

	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	23/04/2025
--------------------	------------

INFORMACIÓN DEL PREDIO

ID	31287
Nombre o dirección de predio	LAGUNILLA
Tipo	RURAL
Departamento	TOLIMA
Municipio	ARMERO
Cédula Catastral	73055000200000000000000000000000
Número de matrícula inmobiliaria	352-1358
ORIP	ARMERO
Folio activo	SI
Folio cerrado	NO
Folio matriz	NO
Folios derivados	NO
Área registral	28.5.
No. de anotaciones	24

ANÁLISIS DE LOS TITULARES DE DERECHOS SOBRE EL PREDIO

Nombre o razón social	Número de cédula o NIT	% que tiene del derecho
JAVIER GARCÍA ROJAS	12971151	100
Acto en virtud del cual adquiere	COMPRAVENTA	
Título	ESCRITURA PÚBLICA 1223	
Fecha	06/09/2010	
Despacho	NOTARIA ÚNICA DE SAN SEBASTIÁN DE MARIQUITA	

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
Consejo de Seguridad de Naciones Unidas	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

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	N/A	Anotación	19
Valorización	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A
Afectación vivienda familiar	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A
Condición resolutoria	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A
Patrimonio de familia	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A
Falsa tradición	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A
Demanda inscrita	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A
Menores de edad	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A
Medidas cautelares	Si	X	No	N/A	Anotación	21
Rupta	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A
Inscripción de oferta	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A
Anotaciones asociadas a inclusión del predio en plan de ordenamiento social de la propiedad	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A
Limitación al dominio	Si	N/A	No	X	Anotación	N/A

CONCEPTO FINAL
Que en atención a la solicitud de contingencia presentada por el grupo que estudia los predios a adquirir postulados a la Agencia Nacional de Tierras por la Sociedad de Activos Especiales en función de su competencia relativa a la administración de predios en trámite de extinción de dominio o extintos y en concordancia con los artículos 61 y 62 de la Ley 2294 de 2023, se emite el presente concepto de viabilidad jurídica en apoyo desde el grupo de viabilidad jurídica de compra de predios particulares de la Dirección de Acceso a Tierras.
DESCRIPCIÓN DEL PREDIO
El presente concepto se efectúa conforme el análisis jurídico realizado sobre el inmueble rural denominado LAGUNILLA ubicado en la vereda EL PUENTE del municipio de ARMERO, departamento del TOLIMA identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 352-1358 de la

	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 Registro de Instrumentos Públicos de ARMERO y número predial Nacional 730550002000000020018000000000.

Respecto del área de 28 hectáreas con 5m2, cuyo registro de cabida y linderos señala:

“UN LOTE DENOMINADO LAGUNILLA, DE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 28.5 HECTAREAS, UBICADO EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE ARMERO TOLIMA, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDERO¿ POR EL OCCIDENTE, PARTIENDO EL MOJON A, LOCALIZADO SOBRE LA CERCA NORTE DE LA CARRETERA ARMERO-CAMBAO Y EN EL PUNTO DE INTERSECCION CON LA MISMA CERCA DE LA LINEA TRVYS FRGINIDA POR LOS MOJONES 1 Y 2 LOCALIZADOS RESPECTIVAMENTE SOBRE LA CERCA SUR DE LA CARRETERA ARMERO-CAMBAO Y SOBRE LA ORILLA SUR DE LA ACEQUIA COSECHEROS, SE SIGUE HACIA EL NORTE EN LONGITUD APROXIMADA DE 1.250 METROS HASTA EL PIE DE LA LOMA, LINDANDO EN ESTA EXTENSION CERCA DE ALAMBRE DE POR MEDIO, CON TERRENOS HOY DE PROPIEDAD DE VICTOR MARTINEZ Y ELOY CASTRO; POR EL NORTE, PARTIENDO DEL PUNTO DETERMINADO ANTERIORMENTE AL PIE DE LA LOMA, SE SIGUE HACIA EL SURESTE POR TODO EL PIE DE LA LOMA HASTA ENCONTRAR EL PUNTO DETERMINADO POR LA RECTA QUE UNE LOS MOJONES C Y D AL PIE DE LA MISMA LOMA, LINDANDO EN ESTA EXTENSION CON TERRENOS DE LA ANTIGUA HACIENDA DORMILON; POR EL ORIENTE, PARTIENDO DEL PUNTO INDICADO ANTERIORMENTE AL PIE DE LA LOMA SE SIGUE HACIA EL SUR, PASANDO POR EL MOJON D Y LINEA RECTA HASTA ENCONTRAR EL MOJON C SOBRE LA CARRETERA ARMERO-CAMBAO Y LINDANDO EN ESTA EXTENSION CON TERRENOS QUE SE ADJUDICAN A MANUEL GONZALEZ BELLO; POR EL SUR, PARTIENDO DEL MOJON C SE SIGUE HACIA EL OCCIDENTE POR LA CERCA QUE SEPARA ESTE LOTE DE LA CARRETERA ARMERO-CAMBAO, EN DISTANCIA APROXIMADA DE 246.50 METROS A ENCONTRAR EL PUNTO DE PARTIDA, LINDANDO EN ESTE TRAYECTO, CARRETERA ARMERO-CAMBAO DE POR MEDIO, CON EL LOTE SANTA CECILIA ADJUDICADO A JOSE MEJIA. ESTE LOTE QUEDA CON DERECHO A UTILIZAR 37.96 LITROS POR SEGUNDO DE LAS AGUAS DE USO PUBLICO REGLAMENTADAS POR RESOLUCION DEL INDERENA.- LINDEROS ACTUALIZADOS, VER ESCRITURA N. 2772 DEL 22-11-89 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE.- NOTA: MATRICULA RECONSTRUIDA RESOLUCION NO. 193 DE FECHA 03-06-86 DECRETO 3810 DE DICIEMBRE 26 DE 1985.”.

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).

Segunda regla. Acreditación de la propiedad privada por Fórmula Transaccional

Para el caso particular se evidencia que el predio objeto del procedimiento se encuentra vinculado al folio de matrícula inmobiliaria No. 352-1358 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armero, el cual fue abierto el 19 de junio de 1986.

El estado del folio es activo, de tipo rural, no registra folios matrices y ni folios derivados.

	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 del citado folio 352-1358 se logra determinar que en la anotación No. 1 de fecha 17/08/1959, se establece el registro de SUCESIÓN ADJUDICACIÓN, celebrada entre MANUEL MEJIA JARAMILLO en calidad de CAUSANTE y CECILIA SALAZAR DE MEJIA en calidad de HEREDERO con código registral No. 150, según la Sentencia S/N del 30 de mayo de 1959 Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá.

Además, en el folio se observa el registro de la siguiente complementación:

“1.- COMPRAVENTA. - ESCRITURA 252 DEL 10-10-34 NOTARIA 2 DE BOGOTA. - REGISTRADA EN AMBALEMA EL 24-11-34.- DE: SERRANO JOSE JOAQUIN. - A: SALAZAR DE MEJIA, CECILIA.”.

Ahora, del análisis del citado folio 352-1358 se determina que el titular de derecho de dominio registrado es JAVIER GARCÍA ROJAS, quien adquirió el predio, mediante COMPRAVENTA, según la ESCRITURA PÚBLICA No. 1223 del 06 de septiembre de 2010, otorgada por la Notaría Única de San Sebastián de Mariquita.

Se evidencia en la anotación No. 5 del folio 352-1358, el registro de una SERVIDUMBRE DE AGUAS, acto protocolizado mediante la ESCRITURA PÚBLICA No. 5114 de 05 de septiembre de 1972, otorgada por la Notaría Primera de Bogotá D.C.

Además, en la anotación No 8, obra el registro de una SERVIDUMBRE DE AGUAS, acto protocolizado mediante la ESCRITURA PÚBLICA No. 1162 del 21 de diciembre de 1979, otorgada por la Notaría Única de Armero.

En virtud de lo anterior el proceso de compra de predio, se efectuará con observancia a los descuentos de servidumbres previstos en el Decreto 620 del 2008.

Con base en lo anterior, se tiene que el artículo 48 de la Ley 160 de 1994 consagra dos posibles formas de acreditar dominio privado sobre un predio, respecto de estas, se contempla que los actos jurídicos que transfieran el dominio de un predio y cuyo asiento registral se hayan efectuado con anterioridad al 5 de agosto de 1974 acreditan propiedad privada mediante una fórmula transaccional, siempre que cumplan con ciertos requisitos legales.

Conforme al análisis realizado, sobre el presente caso, se concluye que, se configura la segunda regla para acreditar un predio de naturaleza PRIVADA, como quiera que el predio contiene negocios jurídicos que transfieren el dominio completo por un lapso de más de 20 años, contados partir de la expedición de la ley 160 de 1994, Así las cosas, el predio bajo análisis, cumple con los presupuestos de la segunda regla para acreditar la propiedad privada en Colombia, conocida como la FÓRMULA TRANSACCIONAL.

Ahora bien, conforme a lo señalado en la anotación No. 21 del FMI en comentario se registra la siguiente anotación “ANOTACION: Nro. 021 Fecha: 28-06-2018 Radicación: 2018-352-6-676 y mediante OFICIO 34-F-10/MVCHDEEDD DEL 25-06-2018 FISCALIA 10 DELEGADA ESPECIALIZADA DE LA UNIDAD NACIONAL DE EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO DE MEDELLIN” inscribió MEDIDA CAUTELAR de EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA (PROCESO SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO RAD 13732ED)- AUTO SIN NUMERO DEL 21/06/2018.

	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

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 prelacións legales.

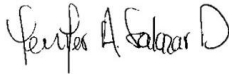
c) Inmuebles rurales propiedad de personas jurídicas incursas en procesos de liquidación y sobre las que se declare la extinción de dominio, conforme lo establecido en el inciso segundo del artículo 105 de la Ley 1708 de 2014.

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 en los términos previstos en la Ley 2294 de 2023.

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

ANEXOS DISPONIBLES PARA ANÁLISIS

Nombre del profesional	YENIFER ALEXANDRA SALAZAR DELGADO
Firma	
Profesión	ABOGADA
Tarjeta profesional No.	291244

	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

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