

	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	22/05/2025
--------------------	------------

INFORMACIÓN DEL PREDIO

ID	ID31265
Nombre o dirección de predio	LOTE N.1 PARTE DE "EL PLACER"
Tipo	RURAL
Departamento	CALDAS
Municipio	LA DORADA
Cédula Catastral	17380000100000000000000000000000
Número de matrícula inmobiliaria	106-9532
ORIP	
Folio activo	ACTIVO
Folio cerrado	NO APLICA
Folio matriz	106-4906
Folios derivados	N/R
Área registral	8,8249999999999993
No. de anotaciones	28

ANÁLISIS DE LOS TITULARES DE DERECHOS SOBRE EL PREDIO

Nombre o razón social	Número de cédula o NIT	% que tiene del derecho
RAMIREZ JARAMILLO OSCAR MAURICIO CC	71217401	100
Acto en virtud del cual adquiere	COMPRAVENTA	
Título	ESCRITURA 4997	
Fecha	31/12/2012	
Despacho	NOTARIA 4 DE MEDELLIN	

APTITUD DEL TITULAR ACTUAL.

Antecedentes disciplinarios	NO APLICA
Antecedentes judiciales	NO APLICA
Oficina de Control de Activos Extranjeros del departamento del Tesoro de EEUU	NO APLICA

	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	NO APLICA
Designaciones de Terroristas y Estados Patrocinadores del Terrorismo del Departamento de Estado de EEUU	NO APLICA
Interpol	NO APLICA

ANÁLISIS DE LA NATURALEZA JURÍDICA Y ÚLTIMA TRADICIÓN

Presunción de baldío	NO APLICA	Privado	X
Cómo se acredita la propiedad privada			
Título originario	NO APLICA	Fórmula transaccional	E ESCRITURA 662 DE 02 DE AGOSTO DE 1956, NOTARIA UNICA DE HONDA, REGISTRADA EL 18 DE AGOSTO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 1, TOMO 10, FOLIO 13 AL 14, PARTIDA 368. HOY MATRICULA INMOBILAIRIA 106-0004906

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	X	No		Anotación	12
Menores de edad	Si		No	X	Anotación	
Medidas cautelares	Si	X	No		Anotación	25
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	23, 24

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

inmueble rural, denominado LOTE N.1 PARTE DE "EL PLACER" ubicado en la vereda PURNIO en el municipio de LA DORADA en el departamento de CALDAS, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 106-9532, el cual cuenta con un área registral de 8 has 8250 M2

el folio de matrícula del predio objeto de estudio se apertura mediante ESCRITURA HIPOTECA DE CUERPO CIERTO 640 DEL 1984-06-28 de la NOTARIA UNICA DE LA DORADA, CALDAS DE CAMACHO SALDAÑA LUIS EDUARDO en favor del BANCO GANADERO sin embargo revisando las complementaciones de la tradición del predio se pudo evidenciar que el señor CAMACHO SALDAÑA, LUIS EDUARDO Adquirió el predio "el placer", en mayor extensión por compra a Álvarez mantilla, Carlos, mediante escritura 662 de 02 de agosto de 1956, notaria única de honda, registrada el 18 de agosto del mismo año, en el libro 1, tomo 10, folio 13 al 14, partida 368 hoy matricula inmobiliaria 106-0004906.

Así las cosas de acuerdo al artículo 48 de la Ley 160 de 1994 se acredita propiedad privada del predio objeto de estudio y teniendo en cuenta lo señalado en la anotación No. 25 del folio de matrícula objeto de estudio se puede concluir que este 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.”

Así las cosas el predio objeto de estudio es viable jurídicamente para ser objeto de enajenación temprana; se deberá revisar por parte de la SAE la medida cautelar registrada en la anotación 25 del folio de matrícula objeto de estudio a fin de poder suscribir escritura pública y realizar la transferencia de dominio; de igual manera se deberá verificar con SAE el saneamiento del embargo por jurisdicción coactiva del municipio de la dorada caldas registrada en la anotación No. 26, la cual deberá ser cancelada y deberá contar con paz y salvo tributario para poder suscribir la escritura pública de compraventa con la SAE, de igual manera se evidencian registradas en la anotación 10 y 11 servidumbres de gasoducto y de tránsito respectivamente, las cuales fueron cedidas a la TRANSPORTADORA DE GAS DEL INTERIOR S.A. E.S.P. TGI S.A. E.S.P. NIT. 9001344597 mediante anotaciones 23 y 24, por lo que previo a cualquier proceso de adquisición se recomienda verificar por el equipo técnico y agrónomo en territorio para constatar que en efecto exista un

	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

area util y no comprometa las operaciones de la sociedad petrolera o sea un riesgo manifiesto para los posibles ocupantes o procesos agropecuarios.

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

ANEXOS DISPONIBLES PARA ANÁLISIS

Nombre del profesional	ANDRES FELIPE VARGAS GARRIDO
Firma	
Profesión	ABOGADO
Tarjeta profesional No.	241617

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