

	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	17/04/2025
--------------------	------------

INFORMACIÓN DEL PREDIO

ID	ID6295
Nombre o dirección de predio	FI DENOMINADA SAN ANTONIO DEL COCO CONSTANTE 31 HTS
Tipo	RURAL
Departamento	BOLIVAR
Municipio	SANTA CATALINA
Cédula Catastral	00-01-000-016-000
Número de matrícula inmobiliaria	060-3979
ORIP	CARTAGENA
Folio activo	SI
Folio cerrado	NO
Folio matriz	N/R
Folios derivados	060-239484
Área registral	N/R
No. de anotaciones	21

ANÁLISIS DE LOS TITULARES DE DERECHOS SOBRE EL PREDIO

Nombre o razón social	Número de cédula o NIT	% que tiene del derecho
GONZALEZ SANCHEZ RAISA LINETH	1044422232	100
Acto en virtud del cual adquiere	ENGLOBE ESTE Y DOS MAS	
Título	ESCRITURA 164	
Fecha	18/11/2008	
Despacho	NOTARIA UNICA DE PONEDERA	

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	NO	Privado	SI
Cómo se acredita la propiedad privada			
Título originario	NO	Fórmula transaccional	SI

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	18
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

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

El presente concepto se efectúa conforme el análisis jurídico realizado sobre el inmueble rural denominado FI DENOMINADA SAN ANTONIO DEL COCO CONSTANTE 31 HTS ubicado en la vereda SANTA CATALINA del municipio de SANTA CATALINA, departamento de BOLIVAR identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 060-3979.

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).

Para el caso particular se evidencia que el predio objeto del procedimiento se encuentra vinculado al folio de matrícula inmobiliaria No. 060-3979 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, el cual fue abierto el 14 de enero de 1977.

El estado del folio es activo, de tipo rural, no registra folios matrices y registra como folio derivado el 060-239484. Se observan comentarios en su complementación;

LOS SEÑORES GERVAO, ONESIMO, PEDRO, BERNARDO, JOSE DIONISIO, RAMON, Y DOMINGO SUAREZ HERRERA, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA CUENTA DE PARTICION Y ADJUDICACION DE LOS BIENES PERTENECIENTES A LA SUCESION DE LA FINADA MARIA G. HERRERA DE SUAREZ, LIQUIDADADA ANTE EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DE ESTE CIRCUITO, APROBADA DICHA PARTICION POR SENTENCIA DE ESE MISMO DESPACHO Y REGISTRADOS AMBOS ACTOS EN ESTA OFICINA BAJO DILIGENCIAS #S 68 Y 69 EL 8 DE JULIO DE 1.957, A FOLIOS 186 A 203 DEL LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS, TOMO 1.- PROTOCOLIZADO ESTE SUCESORIO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 948 DE FECHA 16 DE JUNIO DE 1.957, NOTARIA PRIMERA DE ESTE CIRCUITO.

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.

Ahora bien, conforme a lo señalado en la ANOTACIÓN: Nro 18 registrada el 21-04-2016 con Radicación 2016-060-6-7320 y mediante OFICIO 1388 DEL 13/04/2016 la FISCALÍA TREINTA Y OCHO ESPECIALIZADA DE BOGOTA D.C inscribió MEDIDA CAUTELAR de EMBARGO EN PROCESO DE FISCALÍA.

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 prelación legal.

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.

	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

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

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

ANEXOS DISPONIBLES PARA ANÁLISIS

Nombre del profesional	JAIME EDUARDO QUEVEDO GONZÁLEZ
Firma	
Profesión	ABOGADO
Tarjeta profesional No.	260875

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