

	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 (dd/mm/aaaa)	12/09/2024
---------------------------------	------------

INFORMACIÓN DEL PREDIO

ID	ID25200
Nombre o dirección de predio	EL PALMAR
Tipo	RURAL
Departamento	BOLIVAR
Municipio	MAGANGUE
Cédula Catastral	MAGANGUE
Número de matrícula inmobiliaria	064-14855
ORIP	MAGANGUE
Folio activo	SI
Folio cerrado	NO
Folio matriz	064-4908
Folios derivados	NO
Área registral	0
No. de anotaciones	7

ANÁLISIS DE LOS TITULARES DE DERECHOS SOBRE EL PREDIO

Nombre o razón social	Número de cédula o NIT	% que tiene del derecho
ALFONSO HECTOR JULIO.	3296732	100%
Acto en virtud del cual adquiere	COMPRAVENTA	
Título	ESCRITURA PUBLICA	
Fecha	11/16/2004	
Despacho	NOTARIA DE MAGANGUE	

APTITUD DEL TITULAR ACTUAL.

Antecedentes disciplinarios	NO
Antecedentes judiciales	NO
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

	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

Interpol	NO
----------	----

ANÁLISIS DE LA NATURALEZA JURÍDICA Y ÚLTIMA TRADICIÓN

Presunción de baldío		Privado	X
Cómo se acredita la propiedad privada			
Título originario		Fórmula transaccional	X.

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		No	X	Anotación	
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
El presente análisis se realizó con la información obrante en consulta VUR del 12 de septiembre de 2024 con 08 anotaciones registradas. El predio rural denominado “EL PALMAR” identificado con FMI 064-14855 es de naturaleza privada por formula transaccional. Según análisis de la cadena traslativa de dominio del predio objeto de estudio se evidencia que proviene de la matriz 064-4908, en ese sentido, a través de la lectura de las complementaciones se tiene que, la matriz en mención estaba conformada así:

	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

- Por un globo de terreno denominado “La Finca Tierra Grata” el cual tiene como primer antecedente registral la Escritura de compraventa nº 558 del 07 de marzo de 1960 de la notaría 3 de Barranquilla registrada en Libro 1 Tomo 1.
- Predio “La Huerta” el cual tiene como primer antecedente registral la Escritura de compraventa nº 301 del 10 de junio de 1967 de la Notaría Única de Magangué registrada en el Libro 1 Tomo 5.

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 y registrados en el LIBRO 1 del antiguo sistema registral el cual determina que es dominio completo. Así las cosas, se configura la segunda regla para la acreditación de la propiedad y, por ende, la naturaleza jurídica del presente predio es privada.

De conformidad a la anotación 5 el propietario es el señor ALFONSO HECTOR JULIO quien habría adquirido por compraventa al señor PEREZ PEREZ WILSON DE JESUS (código registral 125) protocolizada en Escritura Pública nº 542 del 16/11/2004 de la Notaría Única de Magangué.

No obstante lo anterior, de conformidad a las anotaciones 5 y 6 el señor ALFONSO HECTOR JULIO no cuenta con pleno derecho de dominio ya que sobre el inmueble se evidencia medida cautelar de embargo, secuestro y consecuente suspensión de poder dispositivo ordenada por la Fiscalía 38 de Bogotá -Dirección Especializada de Extinción del Derecho de Dominio- mediante Oficio 7043 del 27/05/2014.

Dado que el predio es ofertado por parte de la SAE, se evidencia que no se encuentra registrada sentencia de extinción del derecho de dominio, ni acto administrativo de autorización de enajenación temprana, carencia que deberá subsanarse de conformidad a lo previsto en el parágrafo 4. art 92 de la Ley 1708 de 2014, el cual tendrá las consecuencia fijadas del art. 18 de la Ley 793 de 2002 que determina: “La sentencia declarará la extinción de todos los derechos reales, principales o accesorios, desmembraciones, gravámenes o cualquiera otra limitación a la disponibilidad o el uso del bien y ordenará su tradición a favor de la Nación a través del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado. (...)”

Es importante añadir que, ante la situación de falsas tradiciones o vicios de titulación en los predios ofertados por la SAE y en los eventos en que la ANT, en el marco de sus funciones, adquiera inmuebles por negociación directa, operará a su favor el saneamiento sobre la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio, de conformidad a lo previsto en el artículo 61 de la Ley 2294 de 2023 .

Así las cosas, se recomienda que se cuente con el acto administrativo que declare su enajenación temprana y en consecuencia el pertinente saneamiento a fin de surtir los efectos descritos en el art. 18 de la Ley 793 de 2002.

De la verificación de la información jurídica del folio inmobiliario 064-14855 se colige que no se registran medidas cautelares ni gravámenes que limiten la transferencia del dominio.

Del análisis de la cadena traslativa de dominio del predio objeto de estudio, es posible evidenciar, que no se encuentran gravadas medidas de protección en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados (Rupta) contempladas en la Ley 387 de 1995. Igualmente se advierte que no se registran medidas de

	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

protección jurídica o de ingreso del predio en el registro de tierras despojadas de conformidad con lo previsto en el Decreto 4820 de 2011 y la Ley 1448 de 2011.

El folio no registra área. Sobre el particular no se evidencia la existencia de mutaciones en el área por ventas parciales ni tampoco folios segregados; el predio registra la matriz 064-4908.

En atención a lo anteriormente expuesto, una vez verificada la tradición del inmueble, y, en atención a los lineamientos del art. 48 de la Ley 160 de 1994 y el Decreto 1071 de 2015 se tiene que, el predio objeto de estudio es viable para continuar con el procedimiento de compra

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

ANEXOS DISPONIBLES PARA ANÁLISIS
VUR

Nombre del profesional	María Camila Romero Rangel
Firma	
Profesión	ABOGADO
Tarjeta profesional No.	264699

Vo Bo. Reviso Coordinador	Dayerly Anabelly Baquero Guevara	
Vo Bo. Aprobó Líder	Dayerly Anabelly Baquero Guevara	