

	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	19/04/2025
--------------------	------------

INFORMACIÓN DEL PREDIO

ID	ID31275
Nombre o dirección de predio	MONSERRATE
Tipo	RURAL
Departamento	MAGDALENA
Municipio	PLATO
Cédula Catastral	47555000400000000000000000000000
Número de matrícula inmobiliaria	226-13337
ORIP	PLATO
Folio activo	SI
Folio cerrado	N/R
Folio matriz	226-10690, 226-4561, 226-3063, 226-753
Folios derivados	N/R
Área registral	226 HAS 4000 M2
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
ALVAREZ PLATA MARIA ESTHER, BARRERA ALVAREZ ESTHER, BARRERA ALVAREZ JORGE, BARRERA ALVAREZ SANDRA PATRICIA, BARRERA	SIN INFORMACION	100
Acto en virtud del cual adquiere	COMPRAVENTA	
Título	ESCRITURA PUBLICA 127	
Fecha	21/03/2000	
Despacho	NOTARIA UNICA DE PLATO	

APTITUD DEL TITULAR ACTUAL.

Antecedentes disciplinarios	N/A
Antecedentes judiciales	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

Oficina de Control de Activos Extranjeros del departamento del Tesoro de EEUU	N/A
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		Privado	X
Cómo se acredita la propiedad privada			
Título originario	X	Fórmula transaccional	

PARTICULARIDADES JURÍDICAS VIGENTES

Hipoteca	Si	X	No		Anotación	2
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

Que en atención a la solicitud de contingencia presentada por el grupo que estudia los predios a adquirir postulados a la Agencia Nacional de Tierras por la Sociedad de Activos Especiales en función de su competencia relativa a la administración de predios en trámite de extinción de dominio o extintos y en concordancia con los artículos 61 y 62 de la Ley 2294 de 2023, se emite el presente concepto de viabilidad jurídica en apoyo desde el grupo de viabilidad jurídica de compra de predios particulares de la Dirección de Acceso a Tierras.

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

El presente concepto se efectúa conforme el análisis jurídico realizado sobre el inmueble Rural denominado MONSERRATE ubicado en la vereda Plato del municipio de Plato, departamento de Magdalena identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No 226-13337 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Plato y número predial Nacional 475550004000000030116000000000, Respecto del área de (256 HAS 4000 M2)

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).

Primera regla. Acreditación de la propiedad privada por Título Originario

Teniendo en cuenta el análisis del folio inmobiliario objeto de estudio, se observan en los datos básicos del VUR que el folio se encuentra en estado ACTIVO el cual fue aperturado el día 11 de mayo del año 1987, si se observan folios matrices 226-10690, no relaciona folios segregados y si se observan antecedentes complementarios:

COMPLEMENTACION: JUAN FRANCISCO SEQUEDA GARAY, HABIA ADQUIRIDO LA PROPIEDAD ASI: EL DPREDIO DENOMINADO BELLA LUZ POR COMPRA QUE HIZO AL SEÑOR VICTOR MANUEL PARODYS PEDROZA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA # 95 DE FECHA 10 DE MARZO DE 1.981, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE PLATO, Y REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL DIA 16 DE MARZO DE 1.981, BAJO LA ANOTACION # 002 DE LA MATRICULA INMOBILIARIA # 226-0004189; OTRO LOTE DENOMINADO LA SONRISA NO. 1., POR COMPRA QUE HIZO AL SEÑOR GUILLERMO MOLINA MOLINA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA # 219 DE FECHA 13 DE JULIO DE 1.971, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE PLATO, Y REGISTRADA EN ESTA OFICINA EN EL LIBRO 1, BAJO EL # 626 FOLIOS 428 A 429 EL DIA 15 DE JULIO DE 1.971, Y OTRO LOTE DENOMINADO LA SONRISA NO. 2., POR COMPRA QUE HIZO AL SEÑOR CELSO CAMILO RODRIGUEZ MERCADO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA # 56 DE FECHA 7 DE AGOSTO DE 1.985, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE PLATO, Y REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL DIA 5 DE SEPTIEMBRE DE 1.985, BAJO LA ANOTACION # 001 DE LA MATRICULA INMOBILIARIA # 226-0010690. VICTOR MANUEL PARODYS PEDRAZA, HABIA ADQUIRIDO LA PROPIEDAD POR ADJUDICACION DEFINITIVA QUE LE HIZO EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA), POR MEDIO DE LA RESOLUCION # 0843 DE FECHA 15 DE JULIO DE 1.977, Y REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL DIA 25 DE NOVIEMBRE DE 1.977, BAJO LA ANOTACION # 001 DE LA MATRICULA INMOBILIARIA # 226-0004189. GUILLERMO MOLINA MOLINA, HABIA ADQUIRIDO LA PROPIEDAD POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO SUCESORIO DEL FINADO SEÑORA TEOFILA MOLINA DE MOLINA, CUYA PARTICION Y SENTENCIA APROBATORIA DE FECHA 13 DE SEPTIEMBRE DE 1.951, EMANADA DEL JUZGADO PROMISCO DE PLATO, FUERON REGISTRADAS EN ESTA OFICINA EN EL LIBRO DE CAUSAR MORTUORIAS, BAJO EL # 2, FOLIOS 3 A 37 EL DIA 25 DE MARZO DE 1.953. CELSO CAMILO RODRIGUEZ MENDOZA, HABIA ADQUIRIDO LA PROPIEDAD ASI: EL PREDIO DENOMINADO PROVIDENCIA POR COMPRA QUE HIZO AL SEÑOR MANUEL ANTONIO PEDROZA BUELVAS, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA # 40 DE FECHA 5 DE FEBRERO DE 1.981, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE PLATO, Y REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL DIA 2 DE JULIO DE 1.981, BAJO LA ANOTACION # 002 DE LA MATRICULA INMOBILIARIA # 226-0000753; EL PREDIO DENOMINADO LA CONQUISTA POR COMPRA QUE HIZO AL SEÑOR RICARDO BARLANOA

	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

OLIVEROS, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA # 506 DE FECHA 18 DE DICIEMBRE DE 1.979, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE PALTO, Y REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL DIA 23 DE ENERO DE 1.980, BAJO LA ANOTACION # 002 DE LA MATRICULA INMOBILIARIA # 226-000 3063; Y EL PREDIO DENOMINADO PROVIDENCIA, POR COMPRA QUE HIZO ALSEÑOR RICARDO BARLANAO OLIVEROS, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA # 54 DE FECHA 9 DE FEBRERO DE 1.981, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE PLATO, Y REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL DIA 2 DE JULIO DE 1.981, BAJO LA ANOTACION # 002 DE LA MATRICULA INMOBILIARIA # 226-0004561. MANUEL ANTONIO PEDRAZA BUELVAS, HABIA ADQUIRIDO LA PROPIEDAD POR ADJUDICACION DEFINITIVA QUE LE HIZO EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA), POR MEDIO DE LA RESOLUCION # 1.403 DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 1.977, Y REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL DIA 31 DE ENERO DE 1.978, BAJO LA ANOTACION # 001 DE LA MATRICULA INMOBILIARIA # 226-0000753. RICARDO BARLANOA OLIVEROS, HABIA ADQUIRIDO LA PROPIEDAD POR ADJUDICACION DEFINITIVA Certificado Exento N QUE LE HIZO EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA), POR MEDIO DE LA RESOLUCION # 0834 DE FECHA 15 DE JULIO DE 1.977, REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL DIA 25 DE NOVIEMBRE DE 1.977, BAJO LA ANOTACION # 001 DE LA MATRICULA INMOBILIARIA # 226 0000518.

Del análisis del FMI 226-13337 se logra determinar que en la anotación N°1, se establece el registro de Acto de Compraventa y Fusión de Predios, mediante Escritura Publica No 226 de fecha 08 de abril del año 1987, otorgado por la Notaria Única de Plato.

Análisis de antecedentes registrales de folio matriz

1. Folio Matriz No. 226-10690

Con base en el análisis del folio matriz antes referenciado, se observa en los datos básicos del VUR que se encuentra en estado Activo, el cual fue aperturado el día 05 de septiembre del año 1985, por acto de compraventa y fusión de predios mediante Escritura Publica No 565 de fecha 27 de agosto de 1985, otorgado por la Notaria Única de Plato, si registra folios matrices 226-4561, 226-3063, 226-753, como folios segregados se evidencia los No 226-13337; si se observan antecedentes complementarios: COMPLEMENTACION: CELSO CAMILO RDRIGUEZ MERCADO, HABIA ADQUIRIDO LA PROPIEDAD ASI: EL PREDIO DENOMINADO PROVIDENCIA, POR COMPRA QUE HIZO AL SEÑOR MAMUEL ANTONIO PEDROZA BUELVAS, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA # 40 DE FECHA 5 DE FEBRERO DE 1.981, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICAS DE PLATO, Y REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL DIA 2 DE JULIO DE 1.981, BAJO LA ANOTACION NO. 002 DE LA MATRICULA INMOBILIARIA # 226-0000753; EL PREDIO DENOMINADO LA CONQUISTA, POR COMPRA QUE HIZO AL SEÑOR RICARDO BARLANOA OLIVEROS, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA # 506 DE FECHA 18 DE DICIEMBRE DE 1.979, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE PLATO, Y REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL DIA 23 DE ENERO DE 1.980, BAJO LA ANOTACION NO. 002 DE LA MATRICULA INMOBILIARIA NO. 226-0003063; Y EL PREDIO DENOMINADO PROVIDENCIA. POR COMPRA QUE HIZO AL SEÑOR RICARDO BARLANOA OLIVEROS, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA # 54 DE FECHA 9 DE FEBRERO DE 1.981, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE PLATO, Y REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL DIA 2 DE JULIO DE 1.981, BAJO LA ANOTACION NO. 002 DE LA MATRICULA INMOBILIARIA NO. 226-0004561. MANDEL ANTONIO PEDRAZA BUELVAS, HABIA ADQUIRIDO LA PROPIEDAD POR ADJUDICACION DEFINITIVA QUE LE HIZO EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA), POR MEDIO DE LA RESOLUCION NO. 1403 DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 1.977, Y REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL DIA 31 DE ENERO DE 1.978, BAJO LA ANOTACION NO. 001 DE LA MATRICULA INMOBILIARIA NO. 226-0000753. RICARDO BARLANDA OLIVEROS, HABIA ADQUIRIDO LA PROPIEDAD POR ADJUDICACION DEFINITIVA QUE LE HIZO EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARICA (ONCO- RA), POR MEDIO DE LA RESOLUCION # 0834 DE FECHA 15 DE JULIO DE 1977, Y REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL DIA 25 DE NOVIEMBRE DE 1.977, BAJO LA ANOTACION NO. 001 DE LA MATRICULA INMOBILIARIA NO. 226-000518.

2. Folio Matriz No. 226-4561

Con base en el análisis del folio matriz antes referenciado, se observa en los datos básicos del VUR que se encuentra en estado Activo, el cual fue aperturado el día 02 de julio del año 1981, por acto de Adjudicación de Baldíos mediante Sentencia No 834 de fecha 15 de julio de 1977, otorgado por el

	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

INCORA DE SANTA MARTA, no se registra folios matrices, como folios segregados se evidencia los No 226-10690; si se observan antecedentes complementarios.

3. Folio Matriz No. 226-3063

Con base en el análisis del folio matriz antes referenciado, se observa en los datos básicos del VUR que se encuentra en estado Activo, el cual fue aperturado el día 23 de enero del año 1980, por acto de Adjudicación de Baldíos mediante Sentencia No 834 de fecha 15 de julio de 1977, otorgado por el INCORA DE SANTA MARTA, no se registra folios matrices, como folios segregados se evidencia los No 226-10690; si se observan antecedentes complementarios.

4. Folio Matriz No. 226-753

Con base en el análisis del folio matriz antes referenciado, se observa en los datos básicos del VUR que se encuentra en estado Activo, el cual fue aperturado el día 31 de enero del año 1978, por acto de Adjudicación de Baldíos mediante Sentencia No 1403 de fecha 08 de noviembre de 1977, otorgado por el INCORA DE SANTA MARTA, no se registra folios matrices, como folios segregados se evidencia los No 226-10690; si se observan antecedentes complementarios.

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.

Del análisis del citado folio 226-13337 se determina que el titular de derecho de dominio registrado es el señor ALVAREZ PLATA MARIA ESTHER, BARRERA ALVAREZ ESTHER, BARRERA ALVAREZ JORGE, BARRERA ALVAREZ SANDRA PATRICIA, BARRERA PRADA HERNAN, BARRERA PRADA JUAN FRANCISCO, BARRERA PRADA MARTHA ROCIO., quien adquiere el 100% del predio por acto de Compraventa, otorgada mediante Escritura Pública No. 127 del 21 de marzo del año 2000 de la Notaría Única de Plato.

IDENTIFICACIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES, GRAVÁMENES Y/O LIMITACIONES HIPOTECA

Se evidencia en la anotación No 2 del folio 226-13337, el registro de una Hipoteca, acto protocolizado mediante Escritura Publica No 190 DEL 13 de abril del año 1993 de la NOTARIA UNICA DE PLATO, en favor del BANCO GANADERO.

MEDIDA CAUTELAR

Se evidencia en la anotación No 5 del folio 226-13337, el registro de una EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO, acto protocolizado mediante OFICIO 1927 DEL 21-02-2007 FISCALIA GENERAL DE LA NACION DE BOGOTA, D.C.

Así las cosas, 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 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 prelacións legales.

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.

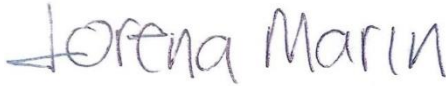
Los predios deberán ser adquiridos por el precio base de venta definido en el avalúo comercial vigente al momento de la venta. El producto de la venta de estos bienes estará destinado a cancelar las deudas a cargo de la sociedad, respetando el proceso de liquidación, sus etapas y las prelacións legales.”

	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

Así las cosas, el predio objeto de estudio es ES VIABLE jurídicamente para ser objeto de compra directa por enajenación temprana. en los términos previstos en la ley 2294 de 2023.

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

ANEXOS DISPONIBLES PARA ANÁLISIS

Nombre del profesional	JENNY LORENA MARIN CRUZ
Firma	
Profesión	ABOGADA
Tarjeta profesional No.	256047

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

	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