor sean aportados por parte

de la Sección de Soporte Administrativo de la manera más ágil y sin trámites excesivos. Un tiempo prudencial y célere para aprobar estos dineros sería a más tardar veinticuatro horas.

9. CONCLUSIONES

La práctica jurídica empresarial ejecutada en la ESSA S.A. E.S.P. permitió conocer desde la cotidianidad de la administración inmobiliaria, los diferentes supuestos facticos relacionados a la actividad jurídica tanto en materia civil como comercial, permitiendo al practicante adquirir experiencia y conocimientos exclusivos entorno a los procedimientos expeditos acordes a derecho para la solución propositiva y analítica provenientes de la lectura de títulos de propiedad suscritas y manejadas por la empresa de servicios públicos de la referencia.

De igual manera, al acudir a los conocimientos adquiridos en el programa de pregrado en Derecho, se lograron forjar y cumplir los diferentes objetivos tanto generales como específicos, encaminados a respaldar y fortalecer las competencias estipuladas de manera institucional por la ESSA S.A. , concretando así una experiencia enriquecedora para el estudiante y la Electrificadora de Santander, ya que se aportó una óptica especializada respecto a las problemáticas y vicisitudes presentadas diariamente ante el departamento de Gestión Inmobiliaria, el cual de manera indirecta repercute en la totalidad de las actividades ejercidas por la misma gracias a su idónea gestión, posicionando a la Electrificadora de Santander como una de las empresas más importantes y eficientes en el manejo de su Gestión Inmobiliaria especializada en distribución y todos los demás servicios derivados de la prestación del servicio de electricidad como una de las más prestigiosas y conocidas a nivel nacional.

Así las cosas y en virtud a lo anteriormente expuesto, se logró cumplir a conformidad la propuesta presentada al inicio del apoyo y acompañamiento brindado a la Electrificadora, ya que se hizo una identificación y caracterización de las principales problemáticas donde se hizo conoce a la empresa del estado actual de la titularidad de cada predio y servidumbre mediante la realización de un formato que permita el reconocimiento de datos claves en el estudio de títulos como es el número de

matrícula inmobiliaria, escrituras públicas, actos administrativos, resoluciones y sentencias judiciales.

Al crearse mediante el formato anteriormente mencionado un análisis de cada activo inmobiliario que se haya adquirido se detectaron situaciones jurídicas que debían ser solucionadas en prontitud para lo cual dependiendo de cada caso se proyectaban oficios, cartas o memoriales que permitieran esclarecer la condición del inmueble.

También se propuso una solución en los casos de saneamiento de títulos haciendo la observación en el formato creado para hacer efectivo su derecho de dominio mediante informes periódicos sobre la situación de dichos inmuebles.

En conclusión estas fueron las múltiples aristas vinculadas a dicho tipo de procesos, las cuales contando con la orientación y difusión de información oportunas, pueden evitar resultados adversos y por consiguiente ratificar la excelencia administrativa por parte de la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios Electrificadora de Santander ESSA S.A. Grupo EPM.

10. BIBLIOGRAFIA

- CAICEDO ESCOBAR, Eduardo. Derecho Inmobiliario registral- Registro de la propiedad y seguridad jurídica; Editorial TEMIS, 1997, 2ª Edición. Pag. 80 y ss.
- COLOMBIA. CONSEJO DE ESTADO Sección Tercera Sentencia 7600123310001996520801 (23128), mayo 12/14, C. P. Mauricio Fajardo.
- COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL Sentencia C- 189-06. M.P. Rodrigo Escobar Gil.
- Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. Grupo EPM
- Fondo Financiero para el Sector Agropecuario (En línea)
https://www.finagro.com.co/sites/default/files/.../formato_estudio_de_titulos.docx
- Ley 84 de 1873 donde se expide el Código Civil comprende las disposiciones legales sustantivas que determinan especialmente los derechos de los particulares, por razón del estado de las personas, de sus bienes, obligaciones, contratos y acciones civiles.
- Ley 1579 2012 mediante la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.
- Municipio de Dosquebradas (En línea) Concepto de Impuesto predial unificado.
- Procuraduría General de la Nación
https://www.procuraduria.gov.co/.../licitacion052010_anexo08_estudiotitulos.doc
- VELASQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. Bienes. Editorial Temis, 2000, 8ª Edición. Pág. 60 y s.s