

INFOME VIABILIDAD O NO VIABILIDAD TÉCNICA Y JURÍDICA DE PREDIOS OFERTADOS PARA COMPRA

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO Y OFERTANTE	
ID	ID20728
FMI	236-48964
Cédula catastral	N/R
Nombre del predio	FCA LA PALESTINA
Área	205HA+1200M2
Vereda	N/R
Corregimiento	N/R
Municipio	PUERTO LLERAS
Departamento	META
Propietario	GIRALDO BENJUMEDA URUEÑA
Tipo identificación	C.C.
Número identificación	17353564
Celular	N/R
Correo electrónico	N/R

1. VIABILIDAD JURÍDICA

Descripción concepto
3 DE MAYO DEL 2024 DE ACUERDO AL ARTÍCULO 48 DE LA LEY 160 DE 1994, SE ACREDITA LA PROPIEDAD PRIVADA DEL PREDIO TODA VEZ QUE SE EVIDENCIA EN LA ANOTACION NO. 1 DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO. 236-48964 ENGLOBE REALIZADO POR LOS SEÑORES: PULIDO AMORTEGUI FREDY ALEJANDRO CC 17420735, AMORTEGUI DE PULIDO BLANCA CECILIA CC 20481585, PULIDO AMORTEGUI LUZ MERY CC 20483765, PULIDO AMORTEGUI ELIZABETH CC 20484664, PULIDO AMORTEGUI WITMAN CC 80390146, PULIDO AMORTEGUI HECTOR CC 80390365, PULIDO AMORTEGUI JOSE FRANCISCO CC 80390859, MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 1459 DEL 2004-06-26 OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE ACACIAS, EL CUAL SE REALIZA SOBRE LOS FOLIOS 236-9045 Y 236-45826 QUEDANDO CON UN AREA JURIDICA DE 205HA+1200M2, LOS FOLIOS ENGLOBADOS INICIARON SU TRADICION CON ADJUNDICCAION DE TERRENO BALDIO (INCORA) Y CON LA DIVISION MATERIAL LO CUAL INDICA QUE SU NATURALEZA ES PRIVADA Y CONSTITUYE JUSTO TITULO, POR OTRA PARTE Y CON RELACIÓN AL FOLIO DE MATRIACULA INMOBILIARIA OBJETO DE ESTUDIO 236 48964 EN LA NAOTACION 2 SE OBSERVA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVNETA NO 1858 DEL 2004-08-09 OTORGADA EN LA

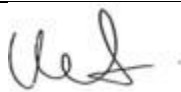
NOTARIA UNICA, VENTA REALIZADO POR LOS SEÑORES PULIDO AMORTEGUI FREDY ALEJANDRO CC 17420735, AMORTEGUI DE PULIDO BLANCA CECILIA CC 20481585, PULIDO AMORTEGUI LUZ MERY CC 20483765, PULIDO AMORTEGUI ELIZABETH CC 20484664, PULIDO AMORTEGUI WITMAN CC 80390146, PULIDO AMORTEGUI HECTOR CC 80390365, PULIDO AMORTEGUI JOSE FRANCISCO CC 80390859 A FAVOR DEL SEÑOR VANEGAS PARRA WILSON CC 7561845, POSTERIORMENTE EN LA ANOTACIÓN NO. 3 SE OBSERVA QUE EL SEÑOR VANEGAS PARRA WILSON CC 7561845, REALIZA COMPRA VENTA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NO 633 DEL 2007-07-17 OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SAN MARTIN A FAVOR DEL SEÑOR BENJUMEA URUEÑA GILDARDO CC 17353564, EN LA ANOTACIÓN NO. 5 SE OBSERVA INSCRITA MEDIDA CAUTELAR DE EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA Y SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO A FAVOR DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN LA ANOTACIÓN 6 SE EVIDENCIA LA INSCRIPCIÓN DEL ACTO - RESOLUCION 040 DEL 2010-02-01 DE DESTINACION PROVISIONAL DEPOSITARIO PROVISIONAL A FAVOR DE DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES A: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE NIT. 9002654083, ASÍ MISMO EN LAS ANOTACIONES 7,8 Y 9 SE OBSERVA LA RESOLUCIÓN 1957 DEL 2010-12-31 LA CUAL REVOCA JUDICIALMENTE LA RESOLUCION 040 DEL 01-02-2010 Y LA RESOLUCION 364 DEL 2019-03-11 REVOCATORIA ADMINISTRATIVA EL COMITE DE DEPOSITARIOS PROVISIONALES, MANDATARIOS Y LIQUIDADORES DE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES (SAE) SE CONCLUYE QUE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES TIENE LA DESTINACIÓN PROVISIONAL DEL INMUEBLE.

DE ACUERDO A LO ANTERIOR EL ACTUAL TITULAR DE DERECHO DE DOMINIO CORRESPONDEN A PERSONAS NATURAL, JORGE ELIECER VARGAS ARIAS C.C. 4894606. SE PUEDE CONCLUIR QUE EL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO SE ENCUENTRA EN PROCESO DE EXTINCIÓN DEL DERECHO REAL DE DOMINIO PRIVADO, POR LO QUE SE ENCUENTRA INMERSO DENTRO DE LAS CAUSALES PARA QUE LA ANT REALICE LA COMPRA DIRECTA O ENAJENACIÓN TEMPRANA AL FRISCO ADMINISTRADO POR LA SAE DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN EL NUMERAL 2 DEL ARTICULO 61 DE LA LEY 2294 DE 2023:

“2. COMPRA DIRECTA DE TIERRAS AL FRISCO. 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 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” (...).

Concepto:	Viable	X	No viable
-----------	--------	---	-----------

Nombre del profesional	YUDY LORENA MENESES QUINTANA
Firma	
Profesión	ABOGADA
Tarjeta profesional No.	194.298 del C.S.J.

INFORME VIABILIDAD O NO VIABILIDAD TÉCNICA Y JURÍDICA DE PREDIOS OFERTADOS PARA COMPRA

2. VIABILIDAD TÉCNICA

Descripción concepto

Fecha de concepto: 18/04/2024

El análisis de viabilidad técnica catastral se realiza sobre el polígono asociado al predio identificado con el id 462991 y F.M.I. 236-48964, teniendo en cuenta la base geográfica catastral, bases alfanuméricas catastrales, información reportada en Ventanilla Única de Registro –VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro y ortoimágenes disponibles para el municipio de PUERTO LLERAS del departamento META, el cual fue identificado geográficamente por medio de variables tales como:

- Información reportada en el F.M.I.
- Bases de datos geográficas de gestores catastrales y Registros 1 y 2
- Imágenes de satélite y mapas base
- Cartografía básica a diferentes escalas
- Bases de datos internas de la Agencia Nacional de Tierras - ANT

Como producto resultante, se obtuvo un polígono geográfico, asociado por medio de la referencia catastral del FMI en bases de datos de gestores catastrales y/o reconstruido espacialmente a partir de linderos descritos en el FMI e interpretación de imágenes satelitales apoyado con cartografía básica.

Adicionalmente, se realizó una validación entre la información jurídica, catastral y geográfica por medio de variables como: Nombre del predio, nombre de Municipio, nombre de vereda, propietarios históricos, número de FMI entre otros.

Una vez identificado el polígono geográfico asociado al predio FI LA PALESTINA con F.M.I. No. 236-48964 y código catastral 505770001000000040426000000000, se realiza una comparación de áreas (Información geográfica vs jurídica) obteniendo el siguiente resultado:

- Área reportada en el Folio de Matricula Inmobiliaria: 205 ha + 1200 m²
- Área reportada para el polígono identificado: 236 ha + 1893 m²

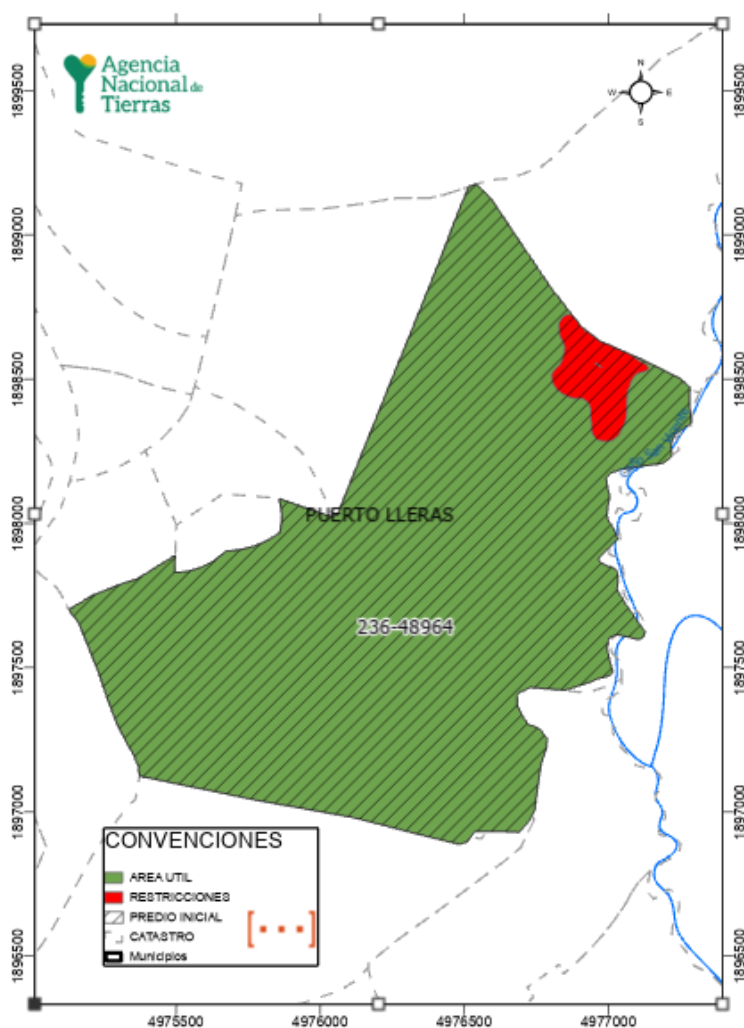
Con la información disponible en la viabilidad, se identifica una cabida inicial de 236 ha + 1893 m², área con la cual se realizó el cruce de restricciones y condicionantes con la información disponible en la base de datos geográfica – GDB denominada “CRUCES MUNICIPIOS 05012024_DAT.gdb” por medio del modelo disponible para tal fin y se obtuvo el siguiente resultado general.

- Área Inicial: 236 ha + 1893 m²
- Área sin restricciones o condicionantes (Área útil): 229 ha + 2949 m²

Se identificaron las siguientes capas asociadas a condicionantes y restricciones disponibles en la GDB mencionada anteriormente que presentan cruce con el polígono del predio objeto de estudio.

CONDICIONANTES	RESTRICCIONES
AREA_PROYECTO_LICENCIADO_1	LAGUNA_10_2022
DRENAJES_SENCILLOS_TOPONIMIA	
HUMEDALES_MINISTERIO_10_2022	
SUSCEPT_INUNDACIONES_2010	
ZONIFICACION_MANEJO_1	

POLIGONO VIABILIDAD TECNICA



En y de Protección al Medio Ambiente.” (...) ARTÍCULO 84.- La adjudicación de un baldío no comprende cumplimiento al decreto 2811 de 1974 “Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables la propiedad de aguas, cauces ni, en general, la de bienes a que se refiere el artículo anterior, que pertenecen al dominio público. Aunado lo anterior y evaluada las condicionantes y restricciones del predio objeto de estudio se identifica que **NO** cruza con cuerpo de agua y fajas paralelas con un ancho de cauce mayor a 25 metros y toponimia oficial en la cartografía 1:25.000 o 1:100.000

Del resultado anterior, y teniendo en cuenta que el área útil identificada por medio de los geoprocesos es del al **80%** del total del polígono, se concluye que el predio **CUMPLE** la viabilidad para continuar con el trámite, sin embargo, se recomienda realizar una validación detallada para cada una de las restricciones y condicionantes resultantes, puesto que el proceso ejecutado se adelantó de manera masiva y con la información disponible al momento de su realización. Nota: Una vez evaluadas detalladamente las restricciones y condicionantes puede variar su afectación sobre el predio y por tanto el resultado asociado al área útil.

Adicionalmente, se aclara que, se deberá surtir el proceso de gestión catastral sobre el polígono identificado de tal forma que se validen los linderos y áreas con información documental solicitada durante este proceso, dentro de los que se incluyen resoluciones de adjudicación, escrituras, sentencias entre otros, identificando plenamente el área objeto de compra.

	Concepto:	Viable	X	No viable	
Nombre del profesional	HUGO GARAVITO OJEDA				
Firma					
Profesión	INGENIERO TOPOGRAFICO				
Tarjeta profesional No.	25335-145938				