

	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	ID23389
Nombre o dirección de predio	SIN DIRECCION LA CAROLINA
Tipo	URBANA
Departamento	ATLANTICO
Municipio	BARRANQUILLA
Cédula Catastral	8078000200000000000
Número de matrícula inmobiliaria	040-22948
ORIP	BARRANQUILLA
Folio activo	X
Folio cerrado	N/A
Folio matriz	N/A
Folios derivados	N/A
Área registral	11 HAS + 3882 M2
No. de anotaciones	39

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	2, 12, 13, 14
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	27, 28
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	X	No		Anotación	36

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 "SIN DIRECCION LA CAROLINA", ubicado en el municipio de BARRANQUILLA, departamento de ATLANTICO, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-22948, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BARRANQUILLA, y número predial Nacional 08078000200000042000, con una cabida aproximada de 11 HAS + 3882 M2, sin folio matriz, pero con la siguiente complementación: COMPLEMENTACION CON MATRICULA 040-22948.-RUTH GALLARDO DE CHARRIS Y VICTOR GALLARDO BARRIOS, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION ASI:RUTH, PARTE POR COMPRA A LINA GALLARDO DE CERTAIN,SEGUN ESC. # 2 DE ENERO 2/69,NOTARIA 4A.DE ESTE CTOREGISTRADA EN FEBRERO 4/69, BAJO EL # 164 FOLIO 393 TOMO 1.PAR BIS LIBRO 1.PARTE POR COMPRA A JULIA GALLARDO DE ARTETA, HERIBERTO GALLARDO SERNA, ROSA SERNA VDA.DE GALLARDO,TERESA GALLARDO DE BADEL ANA ELENA GALLARDO DE DEL GORDO,Y ELVIRA GALLARDO SERNA, SEGUN ESC. # 52 DE MARZO 15/63 NOTARIA UNICA DE BARANOA,REGISTRADA EN SEPTIEMBRE 20/64,BAJO EL # 1336FOLIO 151 TOMO 5.PAR BIS LIBRO 1. Y PARTE POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE VICTOR GALLARDO P. SEGUN SENTENCIA DE AGOSTO 2/60, JDO 1. CIVIL DEL CTO, REGISTRADA EN DIC.19/60, BAJO EL # 3721 FOLIO 8. TOMO 10. IMPAR LIBRO 1.-VICTOR GALLARDO BARRIOS ADQUIRIO ASI: PARTE POR COMPRA A JOSEFINA GALLARDO DE PAREJO, SEGUN ESC.# 3723 DE DIC.31/65, NOTARIA 4A. REG. EN OCTUBRE 21/66, BAJO EL # 1639 FOLIO 377 TOMO 5. IMPAR BIS LIBRO 1. PARTE POR COMPRA A ROSA SERNA VDA DE GALLARDO SEGUN ESC.# 274 DE FEB.8/61 NOT. 4A. REGISTRADA EN ABRIL 3/61, BAJO EL # 834 FOLIO 150 TOMO 4.PAR LIBRO 1. Y PARTE, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL CITADO JUICIO DE SUCESION DE VICTOR GALLARDO P. EN RELACION CON LA ESC. DE DIVISION # 207 DE AGOSTO 18/61 NOTARIA UNICA DE BARANOA, REG. EN NOV.23/31, BAJO EL # 3611 FOLIO 310 TOMO 12 IMPAR LIBRO 1. LINA GALLARDO DE CERTAIN, JULIA GALLARDO DE ANETRA, HERIBERTO GALLARDO, ROSA SERNA VDA DE GALLARDO, TERESA GALLARDO BADEL. ANA ELENA GALLARDO DE DEL GORDO Y ELVIRA GALLARDO SERNA, Y JOSEFINA GALLARDO DE PAREJO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE VICTOR GALLARDO P.ARRIBA CITADA.ROSA SERNA VDA.DE GALLARDO, ADQUIRIO JUNTO CON JOSEFINA GALLARDO DE CONSUEGRA,MELIDA GALLARDO DE GUTIERREZ ,CARMELA GALLARDO VDA DE ROSILLO Y CILIA GALLARDO DE BARRIOS, POR COMPRA A JUAN GALLARDO, SEGUN ESC.131 DE JUNIO 4/57 NOTARIA UNICA DE BARANOA, REG. EN AGOSTO 9/57,BAJO EL # 1157 FOLIO 211 TOMO 6.IMPAN LIBRO 1.VICTOR GALLARDO P.ADQUIRIO ASI:PARTE POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A LOS SEIORES, ARMANDO GALLARDO POLO,LILIA GALLARDO DE BUITRAGO, OLGA GALLARDO DE MIRANDA Y BEATRIZ GALLARDO POLO,SEGUN ESC. 147 DE MAYO 7/55,NOTARIA 2A DEL CTO DE CIENAGA,REG. EN ENERO 26/62 BAJO EL # 285 FOLIO 156 TOMO 2.IMPAN LIBRO 1.(SE REGISTRO EN ESTA FECHA POR NO HABERSE REGISTRADO LA PRIMERA COPIA) Y ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO JUNTO CON LOS SEIORES JUAN GALLARDO MEZA, CARMELA GALLARDO DE ROSILLO,DILIA GALLARDO DE BARRIOS, MELIDA GALLARDO DE GUTIERREZ, JOSEFINA GALLARDO CONSUEGRA, ARMANDO GALLARDO POLO, OLGA GALLARDO DE MIRANDA, LILIA GALLARDO DE BUITRAGO Y BEATRIZ GALLARDO POLO,DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE JULIA PEREZ DE GALLARDO, SEGUN SENTENCIA DICTADA POR EL JUZGADO 1.CIVIL DE CIENAGA, EL 29 DE ENERO/54, REGISTRADA EN DIC. 16/54 BAJO EL # 234 FOLIO 334 TOMO 1.DE CAUSAS MORTUORIAS DE 1.954.AMPLIACION DE LA COMPLEMENTACION A SOLICITUD DEL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL ATLANTICO DE JULIO 14/98.FRANCISCO GALLARDO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A PEDRO DE LA HOZ SEGUN CONSTA EN LA ESC. PUBLICA # 21 DE ABRIL 9/17,OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE BARANOA, REGISTRADA EL 15 DE JUNIO DE 1.917, BAJO EL # 38, FOLIO 1337, TOMO 1. LIBRO 1.DE BARAONA DE 1917.

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

	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

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 19-05-1975. Del análisis del citado folio de matrícula inmobiliaria 040-22948, se logra determinar que, en la ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-10-1970 Radicación: Doc.: ESCRITURA 3528 DEL 17-10-1970 NOTARIA 4 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 ADJUDICACION POR LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: GALLARDO BARRIOS VICTOR DE: GALLARDO DE CHARRIS RUTH A: GALLARDO DE CHARRIS RUTH.

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 040-22948, se logra determinar en la ANOTACION: Nro 024 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 11 HAS + 3882 M2.

El predio, aunque en el folio de matrícula inmobiliaria arroja una denominación (URBANA), tanto en el aplicativo SIT, como en la Ventanilla Única de Registro (VUR), se manifiesta que una vez realizado el cruce de capas catastrales, arroja información evidente que dicho predio considerablemente se encuentra alejado del casco urbano, entendiendo que es un predio VIABLE y con denominación (RURAL), conforme lo anterior se recomienda solicitar concepto de uso de suelo.

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, registra gravámenes hipotecarios en estado activo, en la ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-03-1976 Radicación: 1976-040-6-001809 Doc.: ESCRITURA 13 DEL 30-01-1976 NOT.UNICA 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

BARANOA VALOR ACTO: \$93,600 ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: GALLARDO DE CHARRIS RUTH CC# 22255560 X A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO.

Como también en la ANOTACION: Nro 012 Fecha: 04-01-1982 Radicación: 21344 Doc.: ESCRITURA 3180 DEL 28-12-1981 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$800,000 ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: BORELLY DE BORELLY VERA X DE: BORELLY MIER JULIO X A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO.

Producto de la Hipoteca anterior se produce aplicación a la misma en la ANOTACION: Nro 013 Fecha: 01-03-1982 Radicación: 1982-040-6-002964 Doc.: ESCRITURA 61 DEL 19-02-1982 NOT.UNICA DE SANTO TOMAS VALOR ACTO: \$1,030,000 ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 AMPLIACION DE HIPOTECA A PARTIR DEL VALOR SEGUN ESC.3180 DEL/81 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: BORELLY DE MIER VERA X DE: BORELLY MIER JULIO X A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO.

Del mismo modo en la ANOTACION: Nro 013 Fecha: 01-03-1982 Radicación: 1982-040-6-002964 Doc.: ESCRITURA 61 DEL 19-02-1982 NOT.UNICA DE SANTO TOMAS VALOR ACTO: \$1,030,000 ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 AMPLIACION DE HIPOTECA A PARTIR DEL VALOR SEGUN ESC.3180 DEL/81 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: BORELLY DE MIER VERA X DE: BORELLY MIER JULIO X A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO.

Seguidamente ampliación en la ANOTACION: Nro 014 Fecha: 08-02-1985 Radicación: 1985-040-6-3252 Doc.: ESCRITURA 130 DEL 08-05-1985 NOT.UNICA DE SANTO TOMAS VALOR ACTO: \$3,170,000 ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 AMPLIACION DE HIPOTECA A PARTIR DE LA ESCRITURA N.61/82 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: BORELLY DE BORELLY VERA X DE: BORELLY MIER JULIO X A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO.

Como también una servidumbre registrada en la ANOTACION: Nro 036 Fecha: 15-09-2020 Radicación: 2020-040-6-13960 Doc.: SENTENCIA S/NUM DEL 06-03-2020 JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA IMPOSICION DE SERVIDUBRE CONFORME A SENTENCIA DEL 06 DE MARZO DEL 2020 RADICADO 20218-00566-00 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: INTERCONEXION ELECTRICA SA ESO 8600166103 A: BARROS GOMEZ AMILCAR RAFAEL CC# 17808228 X A: MERIÑO VALERA ALFONSO CC# 829179 X.

También registra medidas cautelares en la ANOTACION: Nro 027 Fecha: 06-05-2005 Radicación: 2005-040-6-15160 Doc.: OFICIO 434 DEL 02-05-2005 JUZGADO 8 DE FAMILIA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0409 DEMANDA EN PROCESO DE DECLARATORIA DE UNION MARITAL DE HECHO SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO RAD- 00144-05 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: MERI/O VISBAL GLORIA A: BARROS GOMEZ AMILCAR RAFAEL CC# 17808228 X.

Medida Cautelar en la ANOTACION: Nro 028 Fecha: 18-05-2006 Radicación: 2006-040-6-16819 Doc.: OFICIO 5573 DEL 15-05-2006 FISCALIA 2 ESPECIALIZADA DE BOGOTA D.C VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA Y SUSPENSION 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 NACION - SEGUNDA ESPECIALIZADA.

	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

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 040-22948, con base en la Anotación No. 28 - DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION - SEGUNDA 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

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