

	FORMA	INFORME VIABILIDAD JURÍDICA	CÓDIGO	ACCTI-F-148
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	02/05/2024

FECHA DEL ANÁLISIS	17-11-2024
--------------------	------------

INFORMACIÓN DEL PREDIO

ID	ID24818
Expediente	202440003401522079E
Nombre o dirección de predio	SIN DIRECCION LA ALSACIA
Tipo	RURAL
Departamento	CUNDINAMARCA
Municipio	TOCAIMA
Cédula Catastral	258150001000000030023000000000
Folio de Matricula Inmobiliaria	307-12843
ORIP	GIRARDOT
Folio activo	SI
Folio cerrado	NR
Folio matriz	NR
Folios derivados	NR
Área registral	313 HAS + 1700 M2
No. de anotaciones	20

ANÁLISIS DE LOS TITULARES DE DERECHOS SOBRE EL PREDIO

Nombre o razón social	Número de cédula o NIT	% que tiene del derecho
GERMAN QUIROGA VELASCO MARIA MELBA GUZMAN CAMPOS	294807 20903826	NR
Acto en virtud del cual adquiere	COMPRAVENTA	
Título	ESCRITURA PÚBLICA 4143	
Fecha	02/07/2003	
Despacho	NOTARIA 24 DE BOGOTA	

APTITUD DEL TITULAR ACTUAL

Antecedentes disciplinarios	NO
Antecedentes judiciales	NO
Antecedentes Fiscales	NO
MEDIDAS CORRECTIVAS	NO
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL (Aplica para Persona Jurídica)	N/A
Oficina de Control de Activos Extranjeros del departamento del Tesoro de EEUU	NO
Consejo de Seguridad de Naciones Unidas	NO
Designaciones de Terroristas y Estados Patrocinadores del Terrorismo del Departamento de Estado de EEUU	NO
Interpol	NO

ANÁLISIS DE LA NATURALEZA JURÍDICA Y ÚLTIMA TRADICIÓN

Presunción de baldío	NO	Privado	SI
Cómo se acredita la propiedad privada			

	FORMA	INFORME VIABILIDAD JURÍDICA	CÓDIGO	ACCTI-F-148
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	02/05/2024

Título originario	NO	Fórmula transaccional	SI
-------------------	----	-----------------------	----

PARTICULARIDADES JURÍDICAS VIGENTES

Hipoteca	Si	X	No		Anotación	11
Valorización	Si		No		Anotación	
Afectación vivienda familiar	Si		No		Anotación	
Condición resolutoria	Si	X	No		Anotación	
Patrimonio de familia	Si		No		Anotación	
Falsa tradición	Si		No		Anotación	
Demanda inscrita	Si		No		Anotación	
Menores de edad	Si		No		Anotación	
Medidas cautelares	Si	X	No		Anotación	15, 17
RUPTA	Si		No		Anotación	
Inscripción de oferta	Si		No		Anotación	
Anotaciones asociadas a inclusión del predio en plan de ordenamiento social de la propiedad	Si		No		Anotación	

CONCEPTO FINAL

El presente concepto se efectúa conforme el análisis jurídico realizado sobre el inmueble rural denominado SIN DIRECCION LA ALSACIA, ubicado en el municipio de TOCAIMA, departamento de CUNDINAMARCA, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 307-12843, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot y número predial Nacional 258150001000000030023000000000.

El artículo 48 de la Ley 160 de 1994 indica que la propiedad privada se acredita de dos formas, la primera, con un título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal y, la segunda, mediante títulos, debidamente inscritos, otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor al término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria, esto es, 20 años contados a partir de la vigencia de la referida norma (5 de agosto de 1974).

Regla segunda. Títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la ley 160 de 1994, en que consten tradiciones de dominio.

Del análisis del citado folio 307-12843 se logra determinar que en la anotación No. 1 de fecha 29/07/1976, se establece el registro de un ENGLOBE (Código registral 915) protocolizado mediante la EP 1104 del 17/03/1976, otorgada por la Notaría Cuarta de Bogotá. Sin embargo dicha anotación resulta insuficiente para acreditar la existencia de Propiedad privada.

Teniendo en cuenta lo anterior, fue necesario acudir a la información registral contenida en la complementación de citado folio, evidenciado como primer antecedente registral que:

Escritura No. 1923 de 23 de agosto de 1944 de la Notaria 5 de Bogotá, registrada el 20 de octubre de 1944, valor del acto \$38.000.00 COMPRAVENTA, de Rocha de Obregón Cecilia a favor de Lobo Guerrero Francisco

Por lo anteriormente expuesto, se evidencia que existen títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, en los que constan tradiciones de dominio por un lapso no menor a 20 años. Con lo que se configura la segunda regla para la acreditación de la propiedad y, por ende, la naturaleza jurídica del presente predio es PRIVADA

Los actuales titulares de derecho de dominio son GERMAN QUIROGA VELASCO y MARIA MELBA GUZMAN CAMPOS:

	FORMA	INFORME VIABILIDAD JURÍDICA	CÓDIGO	ACCTI-F-148
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	02/05/2024

ANOTACION: Nro. 10 Fecha: 04-09-2003
 ESCRITURA 4143 DEL 2003-07-02 00:00:00 NOTARIA 24 DE BOGOTA
 ESPECIFICACION: **0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)**
 DE: ORTEGON DE CASTELLANOS LUZ ISABEL CC 41568848
 DE: CASTELLANOS ORTEGON CLAUDIA MARCELA CC 52144819
 DE: CASTELLANOS ORTEGON VICTOR HUGO CC 79784543
 A: QUIROGA VELASCO GERMAN CC 294807
 A: GUZMAN CAMPOS MARIA MELBA CC 20903826

Revisada la información registral, consignada en el folio 307-12843, se evidencia que registra un área 313 HAS + 1700 M2

Sobre el particular no se evidencia la existencia de mutaciones en el área por ventas parciales ni tampoco folios segregados.

Finalmente es necesario precisar que la información relativa a linderos y área del predio deberán ser identificados y corroborados plenamente por el equipo técnico de la Dirección de Acceso a Tierras, ya que la contenida en el presente informe se sustrajo de la consulta que arroja la Ventanilla Única de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Respecto de las medidas cautelares o limitaciones al dominio, inscritas en el folio objeto de estudio se tiene que:

EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA

Se logra evidenciar en la Anotación 17 del citado folio, el registro de un **EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA**, ordenado mediante OFICIO 4922 del 05/04/2013 proferido por la FISCALIA GENERAL DE LA NACION DE BOGOTA D.C. Dejando claro esto que se encuentra en proceso de extinción de dominio siendo este predio viable para enajenación temprana.

No obstante lo anterior es menester mencionar que el folio cuenta con:

HIPOTECA

ANOTACION: Nro. 11 Fecha: 20-09-2004
 ESCRITURA 1877 DEL 2004-09-16 00:00:00 NOTARIA 1 DE GIRARDOT
 ESPECIFICACION: **0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)**
 DE: QUIROGA VELASCO GERMAN CC 294807
 DE: GUZMAN CAMPOS MARIA MELBA CC 20903826
 A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"

Así las cosas de acuerdo al artículo 48 de la ley 160 de 1994 se acredita la propiedad privada del predio objeto de estudio y teniendo en cuenta lo señalado con anterioridad se puede concluir que el que el mismo se encuentra en proceso de extinción del derecho real de dominio privado, por parte de la fiscalía por lo que se encuentra inmerso dentro de las causales para que la ANT realice la compra directa o enajenación temprana al frasco administrado por la SAE de conformidad con lo señalado en el numeral 2 del artículo 61 de la ley 2294 de 2023:

compra directa de tierras al frasco. la ANT podrá adquirir de manera directa:

A. inmuebles rurales no sociales con medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio, bajo la figura de enajenación temprana, o cualquier otro mecanismo que establezca la ley. en los eventos en

	FORMA	INFORME VIABILIDAD JURÍDICA	CÓDIGO	ACCTI-F-148
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCESO	ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y LOS TERRITORIOS	FECHA	02/05/2024

los que se hubiera constituido reserva técnica, o se hubiere pagado el valor de venta y siempre que sea declarada la extinción de dominio, estos serán reintegrados en su totalidad al fondo de tierras.

- B. inmuebles rurales propiedad de personas jurídicas incursas en procesos de liquidación y con medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio, bajo el mecanismo de enajenación temprana, de conformidad con lo establecido en el artículo 93 de la ley 1708 de 2014.
- C. inmuebles rurales propiedad de personas jurídicas incursas en procesos de liquidación y sobre las que se declare la extinción de dominio, conforme lo establecido en el inciso segundo del artículo 105 de la ley 1708 de 2014.
- D. inmuebles rurales propiedad de personas jurídicas incursas en procesos de liquidación y sobre las que se declare la extinción de dominio, conforme lo establecido en el inciso segundo del artículo 105 de la ley 1708 de 2014.

los predios deberán ser adquiridos por el precio base de venta definido en el avalúo comercial vigente al momento de la venta. el producto de la venta de estos bienes estará destinado a cancelar las deudas a cargo de la sociedad, respetando el proceso de liquidación, sus etapas y las prelacións legales.

Igualmente, obsérvese que cuenta con autorización para enajenación temprana, según:

ANOTACION: Nro 20 Fecha: 16-09-2024

RESOLUCION ADMINISTRATIVA 685 DEL 2024-08-28 de la SAE SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. DE BOGOTA, D.C.

ESPECIFICACION: **0972 AUTORIZACION DE ENAJENACION TEMPRANA (OTRO)**

DE: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S -SAE

Viable	X	No viable	
--------	---	-----------	--

ANEXOS DISPONIBLES PARA ANÁLISIS

Para realizar el presente análisis de viabilidad jurídica se realizó la consulta de la información básica y jurídica en la ventanilla única de registro – VUR del folio 307-12843.

Nombre del profesional	DAYERLY ANABELLY GUEVARA
Firma	
Profesión	ABOGADA
Tarjeta profesional No.	291244

Vo Bo. Abogado Revisor	Julián Felipe Reyes Toca	 Firma
Vo Bo. Coordinador	Julián Felipe Reyes Toca	Firma 