REAL MURCIA

Soluciones Integrales

PORTAFOLIO DE SERVICIOS

Construyendo soluciones con propósito

Sin predios no hay proyecto



Diagnosticamos, saneamos, negociamos y legalizamos los predios que necesitan los proyectos de energía, infraestructura, minería y agroindustria en Colombia, con rigor técnico, jurídico y social.

www.realmurcia.co

Somos su aliado estratégico en gestión predial

Desde 2015 logramos que los proyectos de infraestructura entren a los predios que necesitan, con los derechos legalizados, las comunidades informadas y la información predial en orden. Del estudio de prefactibilidad a la puesta en operación.

+3.000
predios gestionados

+70
proyectos ejecutados

842 km
de líneas eléctricas gestionadas

11
años de experiencia



03 POR QUÉ REAL MURCIA

Un predio mal identificado o una servidumbre sin legalizar detienen una obra

Nuestro trabajo es que eso no pase

EL TRABAJO EMPIEZA EN EL PREDIO

Recorremos cada predio a pie, a caballo o cruzando quebradas, nos sentamos con cada propietario y con cada comunidad, y llevamos lo que vemos en campo a la información que el proyecto necesita para decidir.

01
Experiencia en el terreno
Más de setenta proyectos y más de 3.000 predios gestionados en territorios privados y étnicos, del Caribe al Pacífico.

02
Alertas tempranas
Identificamos los riesgos prediales desde la prefactibilidad, cuando todavía es posible ajustar el proyecto y evitar sobrecostos y retrasos.

03
Todo el ciclo predial en un solo equipo
Un equipo propio, jurídico, topográfico, social y SIG, que lleva el proyecto de la prefactibilidad a la operación con el modelo de datos, los formatos y el cronograma de cada cliente, sin información que se pierda entre contratistas.

04
Territorios étnicos y comunidades
Consulta previa y negociación en territorios étnicos y privados, con líneas de 500 kV en La Guajira y comunidades wayúu como respaldo.

05
Rigor jurídico que protege la inversión
Estudio predial a origen y debida diligencia (URT, listas restrictivas, baldíos) antes de que el cliente pague un solo predio, con once años de lecciones aprendidas convertidas en procedimientos.

06
Plataformas propias
Geovisores y aplicaciones de gestión predial para ver el avance del proyecto en tiempo real, en cualquier plataforma SIG.

04 QUÉ HACEMOS

Gestión predial de principio a fin

01 Diagnosticamos

02 Saneamos

03 Negociamos

04 Legalizamos

los predios que necesitan los proyectos de energía, infraestructura, minería y agroindustria en Colombia, con rigor técnico, jurídico y social.

Nueve servicios, un mismo equipo

SUELO Y DERECHOS

- **Gestión predial integral**
- **Estudio predial para ofertas de transmisión**
- **Servidumbres sobre baldíos y bienes fiscales**
- **Prefactibilidad y búsqueda de predios**
- **Gestión jurídica predial**

COMUNIDADES

- **Gestión social y comunidades**

INFORMACIÓN GEOGRÁFICA

- **SIG, topografía y dron**
- **Desarrollo de software geoespacial**
- **Catastro multipropósito**



05 CONVOCATORIAS DE TRANSMISIÓN

Estudio predial para ofertas de transmisión

Saber cuánto cuesta y cuánto tarda el suelo de la línea antes de presentar la oferta.

Desde 2015, como aliado estratégico de Celsia, hemos estudiado el suelo de estos proyectos antes de la oferta: convocatorias de la UPME del Sistema de Transmisión Nacional y de los Sistemas de Transmisión Regional.

20 procesos de transmisión estudiados para la oferta

8 proyectos adjudicados con nuestra gestión predial

6 lotes de subestación valorados para su compra

- **UPME STR 03-2015**
  Subestación Nueva Montería 110 kV
- **UPME STR 10-2015**
  Nuevas subestaciones Bolívar y Manzanillo 110 kV
- **UPME STR 11-2015**
  Nueva subestación Norte 110 kV
- **UPME STR 16-2015**
  Subestación Caracolí 110 kV
- **UPME 09-2016**
  Líneas Copey - Cuestecitas 500 kV y Copey - Fundación 220 kV
- **UPME 03-2017**
  Bahía de transformador Valledupar 220 kV
- **UPME 06-2017**
  Subestación Colectora 500 kV y líneas Colectora - Cuestecitas y Cuestecitas - La Loma
- **UPME 07-2017**
  Línea Sabanalarga - Bolívar 500 kV
- **UPME 04-2018**
  Subestación San Juan 220 kV
- **UPME 05-2018**
  Nueva subestación Toluviejo 220 kV y líneas de transmisión asociadas
- **UPME STR 09-2018**
  Línea Montería - Río Sinú 110 kV
- **UPME STR 10-2018**
  Nueva subestación Guatapurí 110 kV
- **UPME STR 03-2019**
  Subestación La Marina 110 kV
- **UPME STR 01-2020**
  Almacenamiento de energía con baterías en Atlántico
- **UPME 02-2021**
  Subestación Pacífico 230 kV
- **UPME 05-2021**
  Subestación Pasacaballos 220 kV
- **UPME 06-2021**
  Subestación Carreto 500 kV
- **UPME 02-2024**
  Magangué 500 kV
- **UPME 04-2024**
  Compensadores síncronos
- **Plan de expansión**
  Subestación Estambul 230/115/34,5 kV

- En estos procesos continuamos con la gestión predial del proyecto adjudicado

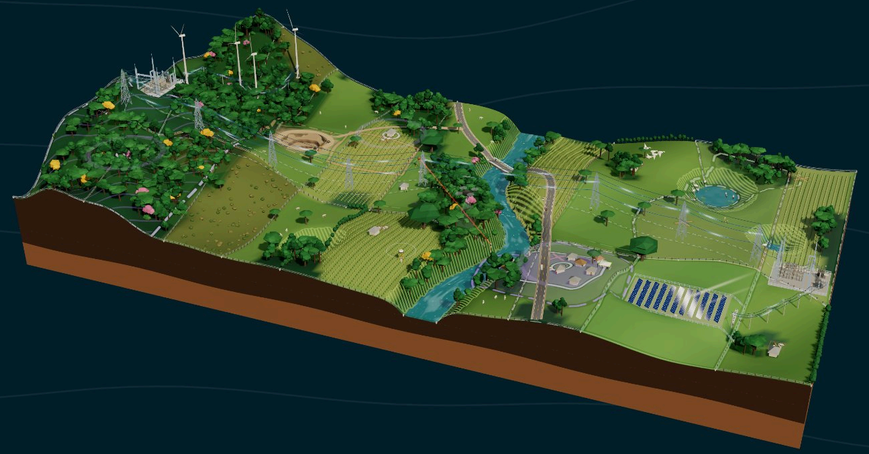
06 GESTIÓN PREDIAL DE LA LÍNEA

De la adjudicación a la puesta en operación

Lograr el ingreso a los predios que el proyecto necesita, con los derechos legalizados y en el tiempo del proyecto.

Cuando no hay acuerdo preparamos el expediente que soporta la imposición de servidumbre o la expropiación.

Durante la obra inventariamos los daños a cultivos y mejoras, negociamos y legalizamos su reconocimiento y tramitamos el pago ante el cliente, hasta el paz y salvo de cada predio.



La ruta del predio

	ETAPA	LO QUE RECIBE
01	**Censo de propiedades y propietarios**	Censo de propiedades y propietarios con la situación catastral y registral de cada predio
02	**Diagnóstico normativo y restrictivo**	Informe de alertas tempranas de la franja y de los predios candidatos
03	**Gestión social y comunidades**	Mapa de actores y registro de socializaciones con sus actas
04	**Reconocimiento predial**	Fichas prediales georreferenciadas, inventarios y estudios prediales a origen
05	**Valoración económica y negociación**	Avalúos, ofertas y actas de negociación
06	**Saneamiento y legalización**	Servidumbres, adquisiciones y contratos formalizados y registrados
07	**Acompañamiento en construcción, operación y mantenimiento**	Paz y salvos, expedientes prediales completos y tablero de avance **Durante la obra informamos al contratista qué sitios están liberados**

07 PREFACTIBILIDAD Y BÚSQUEDA DE PREDIOS

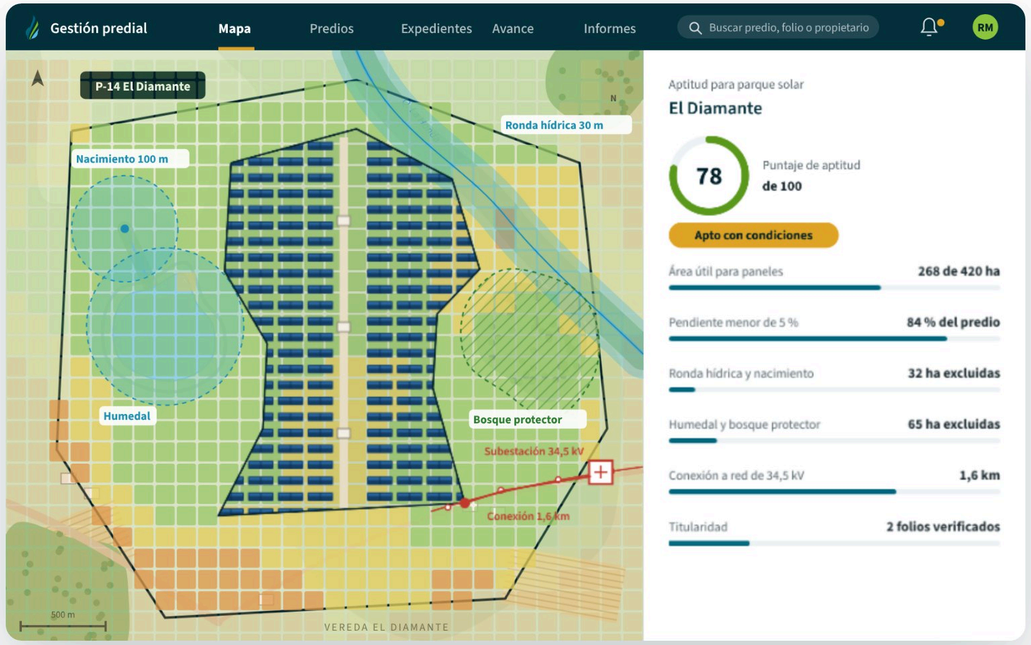
Buscamos el predio que su proyecto necesita

Saber antes de invertir si un predio sirve para el proyecto y qué riesgos trae. Evaluamos lo jurídico, lo catastral, lo ambiental y lo social, con un dictamen claro para decidir si avanza.

PARA QUÉ PROYECTOS

- **Parques solares**
- **Parques eólicos**
- **Subestaciones**
- **Almacenamiento con baterías**
- **Compensadores síncronos**
- **Estaciones de gas**
- **Proyectos mineros**
- **Proyectos agroindustriales**
- **Compensación ambiental**
- **Huella de carbono**

Lo que recibe: matriz de compatibilidad, informe de alertas tempranas, inventario de predios candidatos con su situación jurídica y cartografía de soporte.



Aptitud de un predio para un parque solar, con datos ficticios.

EXPERIENCIA

Lotes de subestación para convocatorias de la UPME
6 lotes valorados para su compra

Predio para el parque Celsia Solar La Victoria
78 ha en usufructo

Predio para el Parque Solar El Carmelo
7,1 ha en usufructo

Parque solar Azahar 5 MW de Viridi
Búsqueda del predio, arrendamiento y servidumbre

Compensación ambiental del parque solar Draco de Viridi
Búsqueda del predio para la compensación

Centro de datos en Toluviejo
Búsqueda de predios

Saber quién es el dueño, cómo llegó a serlo y qué pesa sobre el predio antes de firmar

Estudio predial a origen: la tradición completa del predio hasta el título que acredita la propiedad privada, con sus gravámenes, limitaciones y medidas cautelares

Debida diligencia inmobiliaria para compra, arriendo, servidumbre o intervención de predios

Diagnóstico de saneamiento: englobes, desenglobes, aclaraciones de área y linderos, sucesiones y otras acciones necesarias

Trámites ante oficinas de registro, catastros, curadurías y entidades territoriales

Lo que recibe: estudios prediales a origen, conceptos jurídicos, matriz de riesgo predial y ruta de saneamiento por predio.

DIAGNÓSTICO Y SANEAMIENTO PREDIAL

+1.600 predios diagnosticados

Estudios predio a predio para sanear la propiedad o decidir la viabilidad de un proyecto: identificamos cada predio, establecemos su situación jurídica y catastral y entregamos su expediente. Estos predios se cuentan aparte de los gestionados.

Central hidroeléctrica Suroccidente colombiano	719
Futuro proyecto de transmisión Cesar y La Guajira - 345 km de corredor	435
Conducción de agua Cali y Jamundí, Valle del Cauca	209
Acuerdos de conservación Ayapel, Córdoba	189
Títulos mineros Tolima	44
Interconexión eléctrica y vía de acceso Luruaco, Atlántico	32
Proyecto eólico Tubará, Atlántico	28

09 BALDÍOS Y BIENES FISCALES

Cuando el predio es de la Nación, la servidumbre se tramita ante la ANT

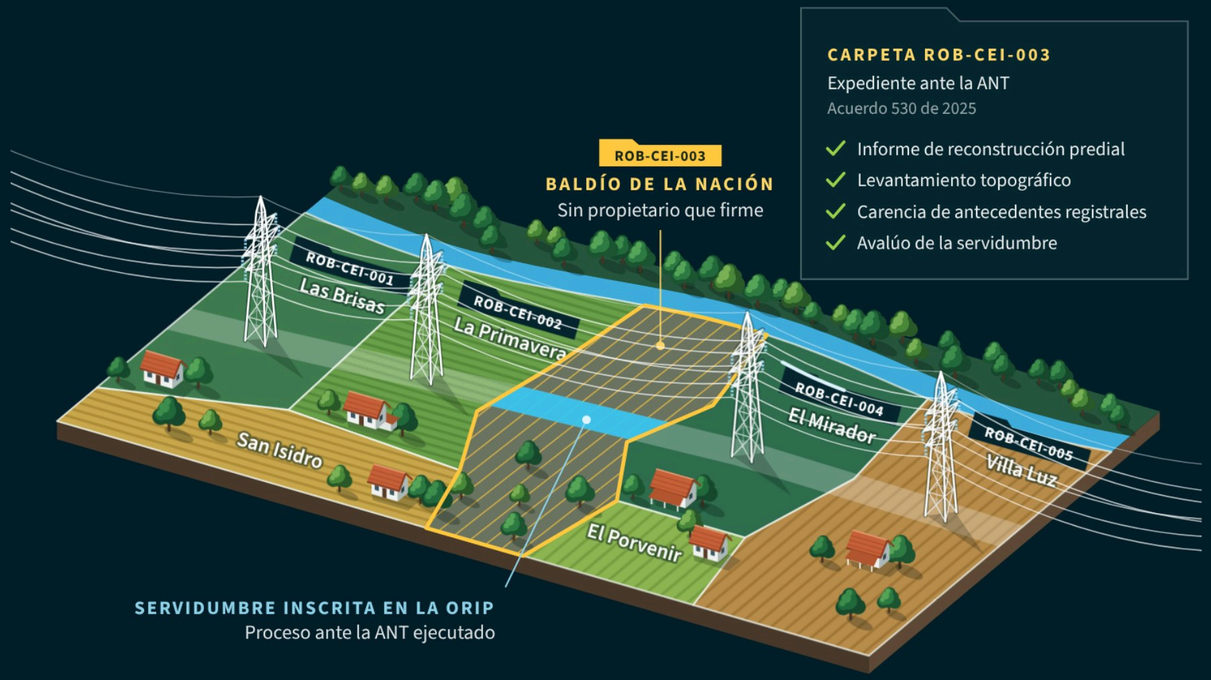
Una línea, un ducto o una vía de acceso que cruza un baldío no se resuelve con una escritura, porque no hay propietario que firme.

ESTUDIO PREDIAL A ORIGEN

Reconstruimos la tradición completa del predio hasta el título que acredita la propiedad privada, con la regla que unificó la Corte Constitucional en la Sentencia SU-288 de 2022, y advertimos antes de negociar los predios que pueden ser baldíos.

TRÁMITE ANTE LA ANT

Preparamos el expediente que exige el Acuerdo 530 de 2025 y lo gestionamos hasta la inscripción en registro.



01 **Predios con propietario**

02 **Un baldío de la Nación**

03 **Proceso ante la ANT**

04 **Inscripción en la ORIP**

Reconstrucción predial de un baldío a partir de sus colindantes, con datos ficticios.

10 GESTIÓN SOCIAL Y COMUNIDADES

Que el proyecto llegue al territorio con las comunidades informadas y las relaciones en orden

Identificación de organizaciones de base y de alertas sociales en el área del proyecto

Socialización del proyecto con comunidades, propietarios e instituciones

Acompañamiento social a la negociación de derechos y a la etapa constructiva

Apoyo a procesos de consulta previa con comunidades étnicas, junto con las autoridades competentes

PROYECTO DE REFERENCIA

Línea de 500 kV de los parques eólicos Beta y Alpha: 79 km en territorio del pueblo wayúu, con consulta previa y negociación con las comunidades.



Información geográfica precisa, en el sistema y el formato que cada uso necesita

- Levantamientos prediales y topográficos con receptores GNSS y estación total
- Creación, migración, depuración y administración de bases de datos geográficas
- Cartografía temática y planos prediales para trámites y negociación
- Levantamiento de Planes Prediales Participativos con cada familia para proyectos de conservación ambiental
- Vuelos de dron para ortofotos, modelos de terreno y seguimiento de obra
- Análisis espaciales de viabilidad predial, ambiental y social
- Automatización de procesos geográficos
- **Catastro multipropósito:** que lo que dice el catastro coincida con lo que hay en el terreno

Lo que recibe: geodatabases estructuradas, planos prediales, ortofotos, modelos digitales de terreno y cartografía, en MAGNA-SIRGAS y en el formato que use su equipo.



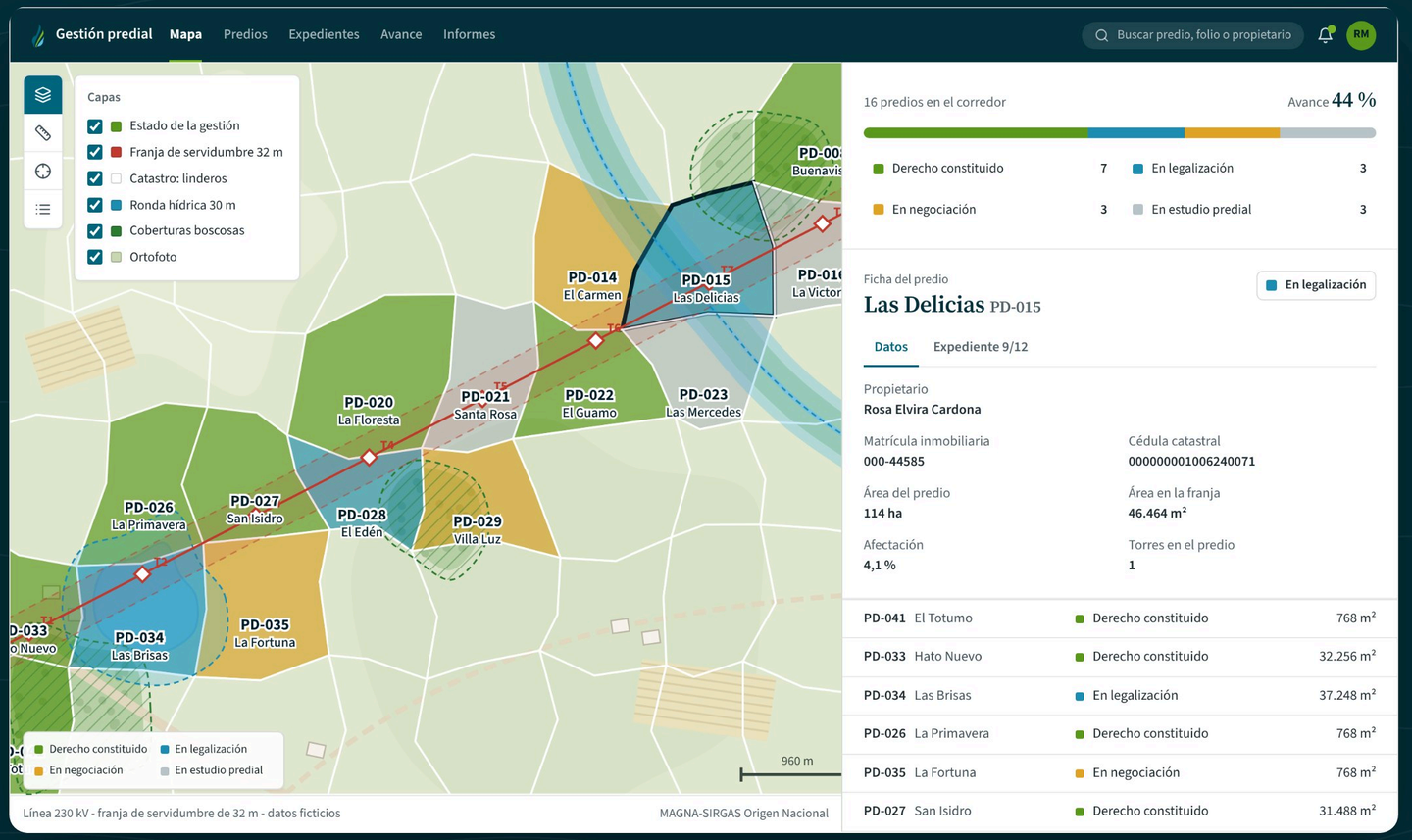
Cada predio de su proyecto, en una plataforma

Desarrollamos software geoespacial propio: aplicaciones de gestión predial, geovisores y tableros para que su equipo vea el avance en tiempo real, sobre el mapa y sin esperar el informe del mes.

LÍNEAS DE TRANSMISIÓN
Plataforma de gestión predial

MINERÍA
Geovisor de compatibilidad territorial

CONSERVACIÓN
Validador predial



Demostración con datos ficticios: línea a 230 kV con franja de servidumbre de 32 m.

Geovisores web
en el navegador y sin licencias especiales

Tableros de avance
de la gestión predial y social en tiempo real

Datos en orden
en MAGNA-SIRGAS, listos para auditar

13 PROYECTOS

Más de setenta proyectos en catorce departamentos

Desde 2015 hemos trabajado en líneas y subestaciones de 500 a 13,2 kV y en proyectos de generación, minería, conservación e infraestructura, en territorios privados y étnicos.

NIVEL DE TENSIÓN	PROYECTOS	KILÓMETROS DE LÍNEA	PREDIOS
500 kV	3	168	211
220/230 kV	2	233	547
110/115 kV	6	53	138
34,5 kV	28	366	1.699
13,2 kV	2	22	40

Cada punto es un proyecto: su tamaño indica los predios gestionados. Por confidencialidad con nuestros clientes, los trazados de las líneas no se publican.



Relieve: Mapzen. Color: NASA Blue Marble. Límites: DANE.

REAL MURCIA SOLUCIONES INTEGRALES

www.realmurcia.co/proyectos

Convocatoria UPME 05-2018 - 220 kV - Caribe

Nueva subestación Toluviejo 220 kV y líneas de transmisión asociadas

Gestión predial integral del proyecto, que conecta las subestaciones Chinú, Toluviejo y Bolívar: alertas tempranas, censo de titulares, avalúos, negociación y legalización de servidumbres, con acompañamiento a la consulta previa y a la construcción. Del estudio predial para la oferta a la puesta en operación.

160 km	426	9	3
de líneas	predios	municipios	departamentos

500 KV - LA GUAJIRA

Conexión de los parques eólicos Beta y Alpha a la subestación Cuestecitas

79 km de línea - 104 predios

500/110 KV - LA GUAJIRA

Línea Cuestecitas - Uribia para la planta eólica Camelia

87 km de línea - 102 predios



Subestación Toluviejo

Más allá de las líneas

La misma gestión predial, aplicada a minería, conservación y generación solar.



MINERÍA

Compatibilidad territorial de títulos mineros

Análisis predial, ambiental y normativo de títulos mineros, con un geovisor propio para consultar los resultados.



CONSERVACIÓN

Gestión predial para acuerdos de conservación

Diagnóstico jurídico-predial de los 189 Planes Prediales Participativos de un programa de acuerdos de conservación en Ayapel, Córdoba, estrategia documental comunitaria para soportar su tenencia, geodatabase del proyecto en el modelo de datos del Fondo para la Vida y la Biodiversidad y una plataforma propia para hacerles seguimiento.



GENERACIÓN SOLAR

Gestión predial para parques solares

Gestión de servidumbres, trámites de subdivisión y acompañamiento jurídico predial a proyectos de generación solar.

Algunos de los clientes que han confiado en nosotros

CELSIA · ARGOS · Fundación Natura Colombia · VIRIDI · renovatio

ABO WIND · PRODIEL · GERS · Grupo Unión · Grupo Bios

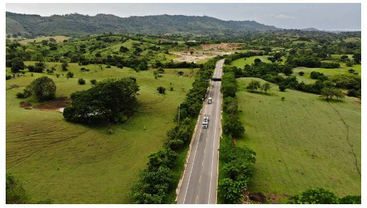
Damos lo mejor para crecer juntos es la categoría con la que Celsia reconoció a Real Murcia Soluciones Integrales como proveedor destacado en su Encuentro de proveedores de 2019.

DÓNDE TRABAJAMOS



Energía

Líneas, subestaciones, parques solares y eólicos



Infraestructura vial

Vías, concesiones y obras públicas



Hidrocarburos

Derechos de vía para ductos y estaciones



Minería

Compatibilidad territorial de títulos mineros



Agroindustria

Búsqueda y verificación de predios



Conservación

Acuerdos de conservación y compensaciones

POLÍTICA DE CALIDAD

Hacer lo que se debe hacer, hacerlo de la mejor manera y desde la primera vez

01 Satisfacción del cliente antes, durante y después del servicio, con comunicación y entendimiento constantes.

02 Comunicación asertiva y efectiva con nuestro personal y con nuestros clientes.

03 Crecimiento profesional permanente del equipo, para contar siempre con el talento idóneo.

04 Mejora continua en todos los procesos y niveles de servicio.

05 Control riguroso de cada proceso y de cada solución entregada: resultados precisos y oportunos.

MISIÓN

Establecer relaciones sólidas y duraderas con nuestros clientes a partir de un servicio eficiente, responsable, consistente e integral, que supere sus expectativas, contribuya al éxito de sus proyectos y maximice el retorno de su inversión.

VISIÓN

Ser una empresa reconocida por su confiabilidad y su compromiso con los proyectos, con un impacto positivo en el ambiente, el buen relacionamiento con las comunidades y la seguridad de nuestro equipo.

NUESTROS VALORES

Respeto	Por nuestro equipo, que es nuestro principal activo, y por los propietarios y comunidades con los que trabajamos.
Compromiso	Asumimos el trabajo con profesionalismo, puntualidad y responsabilidad. Lo que se pacta se cumple.
Integridad y lealtad	Actuamos con integridad y somos fieles a las empresas que confían en nosotros.
Confidencialidad	La información de nuestros clientes y la que generamos se maneja con reserva y con políticas de seguridad.
Proactividad	Prevenimos y actuamos a tiempo ante las contingencias de cada proyecto.



REAL MURCIA
Soluciones Integrales

Construyendo soluciones con propósito

Hablemos de la gestión predial de su proyecto

CORREO
comercial@realmurcia.co

CELULAR Y WHATSAPP
301 278 4081 - 301 390 0071

WEB
www.realmurcia.co

LINKEDIN
Real Murcia Soluciones Integrales

VIDEOS EN LA WEB
La historia de una convocatoria, en 3D
¿Este predio sirve para el proyecto?

Recorra la maqueta en 3D en nuestra web

Cali, Valle del Cauca, Colombia - Proyectos en todo el país
Real Murcia Soluciones Integrales S.A.S. - NIT 900.810.442-2