

	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	ID23388
Nombre o dirección de predio	EL RODEO
Tipo	RURAL
Departamento	ATLANTICO
Municipio	BARANOA
Cédula Catastral	807800020000000000000000000000
Número de matrícula inmobiliaria	040-72174
ORIP	BARRANQUILLA
Folio activo	X
Folio cerrado	N/A
Folio matriz	N/A
Folios derivados	N/A
Área registral	38 HAS + 748 M2
No. de anotaciones	32

ANÁLISIS DE LOS TITULARES DE DERECHOS SOBRE EL PREDIO

Nombre o razón social	Número de cédula o NIT	% que tiene del derecho
MERIÑO VALERA ALFONSO BARROS GOMEZ AMILCAR RAFAEL	829179 17808228	100
Acto en virtud del cual adquiere	COMPRAVENTA ESTE Y DOS INMUEBLES MAS	
Título	ESCRITURA PUBLICA 2465	
Fecha	30/11/1998	
Despacho	NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA	

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	N/A	Fórmula transaccional	X

PARTICULARIDADES JURÍDICAS VIGENTES

Hipoteca	Si	X	No		Anotación	6
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	22, 23, 27
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 "EL RODEO", ubicado en el municipio de BARANOA, departamento de ATLANTICO, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-72174, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BARRANQUILLA, y número predial Nacional 080780002000000000111000000000, con una cabida aproximada de 38 HAS + 748 M2, sin folio matriz, pero con la siguiente complementación: COMPLEMENTACION.-MARIA EMILIA PRIMO DE HELD, MELITON HELD PRIMO, ERNESTO HELD PRIMO, HUMBERTO HELD PRIMO,ANGEL MARIA HELD PRIMO,ELSA MATILDE HELD PRIMO, ANGELA MARIA HELD PRIMO, FELIPE SEGUNDO HELD PRIMO.MARIA EMILIA HELD PRIMO, JUAN ADOLFO HELD PRIMO, Y JORGE LINO HELD PRIMO, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE ADOLFO HELD SOTO, SEGUN SENTENCIA DICTADA POR EL JDO 2.C.C. EL 5 DE FEB/62, REG. EL 22 DE MAYO/62,BAJO EL # 1783, FOLIO 184, TOMO 8. IMPAR LIBRO 1.-ADOLFO HELD SOTO, ADQUIRIO ASI:PARTE, POR COMPRA A JOAQUIN QUINTERO QUINTERO, SEGUN ESC. # 665, DEL 21 DE ABRIL/43,NOT. 3A. REG.EL 10 DE MAYO/43, BAJO EL # 788, FOLIO 341, TOMO 3. IMPAR LIBRO 1.-PARTE, POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE ANA MARIA OTALORA DE WAHL, SEGUN SENTENCIA DICTADA POR EL JDO 3.C.EL 9 DE MARZO/44, REG. EL 13 DE MARZO/44, BAJO EL # 14, FOLIO 294, TOMO 1.C.M.DE 1.944.-PARTE POR COMPRA A CARLOS HELD DE LAS SALAS, RAFAEL HELD DE LAS SALAS Y ALICIA HELD DE BRUSS, SEGUN ESC. # 2129 DEL 8 DE DIC./43. NOT. 3A. REG. EN 16 DE DICIEMBRE/43, BAJO EL # 2196, FOLIO 254 TOMO 7. IMPAR LIBRO 1.-PARTE, POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE PETRONA DE LAS SALAS DE HELD, SEGUN SENTENCIA DICTADA POR EL JDO 2.C.CTO.EL 19 DE AGOSTO/43, REG. EL 2 DE SEPTIEMBRE/43 BAJO EL # 59, FOLIO 236, TOMO 1.C.M.DE 1.943.- ANTES ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOCIEDAD J. TARUD HERMANO & CIA.SEGUN ESC.# 1839 DEL 3 DE NOV./42, NOT. 3A.REG.EN 5 DE NOV/42, BAJO EL # 1655, FOLIO 222, TOMO 5. IMPAR LIBRO 1.- CARLOS HELD DE LAS SALAS, RAFAEL HELD DE LAS SALAS Y ALICIA HELD DE BRUSSE, ADQUIRIERON EN EL JUICIO DE SUCESION DE PETRONA DE LAS SALAS DE HELD ANTES CITADA.- JOAQUIN QUINTERO QUINTERO ADQUIRIO POR COMPRA A FRIEDERICH LOUIS WAHL Y PAUL SCHELZ, SEGUN ESC. 160 DEL 30 DE ENERO/42, NOT. REG. EN 30 DE ENERO/42, BAJO EL # 161, FOLIO 238 TOMO 1.PAR LIBRO 1.-ANA MARIA OTALORA DE WAHL, ADQUIRIO POR COMPRA A JOAQUIN QUINTERO QUINTERO, SEGUN ESC. 984 DEL 15 DE JUNIO/42, NOT. 3A. REG. EN 23 DE JUNIO/42, BAJO EL # 989, FOLIO 97, TOMO 3.PAR LIBRO 1.-FRITZ WAHL Y PAUL SCHULZ, ADQUIRIERON POR COMPRA A RITA PALACIO DE DE LA HOZ, SEGUN ESC. 464, DEL 7 DE ABRIL DE 1.937, NOT. 3A. REG. EL 10 DE ABRIL DE 1.937 BAJO EL # 420 FOLIO 377, TOMO 1.PAR LIBRO 1.-RITA MATILDE PALACIO DE DE LA HOZ, ADQUIRIO ASI: PARTE, POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE EUSEBIO S. DE LA HOZ, SEGUN SENTENCIA DICTADA POR EL JDO 3.C.C. EL 20 DE OCTUBRE/36, REG. EL 21 DE OCTUBRE DE 1.936, BAJO EL # 51, FOLIO 64, TOMO 2. C.M.Y PARTE POR COMPRA A CONCEPCION DE LA HOZ, SEGUN ESC.# 111, DEL 26 DE MARZO/35 NOT. 1A.REG.EL 1.DE ABRIL DE 1.935, BAJO EL # 258, FOLIO 228, TOMO 1. IMPAR LIBRO 1.-EN RELACION CON LA ESC. 1218, DE ACLARACION AREA DEL LOTE, DEL 6 DE NOV/35, NOT. 3A. REG. EL 28 DE NOV./35, BAJO EL # 1041, FOLIO 126, TOMO 3.PAR LIBRO 1.-EUSEBIO DE LA HOZ, ADQUIRIO ASI: PARTE POR COMPRA A JOSE MANUEL RODRIGUEZ, SEGUN ESC. 643 DEL 15 DE SEPT.DE 1.934, NOT. 1A.REG. EL 11 DE DIC/34, BAJO EL # 1022, FOLIO 245 TOMO 5. IMPAR LIBRO 1.-PARTE POR COMPRA A MANUEL DEL CRISTO SARMIENTO, SEGUN ESC. # 336 DEL 8 DE SEPT/15, NOT. 1A. REG. EN 19 DE SEPT.DE 1.935, BAJO EL FOLIO 168, TOMO 1.DE BARANOA. -Y PARTE POR COMPRA A ANTONIO MARIA RIPOLL Y ROSA MARIA ESCOBAR DE RIPOLL, SEGUN ESC.# 50 DEL 4 DE AGOSTO/15, NOTARIA UNICA DE SABANALARGA REG. EL 16 DE AGOSTO/15, BAJO EL # 64, FOLIO 155, TOMO 1.DE BARANOA. -CONCEPCION DE LA HOZ, ADQUIRIO POR COMPRA A EUSEBIO DE LA HOZ, SEGUN ESC.# 110 DEL 26 DE MARZO DE 1.935, NOT. 1A.REG.EL 1.DE ABRILDE 1.935, BAJO EL # 249, FOLIO 120 TOMO 2.PAR. EUSEBIO DE LA HOZ ADQUIRIO POR COMPRA A RICARDO Y NICASIO OROZCO SEGUN ESC. # 20 DE 25 DE ABRIL/31 DE LA NOTARIA UNICA DE BARANOA, REG. EL 26 DE MAYO/31, BAJO EL # 44 FOLIO 282, TOMO 1. LIBRO 1 DE BARANOA DE 1'.931.-SOCIEDAD J. TARUD HERMANOS & COMPAIIA, ADQUIRIO POR COMPRA A MANUEL NATERA E. SEGUN ESC.# 1276, DE 26 DE SEPT/38, NOT. 3A. REG. EN 15 DE OCTUBRE/38, BAJO EL # 1287, FOLIO 59, TOMO

	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

4. PAR LIBRO 1.- EN RELACION CON LA ESC. # 93 DE RATIFICACION DE VENTA, DEL 27 DE SEPT./38, NOTARIA UNICA DE BARANOA, REG. EL 3L DE OCTUBRE DE 1.938, BAJO EL # 1483, FOLIO 279, TOMO 3. IMPAR LIBRO 1.- MANUEL NATERA, ADQUIRIO POR COMPRA A DANIEL COBA, SEGUN ESC. # 31, DEL 1.DE DIC./11, NOT. UNICA DE BARANOA, REG. EL 5 DE ENERO/12, BAJO EL # 38, FOLIO 82, TOMO 1.1.DE BARANOA DE 1.912.-NOTA. SE DEJA CONSTANCIA DE QUE LAS ESCRITURAS #S.1187 DEL 3 DE SEPTIEMBRE/18, NOT.2A. Y 1279 DEL 27 DE AGOSTO DE 1.927, NOT. 2A. NO SE INCLUYEN EN ESTA TRADICION POR NO HABERSE ENCONTRADO SU REGISTRO.

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 Formula Transaccional.

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 25-05-1979. Del análisis del citado folio de matrícula inmobiliaria 040-72174, y su correspondiente complementación, se logra determinar que, en la ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-04-1970 Radicación: Doc.: OFICIO 087 DEL 17-03-1970 JZDO, #8 C.CTO DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: HELD RODRIGUEZ GLORIA DE: HELD RODRIGUEZ JUAN ADOLFO A: HELD DE BRUSSES ALICIA ISABEL X A: HELD DE LAS SALAS CARLOS ADOLFO X A: HELD DE LAS SALAS RAFAEL ARTURO X A: HELD PRIMO ANGEL MARIA X A: HELD PRIMO ANGELA MARIA X A: HELD PRIMO ELSA MATILDE X A: HELD PRIMO ERNESTO X A: HELD PRIMO FELIPE SEGUNDO X A: HELD PRIMO HUMBERTO X.

Teniendo en cuenta lo anterior, podemos observar que se configuró la segunda regla para acreditar un predio de naturaleza PRIVADA, es decir que contiene negocios jurídicos que transfieren el dominio completo por un lapso de más de 20 años, donde se confirma de esta manera el cumplimiento de la segunda regla para acreditar la propiedad privada, es decir la FÓRMULA TRANSACCIONAL en los términos del artículo 40 de la Ley 160 de 1994.

III. TITULAR DE DERECHO REAL DE DOMINIO

Del análisis del citado folio de matrícula inmobiliaria 040-72174, se logra determinar en la ANOTACION: Nro 019 Fecha: 11-12-1998 Radicación: 1998-040-6-46354 Doc.: ESCRITURA 2465 DEL 30-11-1998 NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$140,000,000 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA ESTE Y DOS INMUEBLES MAS PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: ARIAS DIAZ MARIO CC# 5539443 DE: MONTOYA ECHAURI EDUARDO CC# 7435349 A: BARROS GOMEZ AMILCAR RAFAEL CC# 17808228 X A: MERIÑO VALERA ALFONSO CC# 829179 X.

IV. AREA REGISTRAL DEL PREDIO

Revisada la información registral, consignada en el folio de matrícula inmobiliaria se evidencia que tiene una cabida aproximada de 38 HAS + 748 M2.

V. MEDIDAS DE PROTECCIÓN A DERECHOS DE VÍCTIMAS

	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

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, registra gravamen hipotecario en estado activo, en la ANOTACION: Nro 6 Fecha: 12-02-1985 Radicación: 3254 Doc.: ESCRITURA 131 DEL 1985-02-08 00:00:00 NOT.UNICA DE SANTO TOMAS VALOR ACTO: \$4.500.000 ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA (GRAVAMEN) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: BORELLY DE BORELLY VERA CC 22324969 X A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO.

También registra medidas cautelares en la ANOTACION: Nro 022 Fecha: 06-05-2005 Radicación: 2005-040-6-15158 doc.: OFICIO 433 DEL 02-05-2005 JUZGADO 8 DE FAMILIA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO SOC.PATRIMONIAL DE HECHO.RADICACION:00144-05 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: MERIÑO VISBAL GLORIA A: BARROS GOMEZ AMILCAR RAFAEL CC# 17808228 X.

Como también medida Cautelar en la ANOTACION: Nro 023 Fecha: 18-05-2006 Radicación: 2006-040-6-16819 doc.: OFICIO 5573 DEL 15-05-2006 FISCALIA 2 ESPECIALIZADA DE BOGOTÁ D.C VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA Y SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO - RADICACION 3.326 E. D. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN - SEGUNDA ESPECIALIZADA.

Así mismo, en la ANOTACION: Nro 027 Fecha: 17-11-2016 Radicación: 2016-040-6-32981 doc.: OFICIO 785 DEL 17-08-2016 JUZGADO 003 PROMISCUO DEL CIRCUITO DE SABANALARGA VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL RADICADO 2016-00140-785 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: INTERCONEXION ELECTRICA S.A. E.S.P. NIT# 8600166103 A: BARROS GOMEZ AMILCAR RAFAEL CC# 17808228 X A: MERIÑO VALERA ALFONSO CC# 829179 X.

CONCLUSIÓN

Así las cosas, el predio en estudio es VIABLE para compra directa por medio de la Modalidad ENAJENACIÓN TEMPRANA, según el folio de matrícula inmobiliaria 040-72174, con base en la Anotación No. 23 - DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN - SEGUNDA ESPECIALIZADA.

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

ANEXOS DISPONIBLES PARA ANÁLISIS

CONSULTA SIT

Nombre del profesional

BRAYAN SEBASTIAN CARDENAS HERNANDEZZ

	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

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