Nit. 9006683537

Aguachica, septiembre 8 de 2025

Señores
FONDO DE PASIVO SOCIAL DE LOS FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA
ATN: LUIS ALBERTO SEGURA BECERRA
COORDINACIÓN GIT BIENES COMPRAS Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

REFERENCIA: PROPUESTA ECONÓMICA Y JURÍDICA PARA PRESTAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES JURÍDICOS PARA LA PROYECCIÓN, RADICACIÓN, ACOMPAÑAMIENTO, Y REPRESENTACIÓN EN LOS PROCESOS JURÍDICOS POLICIVOS A QUE HAYA LUGAR, PARA EL SANEAMIENTO DE CIENTO SESENTA Y DOS (162) BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL FONDO DE PASIVO SOCIAL DE FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA**.**

Respetados Señores.

Es para nosotros un placer, presentar y anexar propuesta para realizar la gestión predial, de 162 inmuebles que se requieren para el saneamiento de la propiedad de propiedad de la entidad, consistente en la prestación de los servicios profesionales a través del acompañamiento e interposición de las acciones policivas, direccionadas a recuperar la tenencia de los mismos, el proponente se compromete a adelantar todas y cada una de las actividades descritas a continuación.

Agradecemos su atención a la presente, con el ánimo de prestarle nuestros servicios al municipio que usted representa.

Cordialmente,

RAFAEL ANGEL BALLESTAS GARCÍA
Representante Legal
HBG Asesorías Jurídicas y Técnicas S.A.S.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TÉCNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39-41 local 1, **Montería – Córdoba**, Calle 35 No. 12-31, Oficina 503 Torre B, Edificio Calle Real **Bucaramanga – Santander.** Calle 11 B No. 36-15 Local 1, **AGUACHICA – CESAR.** Cel. 3043936905,
Mail:rafaelballestas@hbgasesorias.com

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TÉCNICAS S.A.S.

ROPUESTA ECONÓMICA Y JURÍDICA PARA PRESTAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES JURÍDICOS PARA LA PROYECCIÓN, RADICACIÓN, ACOMPAÑAMIENTO, Y REPRESENTACIÓN EN LOS PROCESOS JURÍDICOS POLICIVOS A QUE HAYA LUGAR, PARA EL SANEAMIENTO DE CIENTO SESENTA Y DOS (162) BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL FONDO DE PASIVO SOCIAL DE FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA**.**

AGUACHICA, SEPTIEMBRE DE 2025

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TÉCNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39-41 local 1, **Montería – Córdoba**, Calle 35 No. 12-31, Oficina 503 Torre B, Edificio Calle Real **Bucaramanga – Santander.** Calle 11 B No. 36-15 Local 1, **AGUACHICA – CESAR.** Cel. 3043936905, Mail:rafaelballestas@hbgasesorias.com

Señores
FONDO DE PASIVO SOCIAL DE LOS FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA
ATN: LUIS ALBERTO SEGURA BECERRA
COORDINACIÓN GIT BIENES COMPRAS Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

REFERENCIA: PROPUESTA ECONÓMICA Y JURÍDICA PARA PRESTAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES JURÍDICOS PARA LA PROYECCIÓN, RADICACIÓN, ACOMPAÑAMIENTO, Y REPRESENTACIÓN EN LOS PROCESOS JURÍDICOS POLICIVOS A QUE HAYA LUGAR, PARA EL SANEAMIENTO DE CIENTO SESENTA Y DOS (162) BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL FONDO DE PASIVO SOCIAL DE FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA**.**

OBJETIVO

Prestar los Servicios Profesionales en el trámite para el saneamiento de inmuebles de propiedad del Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, a través de procesos administrativos policivos de restitución de tenencia.

ALCANCE

La prestación de los servicios profesionales se ejecutará acorde con fundamento en las disposiciones sustanciales y procedimentales, establecidas en el Código Civil, Ley 1801 de 2016, Decreto 1591 de 1989, Decreto 1435 del 5 de julio 1990, artículo 63 de la Constitución Política, Código General del Proceso, la Ley 21 de 1988, Decreto 1586 de 1989, y normas concordantes.

ALCANCE DEL PRINCIPIO DE PLANEACIÓN EN LA CONTRATACIÓN ESTATAL

Si bien es cierto que el legislador no tipifica la planeación de manera directa en el texto de la ley 80 de 1993, sí es uno de los principios rectores del contrato estatal y se infiere de los artículos 209, 339 y 341 constitucionales de los numerales 6, 7 y 11 a 14 del artículo 25, del numeral 3 del artículo 26, de los numerales 1 y 2 del artículo 30, todos de la ley 80 de 1993 y del artículo 2° del decreto 01 de 1984 según los cuales para el

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TÉCNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39-41 local 1, **Montería – Córdoba**, Calle 35 No. 12-31, Oficina 503 Torre B, Edificio Calle Real **Bucaramanga – Santander.** Calle 11 B No. 36-15 Local 1, **AGUACHICA – CESAR.** Cel. 3043936905,
Mail:rafaelballestas@hbgasesorias.com

manejo de los asuntos públicos y el cumplimiento de los fines estatales, con el fin de hacer uso eficiente de los recursos y obtener un desempeño adecuado de las funciones, debe existir un estricto orden para la adopción de las decisiones que efectivamente deben materializarse a favor de los intereses comunales, por lo anterior, la planeación, constituye un marco jurídico que puede catalogarse como requisito para la actividad contractual, es decir, que los presupuestos establecidos por el legislador, tendientes a la racionalización, organización y coherencia de las decisiones contractuales, hacen parte de la legalidad del contrato y no pueden ser desconocidos por los operadores del derecho contractual del estado en otras palabras, la planeación tiene fuerza vinculante en todo lo relacionado con el contrato estatal, es así, que se observa en la ley de contratación, parámetros técnicos, presupuestales, de oportunidad, de mercado, jurídicos, de elaboración de pliegos y términos de referencia que deben observarse previamente por las autoridades para cumplir con el principio de la planeación contractual, el desconocimiento del principio de planeación podría llevar al contrato a incurrir en una violación a la normatividad que la impone, incluso, a encajarse en un evento de objeto ilícito, cuando se estén contraviniendo las normas imperativas que ordenan que los contratos estatales deben estar debidamente planeados para que el objeto contractual se pueda realizar y finalmente se pueda satisfacer el interés público que envuelve la prestación de los servicios públicos (Sentencia 2013-00526 de 23 de octubre DE 2017 - Consejo De Estado).

El alcance propuesto cubre los siguientes componentes del proceso de gestión para el trámite del saneamiento de inmuebles, previa información suministrada por parte de la entidad contratante, los cuales se encuentren a su nombre:

1. Emitir un concepto jurídico de acuerdo con la inspección inicial de los ciento sesenta y dos (162) bienes inmuebles que permita tener claridad del estado de cada uno de ellos.

2. Contar con un grupo de abogados idóneos con capacidades técnicas y jurídicas que brinden el apoyo jurídico para el saneamiento de los bienes inmuebles.

3. Gestionar ante las diferentes entidades públicas, privadas y/o dependencias e institutos descentralizados las acciones administrativas para el saneamiento jurídico de los ciento sesenta y dos (162) bienes inmuebles.

4. Impulsar todos los procesos policivos que se encuentren en curso ante las diferentes autoridades competentes con el propósito de sanearlos, previo suministro de la relación de predios con su respectivo estado jurídico actual.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TÉCNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39-41 local 1, **Montería – Córdoba**, Calle 35 No. 12-31, Oficina 503 Torre B, Edificio Calle Real **Bucaramanga – Santander.** Calle 11 B No. 36-15 Local 1, **AGUACHICA – CESAR.** Cel. 3043936905,
Mail:rafaelballestas@hbgasesorias.com

5. Asistir a las mesas de trabajo y demás reuniones que involucren el análisis jurídico de los bienes inmuebles de interés del FONDO.

6. Dar respuesta y emitir conceptos en materia jurídica relacionados con el objeto contractual, que sean solicitados por el supervisor del contrato.

7. Brindar acompañamiento jurídico en las diferentes mesas de trabajo, comités y demás reuniones relacionadas con el saneamiento de los bienes inmuebles de interés de la entidad, conforme al objeto del contrato.

8. Concertar con el supervisor del contrato o quien sea delegado por éste, un cronograma mensual de las acciones a realizar en apoyo al saneamiento de los ciento sesenta y dos (162) bienes inmuebles del FONDO.

9. Presentar informes mensuales de las acciones realizadas para el saneamiento de los ciento sesenta y dos (162) bienes inmuebles de interés de la entidad.

10. Proyectar y presentar las acciones jurídicas necesarias para el saneamiento de los bienes inmuebles del FONDO.

11. Realizar los traslados necesarios en el territorio nacional, que permita realizar las acciones necesarias para el saneamiento de los ciento sesenta y dos (162) bienes inmuebles, en el marco del contrato.

12. Emitir un concepto final con soportes y anexos sistematizados que fueron ejecutados con el fin de crear una carpeta digital de seguimiento y control del saneamiento total de los ciento sesenta y dos (162) bienes inmuebles.

13. En los casos en que haya lugar, presentar los recursos pertinentes para controvertir las decisiones de las autoridades de policía, representando los intereses propios del FONDO, en los procesos policivos que se inicien o que ya estén iniciados, previamente informados.

14. Contar con un equipo mínimo de tres (3) abogados titulados, con tarjeta profesional vigente y que cuenten con experiencia e idoneidad para ejecutar el propuesto objeto contractual.

15. Actuar, a través de los profesionales designados por ella, como apoderado de la Entidad en los procesos en relación y objeto del contrato que correspondan, los cuales están proyectados en los ciento sesenta y dos (162) predios, ejerciendo en los mismos la defensa de los intereses del FONDO, ante quien corresponda

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TÉCNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39-41 local 1, **Montería – Córdoba**, Calle 35 No. 12-31, Oficina 503 Torre B, Edificio Calle Real **Bucaramanga – Santander.** Calle 11 B No. 36-15 Local 1, **AGUACHICA – CESAR.** Cel. 3043936905,
Mail:rafaelballestas@hbgasesorias.com

por territorialidad y competencia en los procesos policivos de restitución de tenencia para el saneamiento de los bienes inmuebles.

16. Las demás que sean relacionadas con el objeto contractual asignadas por el supervisor.

ETAPAS PARA LA GESTIÓN

ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN DE LOS PREDIOS

Entrega de la Documentación Jurídica y Técnica

Con la suscripción del acta de inicio del contrato el Contratante entregará al Contratista el listado de los inmuebles objeto del contrato, que contendrá, dirección o barrio, ubicación (municipio - departamento), matricula inmobiliaria, título de adquisición, cédula catastral, plano si lo tiene, recibo de impuesto predial y en general toda la documentación que tenga a su disposición para el proceso de restitución de tenencia y análisis de la situación jurídica de los mismos.

El contratante entregará la documentación jurídica y técnica de cada predio, tales como escritura pública de propiedad y/o título traslaticio de dominio del inmueble, Certificado de tradición de matrícula inmobiliaria de cada inmueble (actualizado), recibo de impuesto predial, plano o levantamiento topográfico del inmueble, información catastral del inmueble y el expediente administrativo o judicial, donde se indique el estado actual del proceso policivo del inmueble. En todo caso el contratante suministrará toda la información, técnica y jurídica, para iniciar y radicar los procesos policivos.

IDENTIFICACIÓN JURÍDICA -TÉCNICA FÍSICA DE LOS INMUEBLES

Identificación Jurídica

Para determinar la identificación jurídica del inmueble se debe realizar el análisis de la tradición del predio durante los últimos 10 años (cuando la fecha de adquisición a favor del fondo sea este término) o más si es necesario (cuando la fecha de adquisición a favor del fondo sea antes de este término o existan medidas cautelares, limitaciones al dominio o gravámenes antes de dicho termino), corroborando que el derecho de dominio sea el contratante, para lo cual el contratante realizará un cuadro con la relación de los predios con dicha información y las observaciones del caso.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TÉCNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39-41 local 1, **Montería – Córdoba**, Calle 35 No. 12-31, Oficina 503 Torre B, Edificio Calle Real **Bucaramanga – Santander.** Calle 11 B No. 36-15 Local 1, **AGUACHICA – CESAR.** Cel. 3043936905,
Mail:rafaelballestas@hbgasesorias.com

IDENTIFICACIÓN TÉCNICA Y FÍSICA DEL INMUEBLE, RECONOCIMIENTO PREDIAL.

Confrontación de la Información Jurídica con la Técnica

Se deberá verificar la información técnica (levantamiento topográfico, consulta catastral, registros fotográficos) con la jurídica que se encuentra plasmada en los títulos, como el certificado de tradición, escrituras, títulos o sentencias, según el caso, con el fin de determinar si existe correlación entre una información y otra, para verificar que el reconocimiento predial es acorde con la realidad física y jurídica de los predios y establecer la ubicación física del inmueble a través de los linderos.

La realidad física y jurídica del inmueble se determina principalmente por la correlación que exista entre el área establecida en el título y la que existe físicamente en el inmueble.

De no existir correlación en la información catastral/técnica y jurídica que cause un impedimento para el saneamiento de los inmuebles se le informará al contratante a través de un informe técnico-jurídico donde fundamente la que se causa el impedimento.

Estudio Social

Identificación de la condición de los ocupantes de cada inmueble de acuerdo a la información recaudada en la entrevista, la cual será consignada en un formato denominado caracterización en el que se detallará nombre, identificación, número de personas ocupantes, tiempo de ocupación, teléfono, correo electrónico; información sujeta a la voluntad de los ocupantes quieran suministrar, con un anexo del registro fotográfico del predio.

TRÁMITE PARA LA RESTITUCIÓN DE LA TENENCIA DE INMUEBLES

1.- Se identificará en cada municipio la dependencia municipal encargada o competente para los procesos de saneamientos de inmuebles mediante acción policiva, recaudando la información necesaria del funcionario, número de contacto, correo electrónico.

2.- Una vez identificada la problemática jurídica de cada inmueble, se realizará la gestión para la obtención de los poderes para el inicio de las acciones policivas en los municipios respectivos, por parte de la entidad contratante.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TÉCNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39-41 local 1, **Montería – Córdoba**, Calle 35 No. 12-31, Oficina 503 Torre B, Edificio Calle Real **Bucaramanga – Santander.** Calle 11 B No. 36-15 Local 1, **AGUACHICA – CESAR.** Cel. 3043936905,
Mail:rafaelballestas@hbgasesorias.com

3.- Interposición y seguimiento de las querellas policivas para restitución de la tenencia de los inmuebles, ejerciendo la defensa de la entidad a través de la interposición de recursos, asistencia a audiencias y solicitudes de medidas para el restablecimiento de la tenencia de cada inmueble, que se encuentren con ocupación irregular.

RECURSO HUMANO

El equipo de trabajo (técnico y jurídico) será por cuenta y responsabilidad del contratista, quien ejecutará el objeto de la propuesta con sus propios medios de manera autónoma, el cual contará con profesionales el cual deben contener como mínimo los siguientes perfiles profesionales, que cumplan funciones para desarrollar unas actividades puntuales y específicas:

Abogados, con experiencia mínima de 2 años en temas generales del derecho, acciones policivas o como litigante, con conocimientos en temas prediales, derecho civil, procedimiento de acciones policivas, derecho procesal civil, derecho administrativo y similares.

Ingeniero Civil, con conocimiento en ordenamiento territorial y sistemas de información geográfica: profesional con conocimientos en urbanismo, ordenamiento del territorio y el manejo de sistemas de información geográfica, con el fin de identificar los datos relacionados con el espacio físico que se va a verificar, el cual tiene la capacidad y experiencia en programas tales como ARCGIS, QGIS, AutoCAD, entre otros.

TÉRMINOS DE EJECUCIÓN

En las actividades que correspondan al CONTRATISTA, el plazo estimado para la ejecución del presente contrato será de TRES (3) MESES contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución y de la suscripción del acta de inicio. Sin exceder el treinta y uno (31) de diciembre de 2025.

PROPUESTA ECONÓMICA Y FINANCIERA

El valor de la propuesta y ejecución del objeto asciende a la suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS ($269.700.000) MCTE,** incluye cualquier clase de impuesto que se cause o se llegare a causar; en tal evento EL CONTRATISTA se obliga a asumirlo, así como los costos directos e indirectos que se ocasionen para la ejecución del mismo.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TÉCNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39-41 local 1, **Montería – Córdoba**, Calle 35 No. 12-31, Oficina 503 Torre B, Edificio Calle Real **Bucaramanga – Santander.** Calle 11 B No. 36-15 Local 1, **AGUACHICA – CESAR.** Cel. 3043936905,
Mail:rafaelballestas@hbgasesorias.com

El valor del contrato se pagará en TRES (3) MENSUALIDADES IGUALES Y SUCESIVAS cada una por la suma de **OCHENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS ($89.900.000) MCTE.**

NUESTROS SERVICIOS PRESTADOS A CLIENTES

- Municipio de **Aguachica – Cesar**.
- Gobernación del **Magdalena**.
- Municipio de **San Pelayo – Córdoba**.
- Municipio de **Chimá – Córdoba**.
- Gestión para adquisición predial, puente Belén – Samacá, departamento de Boyacá, contratista **SOPRECOL.**
- Gestión para adquisición predial, vía San Bernardo – La Cruz, departamento de Nariño, contratista **SOPRECOL.**
- Propietarios con predios requeridos por la **Concesionaria Ruta Del Sol 3 – Yuma**.
- Propietarios con predios requeridos por la **Concesionaria Vías De Las Américas**.
- Propietarios con predios requeridos por la **Concesionaria Autopistas De La Sabana**.
- Propietarios con predios requeridos por la **Concesionaria Cesar – Guajira**.
- Propietarios con predios requeridos por la **Concesionaria Ruta del Cacao**.
- Propietarios con predios requeridos por la **Concesionaria Ruta Al Mar**.
- Propietarios con predios requeridos por la **Concesionaria Autopistas del Magdalena Medio**.
- Propietarios con predios requeridos por la **Concesionaria Autopistas del Río Grande**.
- Propietarios con predios requeridos por la **Concesión Costera Barranquilla Cartagena**.
- Propietarios con predios requeridos por Proyectos Sísmico – **PETROSEISMIC**.
- Propietarios con predios requeridos por Proyectos De Constitución De Servidumbre **ECOPETROL (GIP)**.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TÉCNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39-41 local 1, **Montería – Córdoba**, Calle 35 No. 12-31, Oficina 503 Torre B, Edificio Calle Real **Bucaramanga – Santander.** Calle 11 B No. 36-15 Local 1, **AGUACHICA – CESAR.** Cel. 3043936905, Mail:rafaelballestas@hbgasesorias.com

- Propietarios con predios requeridos por Proyectos De Constitución De Servidumbre **CENTRALES S.A. E.S.P**

- Propietarios con predios requeridos por Proyectos De Constitución De Servidumbre **INTERCONEXIONES ELÉCTRICAS S.A. E.SP**.

- Propietarios con predios requeridos por Proyectos De Constitución De Servidumbre de **GRUPO ENERGÍA DE BOGOTÁ**.

- Propietarios con predios requeridos por Proyectos De Constitución De Servidumbre de **GREENYELLOW CLIM SOLAR S.A.S**.

- Propietarios con predios requeridos por Proyectos De Constitución De Servidumbre de **PARQUE SOLAR PLANETA RICA S.A.S**.

- Propietarios con procesos declarativos de imposición de servidumbre de conducción de energía eléctrica de predios requeridos por **SOLAR PACK.**

- Propietarios con procesos declarativos de imposición de servidumbre de conducción de energía eléctrica de predios requeridos por **VERNET S.A.S E.S.**

- Propietarios con procesos declarativos de imposición de servidumbre de conducción de energía eléctrica de predios requeridos por **SOLAR LIZAMA S.A.S.**

COMUNICACIONES

El suscrito recibe las comunicaciones, oficios, solicitudes y/o requerimientos, en la siguiente dirección: Carrera 12 No.39-41, local 1 y en la Calle 11B No. 36-15, local 1, Aguachica-Cesar. E- Mail: rafaelballestas@hbgasesorias.com, celular 3043936905.

Cordialmente,

RAFAEL BALLESTAS GARCIA
Representante Legal
HBG Asesorías Jurídicas y Técnicas S.A.S.

HBG ASESORIAS JURÍDICAS Y TÉCNICAS S.A.S.
Carrera 12 No. 39-41 local 1, **Montería – Córdoba**, Calle 35 No. 12-31, Oficina 503 Torre B, Edificio Calle Real **Bucaramanga – Santander.** Calle 11 B No. 36-15 Local 1, **AGUACHICA – CESAR.** Cel. 3043936905, Mail:rafaelballestas@hbgasesorias.com