

	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	22/04/2025
--------------------	------------

INFORMACIÓN DEL PREDIO

ID	31283
Nombre o dirección de predio	LAS JUNTAS Y EL RECREO
Tipo	RURAL
Departamento	TOLIMA
Municipio	SAN SEBASTIAN DE MARIQUITA
Cédula Catastral	73443000200000000000000000000000
Número de matrícula inmobiliaria	362-14402
ORIP	HONDA
Folio activo	SI
Folio cerrado	NO
Folio matriz	362-2228
Folios derivados	NO
Área registral	56.
No. de anotaciones	7

ANÁLISIS DE LOS TITULARES DE DERECHOS SOBRE EL PREDIO

Nombre o razón social	Número de cédula o NIT	% que tiene del derecho
FLORALBA MARIN SANCHEZ	SIN REGISTRO	100%
Acto en virtud del cual adquiere	COMPRAVENTA	
Título	ESCRITURA PÚBLICA 6000	
Fecha	30/12/2002	
Despacho	NOTARIA SEGUNDA DE CALI	

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	N/A	No	X	Anotación	N/A
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	6
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 LAS JUNTAS Y EL RECREO ubicado en la vereda MALABAR del municipio de SAN SEBASTIAN DE MARIQUITA, departamento del TOLIMA identificado con el Folio de Matrícula

	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

Inmobiliaria No. 362-14402 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de HONDA y número predial Nacional 734430002000000020063000000000.

Respecto del área de 56 hectáreas, cuyo registro de cabida y linderos obran en la Escritura Pública No. 602 del 07 de marzo de 1991 emitida por la Notaria Segunda de Ibagué.

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. 362-14402 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Honda, el cual fue abierto el 08 de marzo de 1991.

El estado del folio es activo, de tipo rural, con registro de folio matriz No. 362-2228 y sin registro de folios derivados.

Del análisis del citado folio 362-14402 se logra determinar que en la anotación No. 1 de fecha 08/03/1991, se establece el registro de DESENGLOBE, celebrada por JAIME SANCHEZ BARAZALTE en calidad de PROPIETARIO con código registral No. 914, según la Escritura Pública No. 602 del 07 de marzo de 1991 de la Notaría Segunda de Ibagué.

El folio desarrolla las siguientes complementaciones:

“1) SANCHEZ BARAZALTE, JAIME, ADQUIRIÓ EN MAYOR EXTENSIÓN POR COMPRA A PINZON CORTES, HECTOR OSWALDO, POR ESCRITURA 1803 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 1.985 DE LA NOTARÍA UNICA DE FACATATIVA, REGISTRADA EL 14 DE ENERO DE 1.986 EN EL FOL. DE MAT INM. 362- 0002228.

2) PINZON CORTES, HECTOR OSWALDO, ADQUIRIÓ POR COMPRA A ARANGO ROJAS/ DOMINGO, POR ESCRITURA 2855 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1.983, DE LA NOTARÍA 1 DE IBAGUE, REGISTRADA EL 7 DE FEBRERO DE 1.984, EN EL FOL. DE MAT. INM. 362-0002228.

3) ARANGO ROJAS, DOMINGO, ADQUIRIÓ POR COMPRA A PRENDER, GERTRUDIS, POR ESCRITURA 164 DEL 14 DE MARZO DE 1.937 DE LA NOTARIA UNICADE HONDA, REGISTRADA EL 10 DE ABRIL DE 1.937 EN EL L.1.T.1. FOL. 75 113.”

Del análisis del citado folio No. 362-14402 se logra determinar que es segregado del inmueble en mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria 362-2228, el cual desarrolla la siguiente tradición:

“ANOTACION: Nro. 001 Fecha: 10-04-1937 Radicación: S/N Doc: ESCRITURA 164 DEL 14-03-1937 NOTARIA UNICA DE HONDA VALOR ACTO: \$1,000 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO ADQUISICION PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: PRENDER GERTRUDIS”

	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

Ahora, del análisis del citado folio 362-14402 se determina que el titular de derecho de dominio registrado es FLORALBA MARIN SANCHEZ, quien adquirió el predio, mediante COMPRAVENTA, mediante la ESCRITURA PÚBLICA No. 6000 del 30 de diciembre de 2002, otorgada por la Notaría Segunda de Cali.

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. 6 del FMI en comentario se registra la siguiente anotación “ANOTACION: Nro. 006 Fecha: 27-11-2009 Radicación: 2009-362-6-3106 y mediante OFICIO 15933 DEL 10-11-2009 FISCALIA GENERAL DE LA NACION DE BOGOTA, D.C.” inscribió MEDIDA CAUTELAR de EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA UNIDAD DE EXTINSION DE DOMINIO.

Del análisis del citado folio 303-2976 se logra determinar que en la anotación No. 7 de fecha 22/07/2014, se establece el registro de DESTINACION PROVISIONAL, según radicación No. 2014-362-6-1968, conforme Resolución No. 701 del 09 de julio de 2014 emitido por la DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION DE BOGOTA, D.C.

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:

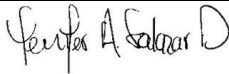
- a) Inmuebles rurales no sociales con medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio, bajo la figura de enajenación temprana, o cualquier otro mecanismo que establezca la ley. En los eventos en los que se hubiera constituido reserva técnica, o se hubiere pagado el valor de venta y siempre 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

	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

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
Se enlistan los documentos con los que se hizo el análisis, es decir, escrituras, resoluciones, sentencias, certificado VUR, FMI, vigencia de cédula, certificados de búsqueda en listas, antecedentes, etc.

Nombre del profesional	YENIFER ALEXANDRA SALAZAR DELGADO
Firma	
Profesión	ABOGADA
Tarjeta profesional No.	321.161

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