

	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	ID19806
Nombre o dirección de predio	PARCELA 37 9 HECT 3 97 M 2
Tipo	RURAL
Departamento	CORDOBA
Municipio	PUEBLO NUEVO
Cédula Catastral	23570000100000000000000000000000
Número de matrícula inmobiliaria	148-37062
ORIP	SAHAGUN
Folio activo	X
Folio cerrado	N/A
Folio matriz	148-24560
Folios derivados	N/A
Área registral	N/A
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
GUERRA DE HOYOS LOIRA ESTELLA HOYOS VEGA RAFAEL DANIEL PERSONAS INDETERMINADAS	26063282 15040719	100
Acto en virtud del cual adquiere	ADJUDICACION Y COMPRAVENTA DE TIERRAS ADQUIRIDAS POR INCORA	
Título	RESOLUCION ADMINISTRATIVA 355	
Fecha	11/08/1999	
Despacho	INCORA DE MONTERIA	

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	N/A	Privado	X
Cómo se acredita la propiedad privada			
Título originario	ACTUAL - 355/11-08-1999 - FOLIO MATRIZ - 1278/11-06-1993	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	X	No	Anotación	3
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
I. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO El presente concepto se efectúa conforme el análisis jurídico realizado sobre el inmueble rural denominado "PARCELA 37 9 HECT 3 97 M 2", ubicado en el municipio de PUEBLO NUEVO, departamento de CORDOBA, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 148-37062, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de SAHAGUN y número predial Nacional 235700001000000410038000000000, sin registro de área, con folio matriz 148-24560, pero con la siguiente complementación:

	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

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION 01).- REGISTRO DE FECHA 13-05-86, ESCRITURA 445 DE 08-05-86, NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA.- ENGLOBE.- A: INCORA. 02).- REGISTRO DE FECHA 13-05-86, ESCRITURA 445 DE 08-05-86, NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA. - MODO DE ADQUIRIR. - COMPRAVENTA. - DE: SOCIEDAD PEDRO JUAN TULENA Y CIA. S. EN C.- A: INCORA. 03).- REGISTRO DE FECHA 21-04-86, ESCRITURA 371 DE 18-04-86, NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO. -ACLARACION. -A: FERNANDEZ DE TULENA, HILDA Y OTROS. 04).- REGISTRO DE FECHA 27-12-78, ESCRITURA 1059 DE 26-12-78, NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO. - MODO DE ADQUIRIR. - COMPRAVENTA. - DE: TULENA ABIRAMI, PEDRO JUAN. A: SOCIEDAD PEDRO JUAN TULENA Y CIA. S. EN C. 05).- REGISTRO DE FECHA 21-04-86, ESCRITURA 981 DE 04-12-78, NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO.- MODO DE ADQUIRIR.- ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL.-DE: FERNANDEZ DE TULEMA, HILDA.- A: TULENA ABIRAMI, PEDRO JUAN. 06).- REGISTRO DE FECHA 22-07-71, ESCRITURA 729 DE 10-07-71, NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO. - MODO DE ADQUIRIR. - COMPRAVENTA. - DE: VILLA RESTREPO, GUSTAVO.- A: TU LENA ABIRAMI, PEDRO JUAN. 07).- REGISTRO DE FECHA 03-10-57, ESCRITURA 5842 DE 19-09-57, NOTARIA CUARTA DE MEDELLIN. - RATIFICACION. - A: VILLA RESTREPO, GUSTAVO. 08).- REGISTRO DE FECHA 25-07-57, ESCRITURA 3039 DE 27-05-57, NOTARIA CUARTA DE MEDELLIN. - MODO DE ADQUIRIR. - PERMUTA.- DE: BOTERO R.,JOSE JOAQUIN.- BOTERO R. RICARDO.- Y BOTERO R., LUIS.- A: VILLA R., GUSTAVO. 09).-REGISTRO DE FECHA 22-07-71, ESCRITURA 730 DE 10-07-71, NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO. - MODO DE ADQUIRIR.- PERMUTA.- DE: MARTINEZ VILLA, BLANCA.- A: TULENA ABIRAMI, PEDRO JUAN. 10).-REGISTRO DE FECHA 08-04-75, ESCRITURA 209 DE 25-03-75, NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO. - MODO DE ADQUIRIR.- COMPRAVENTA.- DE: ABAD OLIVERO, PEDRO NEL. A: TULENA ABIRAMI, PEDRO JUAN. 11).-REGISTRO DE FECHA 04-06-73, ESCRITURA 412 DE 12-05-73, NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA. - MODO DE ADQUIRIR.- COMPRAVENTA.- DE: DUMAR DE BARGUIL, SALMA.-A: TU LENA ABIRAMI, PEDRO JUAN.

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 11-12-2002. Del análisis del citado folio de matrícula inmobiliaria 148-37062, se logra determinar que, en la ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-12-2002 Radicación: 2807 doc.: RESOLUCION 0355 DEL 11-08-1999 INCORA DE MONTERIA VALOR ACTO: \$682,741.5 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 ADJUDICACION Y COMPRAVENTA DE TIERRAS ADQUIRIDAS POR INCORA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: INCORA A: GUERRA DE HOYOS LOIRA ESTELLA X A: HOYOS VEGA RAFAEL DANIEL 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 148-37062, se logra determinar que, en la ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-12-2002 Radicación: 2807 doc.: RESOLUCION 0355 DEL 11-08-1999

	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 MONTERIA VALOR ACTO: \$682,741.5 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 ADJUDICACION Y COMPRAVENTA DE TIERRAS ADQUIRIDAS POR INCORA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: INCORA A: GUERRA DE HOYOS LOIRA ESTELLA X A: HOYOS VEGA RAFAEL DANIEL X. Haciendo salvedad que en la anotación la medida cautelar recae sobre el bien inmueble y, por lo tanto, afecta directamente a los titulares del derecho real de dominio registrados en ese momento.

IV. AREA REGISTRAL DEL PREDIO

Revisada la información registral, consignada en el folio de matrícula inmobiliaria se evidencia que tiene una cabida aproximada de

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 003 Fecha: 17-10-2013 Radicación: 2013-148-6-3205 doc.: OFICIO 337 DEL 16-10-2013 UNIDAD DE FISCALIA DELEGADA ANTE LOS JUECES PENALES DEL CIRCUITO ESPECIALIZADOS FISCALIA PRIMERA DE MONTERIA VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA SUSPENDER EL PODER DISPOSITIVO. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: UNIDAD DE FISCALIA DELEGADA ANTE LOS JUECES PENALES DEL CIRCUITO ESPECIALIZADOS - FISCALIA PRIMERA - MONTERIA. A: PERSONAS INDETERMINADAS.

Como consecuencia de lo anterior, ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-09-2022 Radicación: 2022-148-6-2448 doc.: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 1246 DEL 25-08-2022 SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S SAE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 0509 DEPOSITO PROVISIONAL PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: SAE A: METROSABANA INMOBILIARIA S.A.S. NIT# 900599849.

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 148-37062, con base en la Anotación No. 03 – DE: UNIDAD DE FISCALIA DELEGADA ANTE LOS JUECES PENALES DEL CIRCUITO ESPECIALIZADOS - FISCALIA PRIMERA - MONTERIA.

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

ANEXOS DISPONIBLES PARA ANÁLISIS

	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

CONSULTA SIT

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

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