

	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	15/04/2025
--------------------	------------

INFORMACIÓN DEL PREDIO

ID	ID6261
Nombre o dirección de predio	P SAN RAMON
Tipo	RURAL
Departamento	BOLIVAR
Municipio	MAGANGUE
Cédula Catastral	00-03--0000-0438-000
Número de matrícula inmobiliaria	064-11729
ORIP	MAGANGUE
Folio activo	X
Folio cerrado	N/A
Folio matriz	N/A
Folios derivados	N/A
Área registral	N/A
No. de anotaciones	8

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 409	
Fecha	28/09/2012	
Despacho	NOTARIA UNICA DE TALAIGUA NUEVO	

APTITUD DEL TITULAR ACTUAL.

Antecedentes disciplinarios	N/A
Antecedentes judiciales	N/A
Oficina de Control de Activos Extranjeros del departamento del Tesoro de EEUU	N/A

	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

Consejo de Seguridad de Naciones Unidas	N/A
Designaciones de Terroristas y Estados Patrocinadores del Terrorismo del Departamento de Estado de EEUU	N/A
Interpol	N/A

ANÁLISIS DE LA NATURALEZA JURÍDICA Y ÚLTIMA TRADICIÓN

Presunción de baldío	N/A	Privado	X
Cómo se acredita la propiedad privada			
Título originario	601/15-05-1987	Fórmula transaccional	N/A

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	5
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	
Limitación al dominio	Si		No	X	Anotación	

CONCEPTO FINAL

	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

I. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

El presente concepto se efectúa conforme el análisis jurídico realizado sobre el inmueble rural denominado “P SAN RAMON”, ubicado en el municipio de MAGANGUE, departamento de BOLIVAR, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 064-11729, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de MAGANGUE, y número predial Nacional 00-03--0000-0438-000, sin registro de área, sin folio matriz, pero con la siguiente complementación: NSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA), ADQUIRIO MAYOR EXTENSION DE TIERRA POR CMPRA QUE LE HIZO POR MEDIO DE LA ESCRITURA 69 DE FECHA 3 DE MARZO DE 1.972, A RICARDO BOTERO RESTREPO E HIJOS LIMITADA, REGISTRADA EL DIA 8 DE ABRIL DE 1.972, MATRICULA 064-0000855. RICARDO BOTERO R. E HIJOS LIMITADA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION A TITULO DE REMBOLSO DE SU APOORTE A LA SOCIEDAD BOTERO HERMANOS LIMITADA, MEDIANTE ESCRITURA 2109 DE FECHA 5 DE MAYO DE 1.969, NOTARIA 3 DE MEDELLIN, LIBRO 1, TOMO 2, PARTIDA 586, PAGINA 13. RICARDO BOTERO, ADQUIRIO POR COMPRA QUE SE LE HIZO EN COMUN INPROVISO CON JOSE J, BOTERO, LUIS J, VELASQUEZ AL SEÑOR ROMUALDO LACARROZA, ESCRITURA 301 DE FECHA 28 DE JUNIO DE 1.954, LIBRO 1/TOMO 1 PARTIDA 437, PAGINA 403.

II. NATURALEZA JURÍDICA

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). Acreditación de la propiedad privada por Título Originario.

Teniendo en cuenta el análisis del folio inmobiliario objeto de estudio, se observa en los datos básicos del aplicativo SIT que, el folio se encuentra en estado ACTIVO, el cual tiene fecha de apertura el 07-02-1989. Del análisis del citado folio de matrícula inmobiliaria 064-11729, se logra determinar que, en la ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-02-1989 Radicación: 000112 Doc.: RESOLUCION 000601 DEL 15-05-1987 INCORA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$15,043.15 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 160 ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR. NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: MODO ADQUISICION PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: INCORA A: PEREZ ARRIETA ANDRES SEGUNDO X. Teniendo en cuenta lo anterior, podemos observar que se configuró la primera regla para acreditar un predio de naturaleza PRIVADA, es decir La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, o por las entidades públicas en las que delegue esta facultad, donde se confirma de esta manera el cumplimiento de la primera regla para acreditar la propiedad privada, es decir la otorgada por título originario en los términos del artículo 65 de la Ley 160 de 1994.

III. TITULAR DE DERECHO REAL DE DOMINIO

Del análisis del citado folio de matrícula inmobiliaria 064-11729, se logra determinar que, en la ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-10-2012 Radicación: 2012-064-6-1128 Doc.: ESCRITURA 409 DEL 28-09-2012 NOTARIA UNICA DE TALAIGUA NUEVO VALOR ACTO: \$15,900,000 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: PEREZ ARRIETA ANDRÉS SEGUNDO CC# 3874566 A: ALFONSO HECTOR JULIO CC# 3296732 X.

IV. AREA REGISTRAL DEL PREDIO

Revisada la información registral, consignada en el folio de matrícula inmobiliaria se evidencia que no registra ningún área.

	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

V. MEDIDAS DE PROTECCIÓN A DERECHOS DE VÍCTIMAS

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 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.

VI. IDENTIFICACIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES, GRAVÁMENES Y/O LIMITACIONES

El folio en estudio, no registra gravamen hipotecario en estado activo, como tampoco servidumbres activas, pero si registra medida cautelar en la ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-04-2016 Radicación: 2016-064-6-373 Doc.: OFICIO 1390 DEL 13-04-2016 FISCALIA 38 ESPECIALIZADA DE BOGOTÁ, D.C. VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA , SECUESTRO Y CONSECUENTE SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: DIRECCION DE FISCALIA NACIONAL ESPECIALIZADA PARA LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO - FISCALIA 38 ESPECIALIZADA.

Como consecuencia de lo anterior, en la ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-07-2025 Radicación: 2025-064-6-925 Doc.: RESOLUCION 302 DEL 10-07-2025 SOCIEDAD ACTIVOS ESPECIALES S.A.S DE BOGOTÁ, D.C. VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: OTRO: 0972 AUTORIZACION DE ENAJENACION TEMPRANA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) A: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.- SAE.

CONCLUSIÓN

Así las cosas, el predio en estudio es VIABLE para compra directa por medio de la Modalidad ENAJENACION TEMPRANA, según el folio de matrícula inmobiliaria 064-11729, con base en la Anotación No. 05 – DE: DIRECCION DE FISCALIA NACIONAL ESPECIALIZADA PARA LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO - FISCALIA 38 ESPECIALIZADA.

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

ANEXOS DISPONIBLES PARA ANÁLISIS

CONSULTA SIT

Nombre del profesional	BRAYAN SEBASTIAN CARDENAS HERNANDEZZ
Firma	
Profesión	ABOGADO
Tarjeta profesional No.	360256

	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

Vo Bo. Reviso Coordinador	Andres Felipe Vargas Garrido	
Vo Bo. Aprobó Líder	Andres Felipe Vargas Garrido	

	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