ESTUDIO DE TÍTULOS

PREDIO RURAL “LA ITALIA”

Folio de Matrícula Inmobiliaria N.º 373-34534 — Círculo Registral de Buga, Valle del Cauca

Dirigido a	Dra. Angélica María Salazar Castillo Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial Municipio de Calima El Darién
Elaborado por	José Luis Restrepo Lozano Abogado — Especialista en Derecho Notarial y Registral (Universidad Externado de Colombia) Abogado Contratista
Objeto	Estudio de títulos del inmueble rural identificado con folio de matrícula inmobiliaria N.º 373-34534, ubicado en la vereda La Italia, municipio de Calima (El Darién), Valle del Cauca
Fuentes consultadas	Certificado de Tradición y Libertad y Estado Jurídico del Inmueble — Ventanilla Única de Registro (VUR), consultas del 04/07/2026 y 28/07/2026. Avalúo Comercial Rural — Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia (06/07/2026)
Fecha del informe	28 de julio de 2026

I. OBJETO Y ALCANCE DEL ESTUDIO

El presente estudio de títulos tiene por objeto verificar la tradición del dominio, la existencia de gravámenes, limitaciones, medidas cautelares y afectaciones registradas sobre el inmueble rural denominado “La Italia”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N.º 373-34534 del Círculo Registral de Buga (Valle del Cauca), así como determinar la titularidad y el estado jurídico actual del predio, con el fin de suministrar a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Calima El Darién los elementos de juicio jurídicos necesarios para el trámite administrativo que se adelanta respecto de dicho inmueble.

El análisis se realizó a partir de la información contenida en el Certificado de Tradición y Libertad y en el Estado Jurídico del Inmueble expedidos por la Ventanilla Única de Registro (VUR) de la Superintendencia de Notariado y Registro, en concordancia con la información técnica, catastral y de reglamentación urbanística contenida en el Avalúo Comercial Rural elaborado por la Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia. El presente documento no constituye un avalúo ni un dictamen sobre la validez sustancial de los actos jurídicos reseñados, sino un análisis registral y de tradición conforme al artículo 5 y concordantes de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos).

II. IDENTIFICACIÓN Y FICHA TÉCNICA DEL INMUEBLE

Matrícula inmobiliaria	373-34534 — Círculo Registral de Buga, Valle del Cauca
Matrícula matriz	373-18084
Matrícula(s) derivada(s)	373-139242 (originada en la segregación de 2022 a favor de Camilo Espinosa Yusti)
Fecha de apertura del folio	16 de febrero de 1988
Referencia catastral	76126000000000030332000000000 (NUPRE: CCJ0001FSPA)
Departamento / Municipio	Valle del Cauca / Calima (El Darién)
Vereda	La Italia
Dirección registral	LA ITALIA
Tipo de predio	Rural — No sometido a Propiedad Horizontal
Estado del folio	ACTIVO
Titular registral actual	María Eugenia Mesa Caicedo, C.C. 31.149.332 — propietaria única (dominio pleno)
Área registral vigente (folio)	217.711,32 m² (21 Ha + 7.711,32 m²) — área restante tras la segregación de 2022
Área catastral (IGAC, avalúo 06-jul-2026)	412.500 m² (41 Ha + 2.500 m²) — no concuerda con el área registral
Uso / destino económico catastral	Agropecuario
Clasificación PBOT (Acuerdo 050/1999)	Suelo rural — Área de Actividad Forestal “F3” (Art. 391 NG)

Conforme a la escritura pública N.º 149 del 22 de enero de 1988 (Notaría 11 de Cali), que dio origen a la apertura del folio de matrícula inmobiliaria N.º 373-34534, el inmueble tuvo una extensión superficiaria original aproximada de treinta y cinco (35) hectáreas. Dicha área fue

posteriormente objeto de segregación mediante la escritura pública N.º 1267 del 18 de diciembre de 2021 (Notaría Única de La Cumbre), como se explica en el capítulo IV del presente estudio.

III. TRADICIÓN DEL DOMINIO

De la revisión del folio de matrícula inmobiliaria se establece una cadena de tradición continua y sin solución de continuidad, que se remonta al año 1945, según el siguiente cuadro cronológico:

N°	Instrumento público	Fecha reg.	Modo / naturaleza	De	A	Valor
1	Escritura 2.331 (13-sep-1945) Notaría 1ª de Cali	19-oct-1945	Compraventa	Manuel Salazar	Vicente Hurtado R. y Sara Reyes	$42.000
2	Escritura 639 (17-oct-1945) Notaría 1ª de Cali	24-oct-1945	Ratificación	Julia Botero de Salazar	Vicente Hurtado R. y Sara Reyes	—
3	Escritura 57 (11-abr-1964) Notaría de Ginebra	09-jun-1964	Compraventa	Sara Reyes Hurtado y Vicente Hurtado Reyes	Jaime Londoño Farfán y José Ignacio Cadena	$40.000
4	Escritura 759 (06-jun-1967) Notaría 2ª de Palmira	08-ago-1967	Compraventa (derecho de mitad)	José Ignacio Cadena R.	Jaime Londoño Farfán	$65.000
5	Escritura 980 (11-jun-1968) Notaría 1ª de Palmira	15-jun-1968	Compraventa	Jaime Londoño Farfán	Iván Estrada González	$250.000
6	Escritura 156 (10-feb-1982) Notaría 2ª de Palmira	22-mar-1982	Adjudicación – liquidación sociedad conyugal	Iván Estrada González	Aurora Morales de Estrada	$270.000
7	Escritura 149 (22-ene-1988) Notaría 11 de Cali — Apertura del folio 373-34534 (16-feb-1988)	02-feb-1988	Compraventa	Aurora Morales de Estrada	Rodolfo Estrada Morales	$4.500.000
8	Escritura 138 (12-ago-2020) Notaría Única de Calima (El Darién)	19-ago-2020	Compraventa (copropiedad)	Rodolfo Estrada Morales	María Eugenia Mesa Caicedo y Alfredo Estrada Morales	$150.000.000
9	Escritura 323 (05-dic-2020) Notaría Única de Calima (El Darién)	14-dic-2020	Compraventa de derechos de cuota (50%)	Alfredo Estrada Morales	María Eugenia Mesa Caicedo	$75.000.000
10	Escritura 1267 (18-dic-2021) Notaría Única de La Cumbre	07-feb-2022	Compraventa parcial – segregación (132.288,68 m²)	María Eugenia Mesa Caicedo	Camilo Espinosa Yusti	$110.000.000

De lo anterior se concluye que el actual titular del derecho real de dominio sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria N.º 373-34534 es la señora MARÍA EUGENIA MESA CAICEDO, identificada con cédula de ciudadanía N.º 31.149.332, quien consolidó el dominio pleno (100%) del inmueble mediante los siguientes actos:

Escritura pública N.º 138 del 12 de agosto de 2020 (Notaría Única de Calima – El Darién), por la cual adquirió, en copropiedad con Alfredo Estrada Morales, el inmueble por compraventa a Rodolfo Estrada Morales.

Escritura pública N.º 323 del 5 de diciembre de 2020 (Notaría Única de Calima – El Darién), por la cual adquirió de Alfredo Estrada Morales los derechos de cuota equivalentes al cincuenta por ciento (50%) restante, consolidando así el dominio pleno del bien.

Esta titularidad coincide con la reportada en el Avalúo Comercial Rural (numeral 4.1 y 4.2), que identifica como título de adquisición las escrituras públicas N.º 138 de 2020 y N.º 323 de 2020, protocolizadas en la Notaría Única de Calima (El Darién).

IV. SEGREGACIÓN DEL PREDIO Y ÁREA REGISTRAL ACTUAL

Mediante la escritura pública N.º 1267 del 18 de diciembre de 2021, otorgada en la Notaría Única de La Cumbre y registrada el 7 de febrero de 2022 (anotaciones 14 a 17 del folio), se protocolizaron los siguientes actos sobre el inmueble, entonces en cabeza de María Eugenia Mesa Caicedo:

Declaración de construcción en suelo propio, conforme a las Resoluciones ASP-592-19 y ASP-593-19 del 12 de diciembre de 2019 (dos viviendas, según se registra igualmente en la casilla de "Cabida y Linderos" del certificado de tradición).

Compraventa parcial de un lote de terreno con un área de 132.288,68 m², a favor de Camilo Espinosa Yusti, C.C. 94.398.570, por valor de $110.000.000 (anotación N.º 16). Este acto dio origen a la matrícula inmobiliaria derivada N.º 373-139242.

Declaración de parte restante, mediante la cual quedó establecida el área remanente del inmueble matriz en 217.711,32 m² (21 Ha + 7.711,32 m²), la cual permanece bajo el folio N.º 373-34534 en cabeza de María Eugenia Mesa Caicedo (anotación N.º 17).

El área registral vigente del predio objeto del presente estudio —217.711,32 m²— coincide exactamente con el área adoptada por el avaluador en el Avalúo Comercial Rural (numeral 6.3), lo que confirma la consistencia entre la información registral y la técnica levantada en campo (topógrafo Carlos Sierra, octubre de 2025).

V. GRAVÁMENES, LIMITACIONES Y MEDIDAS CAUTELARES

El folio de matrícula inmobiliaria registra históricamente los siguientes gravámenes, medidas cautelares y limitaciones al dominio, todos los cuales se encuentran debidamente cancelados o levantados a la fecha del presente estudio:

Anot.	Especificación	Fecha	Origen / a favor de	Estado actual
2	Hipoteca abierta sin límite de cuantía	22-ene-1988	Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero	CANCELADA (Esc. 1185 del 27-mar-2009, Not. 54 de Bogotá, por voluntad de las partes — Anot. 9)
3	Embargo — proceso ejecutivo	16-may-1997	Banco Cafetero / Juzgado 9º Civil del Circuito de Cali	CANCELADO (Oficio 235 del 09-feb-1998 — Anot. 4)
5	Embargo — acción real, proceso hipotecario	27-feb-1998	Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero	CANCELADO (Oficio 736 del 16-abr-1999 — Anot. 6)
7	Prevención a registradores: abstenerse de inscribir actos de enajenación de bienes rurales (Decreto 2007/2001)	18-dic-2006	Comité Municipal de Atención Integral a la Población Desplazada – Calima El Darién	CANCELADA (Resolución RV 01451 del 08-oct-2019, Unidad

Anot.	Especificación	Fecha	Origen / a favor de	Estado actual
				de Restitución de Tierras de Cali — Anot. 10)
8	Declaratoria de zona de inminencia de riesgo de desplazamiento y desplazamiento forzado (Resolución 01 del 28-sep-2006)	18-dic-2006	Comité Municipal de Atención Integral a la Población Desplazada – Calima El Darién	LEVANTADA (misma Resolución RV 01451/2019 — Anot. 11)

Merece especial mención el antecedente relacionado con las anotaciones N.º 7 y 8, correspondientes a medidas de protección adoptadas en el año 2006 por el Comité Municipal de Atención Integral a la Población Desplazada por la Violencia de Calima El Darién, en el marco de la normativa de atención a la población en situación de desplazamiento forzado. Dichas medidas —consistentes en la prevención a los registradores para abstenerse de inscribir actos de enajenación y en la declaratoria de zona de inminencia de riesgo de desplazamiento— fueron formalmente canceladas y levantadas el 25 de noviembre de 2019 mediante la Resolución RV 01451 del 8 de octubre de 2019, proferida por la Unidad de Restitución de Tierras de Cali (Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, creada por la Ley 1448 de 2011).

A la fecha de expedición de este estudio, el folio de matrícula inmobiliaria N.º 373-34534 NO reporta gravámenes, embargos, hipotecas, medidas cautelares, ni afectaciones de protección o restitución de tierras vigentes. Igualmente, la consulta de “Trámites en Curso” de la Ventanilla Única de Registro no reporta radicaciones pendientes de calificación o inscripción sobre el predio.

VI. ASPECTOS CATASTRALES Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Del cruce de la información registral con la información catastral y urbanística disponible en el Avalúo Comercial Rural, se destacan los siguientes aspectos relevantes para el trámite ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial:

Discrepancia área catastral / área registral: el área catastral reportada por el IGAC (412.500 m² – 41 Ha + 2.500 m²) es sustancialmente superior al área registral vigente del folio (217.711,32 m²). El propio avalúo (numeral 6.3) advierte esta diferencia y adopta el área del folio de matrícula por encontrarse actualizada a 2026 y constituir la base oficial para la liquidación. Se recomienda gestionar ante el Gestor Catastral (IGAC) la actualización y conciliación catastro-registro, en los términos de la Resolución IGAC 1040 de 2023, particularmente en razón de la segregación registrada en 2022.

Clasificación del suelo (PBOT): conforme al Acuerdo N.º 050 de 1999 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Calima), el predio se encuentra clasificado en suelo rural, con uso normativo de “Área de Actividad Forestal – F3” (artículo 391 NG), destinada a la protección de cuencas hidrográficas, flora y fauna, con fines exclusivamente proteccionistas y con prelación sobre cualquier aprovechamiento de tipo social o económico (artículo 392 NG).

Zonas de protección: según el propio avalúo (numeral 10.4), la totalidad del área del predio se encuentra clasificada como zona de protección, sin que se haya evidenciado que el inmueble se ubique dentro de un área protegida integrante del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP), de acuerdo con la consulta al RUNAP.

Servidumbre de paso no registrada: la inspección técnica de campo evidenció la existencia de una servidumbre de paso, la cual, sin embargo, no se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria. Se recomienda a la administración municipal tener en cuenta esta circunstancia y, de ser pertinente para el trámite en curso, sugerir a la propietaria su formalización registral.

VII. HALLAZGOS Y OBSERVACIONES JURÍDICAS

La tradición del dominio se encuentra debidamente acreditada, es continua y no presenta interrupciones desde 1945 hasta la fecha.

La titularidad actual corresponde en su totalidad a María Eugenia Mesa Caicedo, sin coparticipación de terceros.

No existen gravámenes, embargos, hipotecas ni medidas cautelares vigentes sobre el predio.
El antecedente de protección por desplazamiento forzado (2006) se encuentra superado y formalmente levantado desde 2019.

El predio fue objeto de una segregación registrada en 2022, de la cual se originó la matrícula derivada N.º 373-139242, quedando el área restante (217.711,32 m²) bajo el folio objeto de este estudio.

Persiste una discrepancia entre el área catastral IGAC y el área registral, que amerita gestión de actualización catastral.

Existe una servidumbre de paso de hecho, no registrada, identificada en la inspección técnica de campo.

VIII. CONCLUSIONES

Con fundamento en el análisis registral efectuado sobre el folio de matrícula inmobiliaria N.º 373-34534, se concluye que el predio rural denominado “La Italia”, ubicado en la vereda La Italia, municipio de Calima (El Darién), Valle del Cauca, presenta una situación jurídica saneada en cuanto a su tradición y titularidad, encontrándose libre de gravámenes, limitaciones y medidas cautelares vigentes, y en cabeza de una única propietaria, la señora María Eugenia Mesa Caicedo, identificada con cédula de ciudadanía N.º 31.149.332.

No obstante lo anterior, para efectos del trámite administrativo que motiva la solicitud de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, deberá tenerse en cuenta 1) la clasificación del predio como Área de Actividad Forestal F3 y zona de protección conforme al PBOT vigente; 2) la necesidad de conciliar el área catastral con el área registral; y 3) la existencia de una servidumbre de paso de hecho no registrada.

IX. RECOMENDACIONES

Solicitar al Gestor Catastral (IGAC) la actualización y conciliación del área catastral frente al área registral vigente, en atención a la segregación inscrita en 2022 y a la Resolución IGAC 1040 de 2023.

Verificar, en el marco del trámite de planeación correspondiente, la compatibilidad de la actuación solicitada con la clasificación normativa “Área Forestal F3” y con la condición de zona de protección del predio, conforme al Acuerdo 050 de 1999.

Recomendar a la propietaria la formalización e inscripción registral de la servidumbre de paso identificada en campo, en caso de resultar relevante para el trámite en curso.

Solicitar, de ser necesario, un certificado de tradición y libertad actualizado al momento de la expedición del acto administrativo definitivo, dada la naturaleza dinámica de la información registral.

Cordialmente,



JOSÉ LUIS RESTREPO LOZANO
Abogado — Especialista en Derecho Notarial y Registral
Universidad Externado de Colombia
Abogado Contratista — Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial
Municipio de Calima El Darién, Valle del Cauca