

	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	ID10813
Nombre o dirección de predio	EL PINO VERU O EL AVERU
Tipo	RURAL
Departamento	TOLIMA
Municipio	ARMERO
Cédula Catastral	730550003000000000000000000000
Número de matrícula inmobiliaria	352-3376
ORIP	ARMERO
Folio activo	SI
Folio cerrado	N/R
Folio matriz	N/R
Folios derivados	N/R
Área registral	NO REGISTRA
No. de anotaciones	14

ANÁLISIS DE LOS TITULARES DE DERECHOS SOBRE EL PREDIO

Nombre o razón social	Número de cédula o NIT	% que tiene del derecho
JORGE MARIO PATIÑO PUERTA	70515138	100
Acto en virtud del cual adquiere	COMPRAVENTA	
Título	ESCRITURA PUBLICA 1826	
Fecha	17/12/2008	
Despacho	NOTARIA UNICA 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

	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		Privado	X
Cómo se acredita la propiedad privada			
Título originario		Fórmula transaccional	X

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	12
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	5.8

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

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 EL PINO VERU O EL AVERU ubicado en la vereda SAN FELIPE del municipio de ARMERO, departamento de TOLIMA identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No 352-3376 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de ARMERO y número predial Nacional 730550003000000020075000000000, Respecto del área no se tiene información.

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

Teniendo en cuenta el análisis del folio inmobiliario objeto de estudio, se observan en los datos básicos del VUR que el folio se encuentra en estado ACTIVO el cual fue aperturado el día 17 de septiembre del año 1986, no se observan folios segregados, no se observan folios matrices, se observan los siguientes antecedentes complementarios:

DE LA TRADICION EL PINO: 1.- COMPRAVENTA, POR ESCRITURA 0195 DEL 16-04-75 NOTARIA UNICA DE ARMERO, REGISTRADA EL 21-04-75 VALOR \$13.000.00 DE: DIAZ BOCANEGRA, NEMESIO A: CARDENAS VALDES, ELIAS. - 2.- COMPRAVENTA, POR ESCRITURA 0085 DEL 22-02-67 NOTRIA UNICA DE ARMERO. VALOR DEL ACTO \$3.000.00 DE: QUIÑONES RODRIQUEZ, ERENESTO A: DIAZ BOCANEGRA, NEMESIO. - 3.- COMPRAVENTA, POR ESCRITURA 0329 DEL 19-04-44 NOTARIA DE HONDA, DEBIDAMENTE REGISTRADA. DE: MARTINEZ, GREGORIA A: QUIÑONEZ RODRIGUEZ, ERNESTO FINCA EL VERU O EL AVERU. - 1.- SERVIDUMBRE DE INTERCONEXION ELECTRICA ESCRITURA 0117 DEL 28-02-72 NOTARIA UNICA DE ARMERO, VALOR DEL ACTO \$720.00 DE: CARDENAS VALDES, ELIAS A: INTERCONEXION ELECTRICA S.A.- 2.- COMPRAVENTA, POR ESCRITURA 0584 DEL 28-10-70 NOTARIA UNICA DE ARMERO, REGISTRADA EL 20-11-70 VALOR \$45.000.00 DE: ROJAS DE GONZALEZ, SARA A: CARDENAS, ELIAS. - 3.- COMPRAVENTA, ESCRITURA 443 DEL 01-09-65 NOTARIA DE ARMERO, REGISTRADA EL 14-09-65. VALOR \$1.250.00 DE: SALINAS SANABRIA, JOSE ANTONIO A: ROJAS DE GONZALEZ, SARA. - 4.- DACION EN PAGO, POR ESCRITURA 0599 DEL 09-11-60 VALOR DEL ACTO \$6.000.00 DE: GONZALEZ TRUJILLO, AGUSTIN A: ROJAS DE GONZALEZ, SARA. - 5.- COMPRAVENTA, POR ESCRITURA 0283 DEL 23-05-58 NOTARIA UNICA DE ARMERO, REGISTRADA EL 22-07-58. VALOR \$8.500.00 DE: VALDERRAMA B. JOSE ANTONIO A: GONZALEZ TRUJILLO, AGUSTIN. - 6.- COMPRAVENTA PARTE, ESCRITURA 0128 DEL 08-03-57 NOTARIA UNICA DE ARMERO, REGISTRADA EL 04-04-57. VALOR DEL ACTO \$600.00 DE: VALDERRAMA, JOSE ANTONIO A: SALINAS, JOSE ANTONIO. - 7.- COMPRAVENTA MAYOR EXTENSION, ESCRUITURA P497 DEL 08-09-54 NOTARIA UNICA DE ARMERO, REGISTRADA EL 18-09-54. VALOR DEL ACTO \$5.000.00 DE: PAEZ OVIEDO, GREGORIO A: VALDERRAMA B. JOSE ANTONIO. -

Por otro lado, al analizar las anotaciones del folio inmobiliario 352-3376, se evidencia que se apertura con el registro de un acto de COMPRAVENTA, mediante ESCRITURA PUBLICA No 0055 DEL 1977-02-09, otorgado por la Notaria Única de Armero.

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

	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

segunda regla para acreditar la propiedad privada, es decir la FÓRMULA TRANSACCIONAL en los términos del artículo 40 de la Ley 160 de 1994.

Del análisis del citado folio 352-3376 se determina que el titular de derecho de dominio registrado es JORGE MARIO PATIÑO PUERTA, quien adquiere el 100% del predio por acto de Compraventa, otorgada mediante Escritura Publica No 1826 DEL 2008-12-17 de la NOTARIA UNICA DE MARIQUITA.

IDENTIFICACIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES, GRAVÁMENES Y/O LIMITACIONES SERVIDUMBRE

Se evidencia en la anotación No 5 del folio 352-3376, el registro de una Servidumbre de Tránsito Y Oleoducto, acto protocolizado mediante Escritura Publica 204 DEL 1998-05-15 de la NOTARIA UNICA DE ARMERO, en favor de HOCOL S.A.

Se evidencia en la anotación No 8 del folio 352-3376, el registro de una Servidumbre de Tránsito Y Oleoducto, acto protocolizado mediante DOCUMENTO No 179 DEL 2004-04-20 de la NOTARIA UNICA DE ARMERO, en favor de HOCOL S.A.

MEDIDA CAUTELAR

Ahora bien, conforme a lo señalado en la anotación No 12 del FMI en comento se registra la siguiente anotación “ANOTACIÓN: No 12 registrada el 23-04-2012 con Radicación 2012-352-6-430 y mediante OFICIO FNG-F6-UNEDLA DEL 2012-03-30 FISCALIA 6 ESPECIALIZADA UNIDAD NACIONAL PARA LA EXTINCION DE DERECHO DE DOMINIO Y CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS DE BOGOTA D. C. inscribió EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA. inscribió EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA (EXTINCION DEL DOMINIO Y LAVADO DE ACTIVOS.

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 compra directa por enajenación temprana. en los términos previstos en la ley 2294 de 2023

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

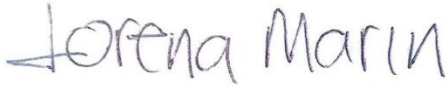
ANEXOS DISPONIBLES PARA ANÁLISIS

--

Nombre del profesional

JENNY LORENA MARIN CRUZ

	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	ABOGADA
Tarjeta profesional No.	256047

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