

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

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| <b>FECHA DEL ANÁLISIS</b> | <b>29/11/2024</b> |
|---------------------------|-------------------|

#### INFORMACIÓN DEL PREDIO

|                                        |                         |
|----------------------------------------|-------------------------|
| <b>ID</b>                              | <b>ID20439</b>          |
| <b>Nombre o dirección de predio</b>    | <b>LAS DELICIAS</b>     |
| <b>Tipo</b>                            | <b>RURAL</b>            |
| <b>Departamento</b>                    | <b>CESAR</b>            |
| <b>Municipio</b>                       | <b>PELAYA</b>           |
| <b>Cédula Catastral</b>                | <b>000300030052000</b>  |
| <b>Folio de Matricula Inmobiliaria</b> | <b>192-26221</b>        |
| <b>ORIP</b>                            | <b>CHIMICHAGUA</b>      |
| <b>Folio activo</b>                    | <b>SI</b>               |
| <b>Folio cerrado</b>                   | <b>N/A</b>              |
| <b>Folio matriz</b>                    | <b>NR</b>               |
| <b>Folios derivados</b>                | <b>NR</b>               |
| <b>Area registral</b>                  | <b>50 HAS + 9372 M2</b> |
| <b>No. de anotaciones</b>              | <b>8</b>                |

#### ANÁLISIS DE LOS TITULARES DE DERECHOS SOBRE EL PREDIO

| <b>Nombre o razón social</b>            | <b>Número de cédula o NIT</b>   | <b>% que tiene del derecho</b> |
|-----------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| SANCHEZ CARVAJALINO JESUS EMIRO         | 13377342                        | 100%                           |
| <b>Acto en virtud del cual adquiere</b> | <b>COMPRAVENTA</b>              |                                |
| <b>Título</b>                           | <b>ESCRITURA PÚBLICA 19</b>     |                                |
| <b>Fecha</b>                            | <b>26/03/2021</b>               |                                |
| <b>Despacho</b>                         | <b>NOTARIA UNICA DE TEORAMA</b> |                                |

#### APTITUD DEL TITULAR ACTUAL

|                                                                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Antecedentes disciplinarios</b>                                                                             | <b>N/A</b> |
| <b>Antecedentes judiciales</b>                                                                                 | <b>N/A</b> |
| <b>Antecedentes Fiscales</b>                                                                                   | <b>N/A</b> |
| <b>MEDIDAS CORRECTIVAS</b>                                                                                     | <b>N/A</b> |
| <b>CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL (Aplica para Persona Jurídica)</b>                         | <b>N/A</b> |
| <b>Oficina de Control de Activos Extranjeros del departamento del Tesoro de EEUU</b>                           | <b>N/A</b> |
| <b>Consejo de Seguridad de Naciones Unidas</b>                                                                 | <b>N/A</b> |
| <b>Designaciones de Terroristas y Estados Patrocinadores del Terrorismo del Departamento de Estado de EEUU</b> | <b>N/A</b> |
| <b>Interpol</b>                                                                                                | <b>N/A</b> |

#### ANÁLISIS DE LA NATURALEZA JURÍDICA Y ÚLTIMA TRADICIÓN

|                                                                                  |           |                                                      |         |             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------|---------|-------------|
|  | 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  |

|                                       |    |                       |    |
|---------------------------------------|----|-----------------------|----|
| Presunción de baldío                  | NO | Privado               | SI |
| Cómo se acredita la propiedad privada |    |                       |    |
| Título originario                     | SI | Fórmula transaccional | NO |

#### PARTICULARIDADES JURÍDICAS VIGENTES

|                                                                                             |    |   |    |   |           |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|---|----|---|-----------|---|
| Hipoteca                                                                                    | Si |   | No | X | Anotación |   |
| Valorización                                                                                | Si |   | No | X | Anotación |   |
| Afectación vivienda familiar                                                                | Si |   | No | X | Anotación |   |
| Condición resolutoria                                                                       | Si |   | No | X | Anotación |   |
| Patrimonio de familia                                                                       | Si |   | No | X | Anotación |   |
| Falsa tradición                                                                             | Si |   | No | X | Anotación |   |
| Demanda inscrita                                                                            | Si |   | No | X | Anotación |   |
| Menores de edad                                                                             | Si |   | No | X | Anotación |   |
| Medidas cautelares                                                                          | Si | X | No |   | Anotación | 8 |
| RUPTA                                                                                       | Si |   | No | X | Anotación |   |
| Inscripción de oferta                                                                       | Si |   | No | X | Anotación |   |
| Anotaciones asociadas a inclusión del predio en plan de ordenamiento social de la propiedad | Si |   | No | X | Anotación |   |

#### CONCEPTO FINAL

INMUEBLE RURAL, DENOMINADO LAS DELICIAS UBICADO EN LA VEREDA PELAYA EN EL MUNICIPIO DE PELAYA EN EL DEPARTAMENTO DE CESAR, IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 192-26221 DE LA OFICINA DE CHIMICHAGUA EL CUAL EN SU ANOTACIÓN 1 DE FECHA 14/07/2008 REGISTRA UNA ADJUDICACION DE BALDIOS MEDIANTE RESOLUCIÓN 02529 DEL 27/12/1991, EXPEDIDA POR EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA – INCORA DE VALLEDUPAR.

#### PRIMERA REGLA. ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA POR TÍTULO ORIGINARIO

POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO, SE EVIDENCIA QUE EXISTE UN TÍTULO ORIGINARIO EXPEDIDO POR EL ESTADO QUE NO HA PERDIDO SU EFICACIA LEGAL, CON LO QUE SE CONFIGURA LA PRIMERA REGLA PARA LA ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD Y, POR ENDE, LA NATURALEZA JURÍDICA DEL PRESENTE PREDIO ES PRIVADA.

QUE EL ACTUAL TITULAR DE DERECHO REAL DE DOMINO REGISTRADO EN EL FMI OBJETO DE ESTUDIO ES SANCHEZ CARVAJALINO JESUS EMIRO.

REVISADA LA INFORMACIÓN REGISTRAL, CONSIGNADA EN EL FOLIO 192-26221, SE EVIDENCIA QUE REGISTRA UN ÁREA DE **50 HAS + 9372 M2**.

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

|                                                                                  |           |                                                      |         |             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------|---------|-------------|
|  | 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  |

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 Y/O LIMITACIONES AL DOMINIO INSCRITAS EN EL FOLIO OBJETO DE ESTUDIO SE TIENE QUE:

#### **EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA**

ANOTACION: NRO. 8 FECHA: 20-04-2021

OFICIO 003 DEL 2021-04-19 DE LA FISCALIA GENERAL DE LA NACION BOGOTA DE BOGOTA, D.C.

ESPECIFICACION: 0436 **EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA**

RAD.110016099068202000422 E.D.-FISCALIA 03 (MEDIDA CAUTELAR)

DE: FISCALIA TERCERA DELEGADA ANTE EL TRIBUNAL DELEGADA DE FINANZAS CRIMINALES.

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 FRISCO ADMINISTRADO POR LA SAE DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN EL NUMERAL 2 DEL ARTÍCULO 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.

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.

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 PRELACIONES LEGALES.

|                                                                                  |           |                                                      |         |             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------|---------|-------------|
|  | 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  |

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.

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 PRELACIONES LEGALES.”

ASI LAS COSAS Y TENIENDO EN CUENTA LO EXPUESTO CON ANTERIORIDAD, EL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO SE ENCUENTRA **VIABLE** JURÍDICAMENTE PARA ADELANTAR EL TRÁMITE DE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA CON LA SAE DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN EL NUMERAL 2 DEL ARTICULO 61 DE LA LEY 2294 DE 2023.

|        |   |           |  |
|--------|---|-----------|--|
| 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 192-26221.

|                         |                                                                                      |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Nombre del profesional  | CARLOS PASTRANA                                                                      |
| Firma                   |  |
| Profesión               | ABOGADO                                                                              |
| Tarjeta profesional No. | 303193                                                                               |

|                        |                            |                                                                                       |
|------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vo Bo. Abogado Revisor | María Paz De La Hoz Flórez |  |
| Vo Bo. Aprobó Líder    | María Paz De La Hoz Flórez |  |